

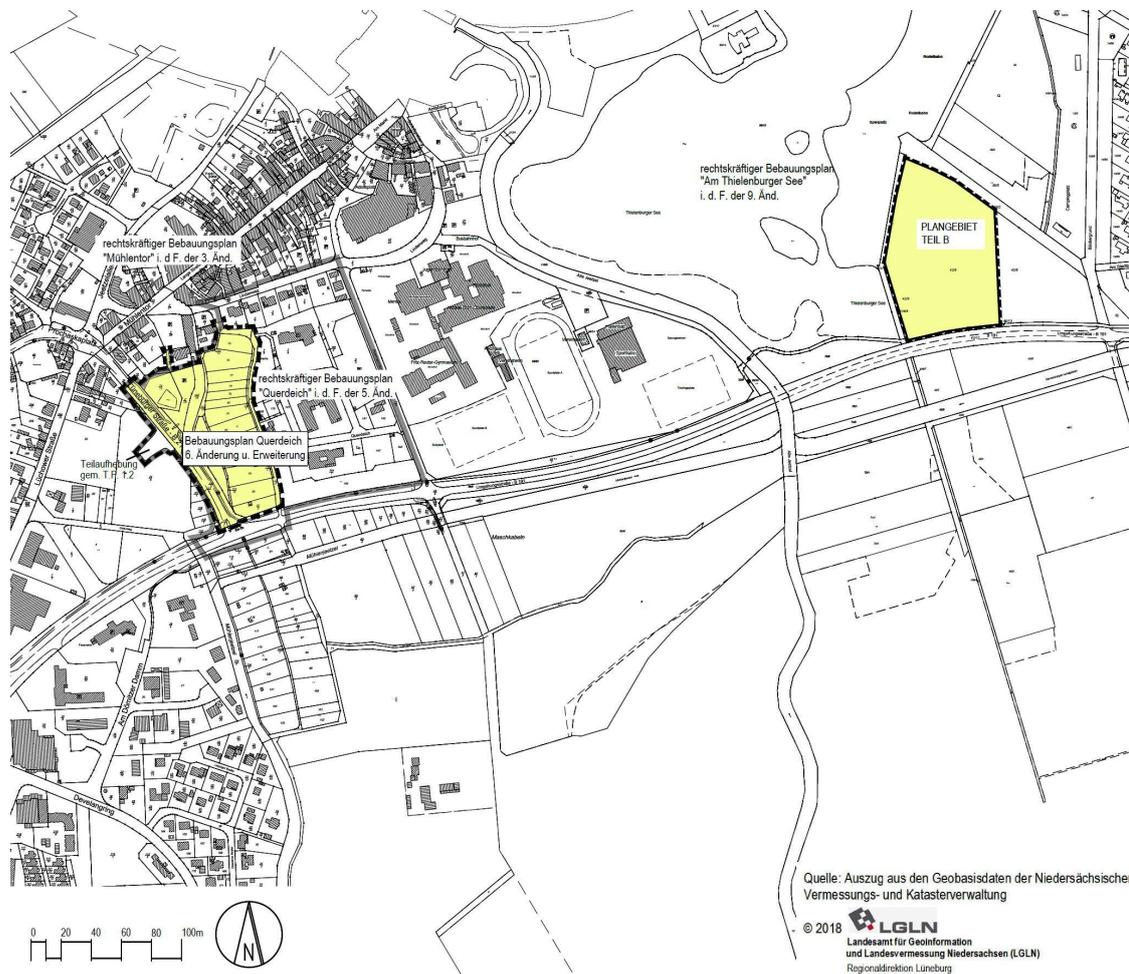


Landkreis Lüchow-Dannenberg  
Stadt Dannenberg (Elbe)

# BEBAUUNGSPLAN QUERDEICH - 6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung

zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Am Mühlentor und  
10. Änderung des Bebauungsplanes Am Thielenburger See



**Begründung**  
**Umweltbericht**

- Entwurf -

Januar 2019

# 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	9
2.4	Raumordnung / Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel	11
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
2.6	Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	18
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
3.1	Sondergebiet Einkauf	25
3.2	eingeschränkte Kerngebiete	27
3.3	Vorkehrungen zum Immissionsschutz	29
3.4	Maß der baulichen Nutzung	33
3.5	Bauweise, Baugrenzen	34
3.6	Verkehrsflächen	34
3.7	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
3.8	Grünflächen	38
3.9	Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung	42
3.10	Örtliche Bauvorschrift	42
4.	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	45
4.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	45
4.2	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	48
4.3	Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes	51
4.4	Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung	52
5.	Durchführung der Planung / Kosten	53

## **BEGRÜNDUNG TEIL II - UMWELTBERICHT**

1. Einleitung	55
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	55
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	56
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	58
2. a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	58
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	68
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	78
2. d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl	82
2. e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (Störfallgefahren bei Unfällen oder Katastrophen)	83
3. Zusätzliche Angaben	84
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	84
3. b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	84
3. c) allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	85
3. d) Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	89

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	79
--	----

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebauliche Lage des Dannenberger Altstadtkernes	1
Abbildung 2: großflächiger Lebensmitteleinzelhandel in Dannenberg	2
Abbildung 3: Samtgemeinde Elbtalau (2018), 90. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Edeka Develang und SO Einkauf Querdeich	17
Abbildung 4: Luftbild 2016 für die Bereiche Mühlentor/Querdeich und Thielenburger See	19
Abbildung 5: Ortsrecht für die Bereiche Mühlentor /Querdeich und Thielenburger See	20
Abbildung 6: Abwasserleitungen im Bereich Querdeich	21
Abbildung 7: Auszug aus dem Umweltkartenserver der Nds. Umweltverwaltung	22
Abbildung 8: Entwurf Edeka-Markt, Stand Juli 2018, Architekt Dr. Mühlemann	43
Abbildung 9: Verkehrstechnische Untersuchung, Prognosebelastungen – Planfall 2	48
Abbildung 10: Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze an der B 216	50
Abbildung 11: Kompensationsfläche am Thielenburger See	80

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Biologische Erhebungen und Bewertungen mit Artenschutzrechtlicher Bewertung im Gebiet Mühlentor/Querdeich, Lindemann 2015/2018	
Anlage 2: Biotoptypenkarte, Lindemann Aug. 2015	
Anlage 3a: Brutvogelkarte, Lindemann Aug. 2015	
Anlage 3b: Brutvogelkarte, Lindemann Aug. 2018	
Anlage 3c: Brutvogeltabelle, Lindemann Aug. 2018	
Anlage 4a: Amphibienuntersuchung, Fischer Juni 2015	
Anlage 4b: Amphibienfaunistische Folgeuntersuchung, Fischer Juni 2018	
Anlage 5: Fachgutachten Fledermauskartierung, Manthey Dez. 2015	
Anlage 6a: Maßnahmenkonzept Thielenburger See - Karte, Lindemann Aug. 2018	
Anlage 6b: Maßnahmenkonzept Thielenburger See - Text, Lindemann Aug. 2018	
Anlage 7: Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe), BBE Handelsberatung GmbH, Nov. 2017	
Anlage 8: Verkehrstechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Querdeich“ in der Stadt Dannenberg (Elbe), Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Juni 2018	
Anlage 9: Schalltechnisches Gutachten - Machbarkeitsstudie für das Bebauungsplangebiet „Querdeich“ (6. Änderung u. Erweiterung), Akustikbüro Dahms GmbH, Aug. 2018	
Anlage 10: GALK-Straßenbaumliste der Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Stand 15.1.2019	

# BEGRÜNDUNG - TEIL I

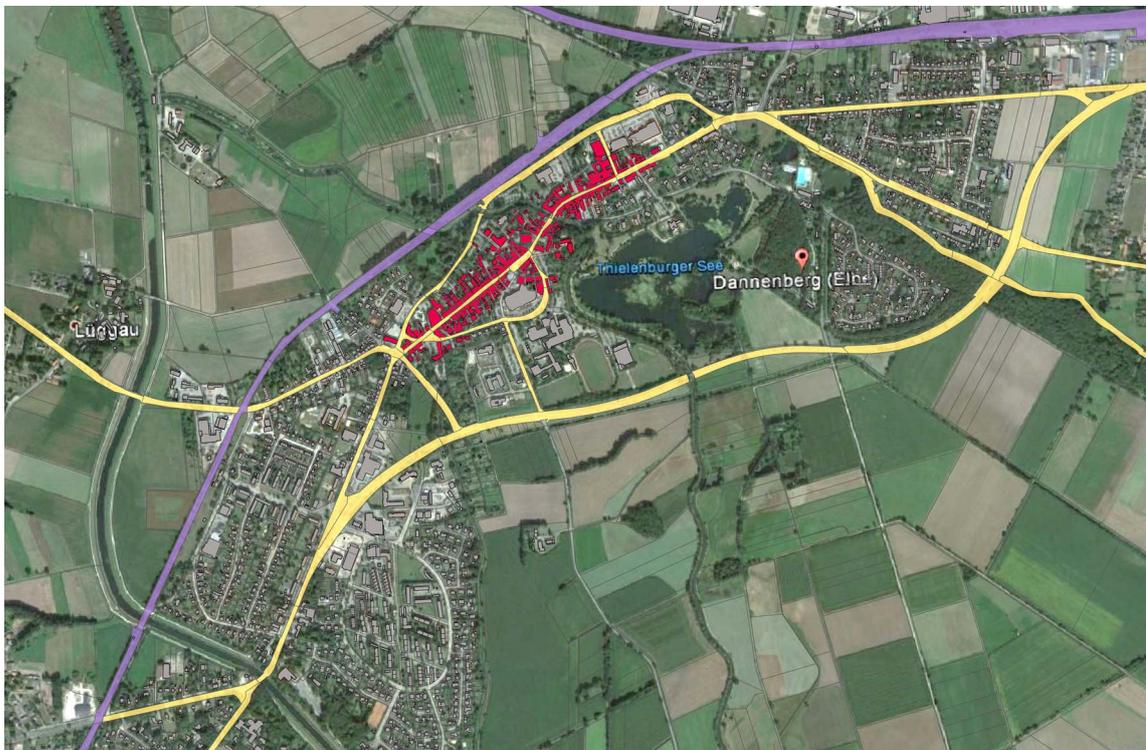
## 1. Veranlassung / Planungserfordernis

### 1.1 Ausgangssituation – Stadtkern mit strukturellen Defiziten

entwicklungsbedürftiger 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 Verkehrsstrassen (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 Altstadtkernes (rot)**



besondere Defizite am westlichen Rand

Insbesondere am westlichen Rand weist der Stadtkern im Bereich Mühlentor eine geringe Tiefe sowie auch funktionale Defizite auf (kaum attraktive Läden, Leerstände, Nachfolgeprobleme, wenig Laufkundschaft). Ohne eine funktionale Belebung und Stärkung des westlichen Altstadtkernes 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 Bereich Mühlentor erforderlich

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

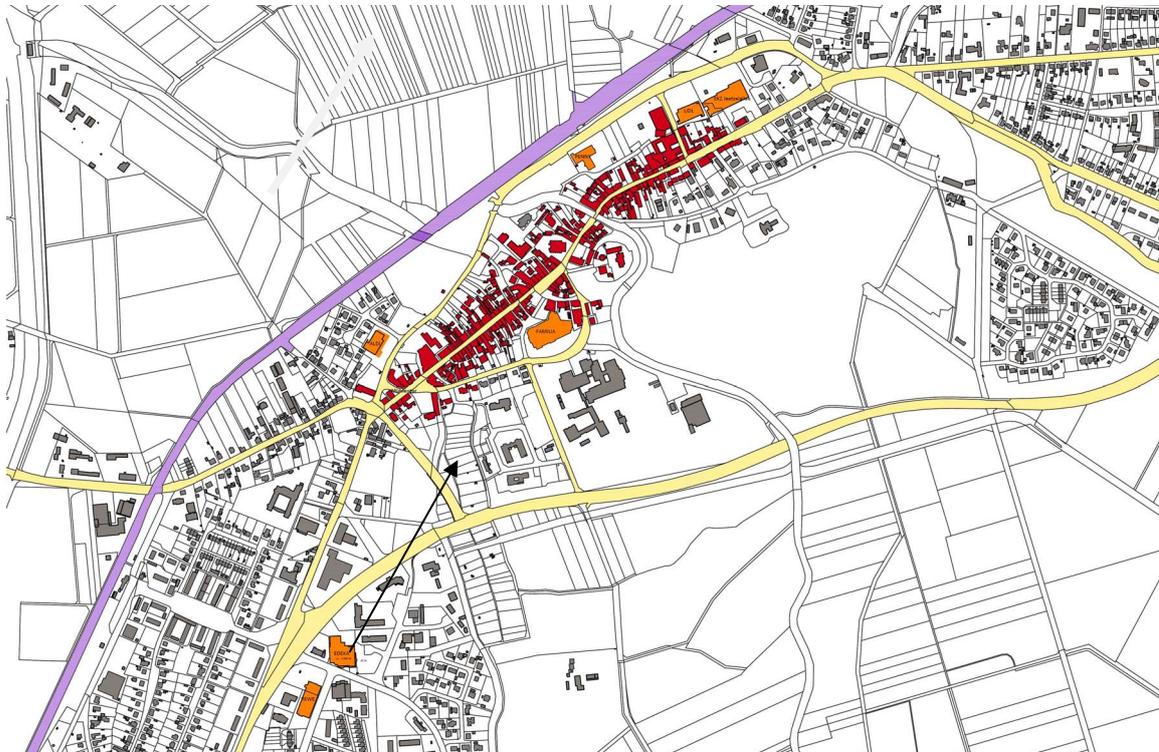
Querdeich für  
Ergänzung durch  
großflächigen Ein-  
zelhandel  
geeignet

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 80er und 90er Jahren durch die erfolgreiche Stadtsanierung und die Ansiedlung des Familia-Marktes (ca. 3.300 m<sup>2</sup> VK) inmitten des Ortskernes gestärkt. Der kleinteilige Facheinzelhandel 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 – nach-

dem 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 70er Jahre ist am Develangring in Dannenberg (Elbe) ein großflächiger Edeka-Markt mit 1.791 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt worden. Der Lebensmittelmarkt ist später durch eine kleine Passage mit einer Bäckerei und zwei Läden ergänzt worden. Die Läden wurden zwischenzeitlich von Deichmann (Schuhe) als Ersatz-Standort genutzt bis das Einkaufszentrum an der Jeetzalallee wiederhergestellt war. Die Gesamtverkaufsfläche ist mit 1.970 m<sup>2</sup> beziffert, die Bruttogrundfläche des Marktgebäudes beträgt 2.992 m<sup>2</sup>.

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, das teilweise von McDonalds genutzt wird, hat real zu wenige 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 bevorzugt zudem einen Verbundstandort, bei dem im Umfeld auch andere Einzel-

handelsangebote 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 Altstadtkernes (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 (MKe2) vorgesehen. Zum östlich angrenzenden Wohngebiet Querdeich sollen kleinere Einzelhandelsnutzungen oder Mischnutzungen (ev. auch ein Kindergarten) innerhalb eines eingeschränkten Kerngebietes (MKe1) 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 Altkern 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. 5.) 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 städtebauliche Umnutzung zur Verfügung.

Aufstellungsbeschluss	<p>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.</p> <p>Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat am 19.05.2015 die Beschlüsse zur Änderung der Bebauungspläne Querdeich (6. Änderung) und Mühlentor (4. Änderung) gefasst.</p>
Planungskonzept	<p>Das Planungskonzept dieser Bauleitplanverfahren zielt darauf ab, den strukturschwachen, westlichen Altbereich in Dannenberg (Elbe) zu beleben und den innerstädtischen Versorgungsbereich zu erweitern. Planerisch soll ein Sondergebiet Einkauf mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.750 m<sup>2</sup> 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 Mühlentor 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 7. Änderung des Bebauungsplanes „4b Develang - Neufassung mit Teilaufhebung“ in Mischgebiet (MI) geändert werden.</p>
Ausgleichskonzept	<p>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).</p>

## 1.6 Standortalternativen / Planungsalternativen

Standortalternativen	<p>Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens sind folgende Standortalternativen geprüft und verworfen worden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Gotenweg Projekt „Elbtalcenter“</li> <li>II. Nullvariante (= Verzicht auf Planung)</li> <li>III. Sonstige Standorte.</li> </ol>
I. Gotenweg Projekt „Elbtalcenter“	<p>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 m<sup>2</sup> 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 Altstadtkern hin orientiert. Damit war das Konzept ausschließlich auf PKW-Kundschaft und nicht auf Laufkundschaft ausgerichtet. Die Vernetzung mit dem Altstadtkern war unzureichend. Für Fußgänger-Laufkundschaft wäre die Wegeverbindung zur Langen Straße nicht akzeptabel (weite Entfernung, Barrierewirkung durch B 216, eingeschränkte Verkehrssicherheit, keine sonstigen Angebote entlang der Wegstrecke zur Altstadt). 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.</p> <p>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.</p>
II. Nullvariante (=Verzicht auf Planung)	<p>Für den Edeka-Altstandort am Develangring weist der rechtskräftige Bebauungsplan ein Kerngebiet von ca. 8.600 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>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.</p>
III. Sonstige Standorte	<p>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-</p>

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 Flächenneuanspruchnahme deutlich zu reduzieren und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels soll die städtebauliche Entwicklung in Zukunft vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Um diesen 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 Straßenspange 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.
Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne	In der Textlichen Festsetzung Nr. 1 wird klargestellt, in welcher Weise durch diese Planung in geltendes Ortsrecht eingegriffen wird. Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden folgende rechtskräftige Bebauungspläne - im jeweils überplanten Teilgebiet - aufgehoben und ersetzt:
Teilneufassung Textliche Festsetzung (T.F.) 1.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift i.d.F. der 5. Änderung (= 6. Änderung),</li> <li>▪ Bebauungsplan Am Mühlentor i.d.F. der 3. Änderung (= 4. Änderung),</li> <li>▪ Bebauungsplan Am Thielenburger See mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung i.d.F. der 9. Änderung (=10. Änderung).</li> </ul>
Teilaufhebung T.F. 1.2	Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift westlich der Bundesstraße 216 auf den Flurstücken 24/6, 21/5 und 14/6, (jeweils Flur 15, Gemarkung Dannenberg-Elbe) komplett aufgehoben.

### 2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Plangebiet Teil A	<p>Das Plangebiet Teil A befindet sich inmitten der Stadt Dannenberg (Elbe) im Stadtteil Querdeich und umfasst folgende Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ den Weg „An der Marsch“, der die Grenze zum Wohngebiet Querdeich markiert,</li> <li>▪ die daran angrenzenden Querdeichgärten, die in Teilen noch als Kleingärten genutzt werden,</li> <li>▪ den im Querdeich bestehenden Parkplatz „Lüneburger Straße“ mit der Zufahrtsstraße zur B 216,</li> <li>▪ unbebaute Gartengrundstücke und städtischen Brachflächen östlich der Lüneburger Straße,</li> <li>▪ den anliegenden Abschnitt der Lüneburger Straße (B246), für den die OD-Durchfahrtsgrenze neu definiert worden ist,</li> </ul>
-------------------	--

- Freiflächen westlich der Lüneburger Straße, die im ursprünglichen Bebauungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesen waren, und nach der OD-Neufestsetzung nicht mehr zum Knotenpunktausbau benötigt werden. Für diese Flächen wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Die Planzeichnung für das Plangebiet Teil A ist im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Die Flächengröße des Plangebiets Teil A beträgt ca. 2,945 ha.

#### Plangebiet Teil B

Die Stadt Dannenberg (Elbe) stellt südöstlich des Thielenburger Sees eine ca. 2,346 ha große externe Kompensationsfläche auf dem Flurstück 42/8, Flur 3 Gemarkung Dannenberg zur Verfügung. In das Plangebiet Teil B ist zudem ein auf dem gleichen Flurstück bestehendes geschütztes Biotop (0,351 ha) sowie ein Teilabschnitt einer westlich angrenzenden Wegeparzelle (0,097 ha) mit einbezogen.

Die Planzeichnung für das Plangebiet Teil B ist im Maßstab 1:1.500 gezeichnet. Die Flächengröße des Plangebiets Teil B beträgt ca. 2,794 ha.

Die Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 5,74 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 teilräumlichen 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.

	<p><i>03 Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>04 Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen,</li> <li>– integrativ und politikfeldübergreifend auf alle strukturwirksamen Handlungsfelder ausgerichtet sein,</li> <li>– einen effizienten, regional gezielten Maßnahmen- und Fördermitteleinsatz gewährleisten,</li> <li>– mit regional angepassten und zwischen den Ebenen abgestimmten Handlungskonzepten und Instrumenten in dezentraler Verantwortung umgesetzt werden sowie</li> <li>– die kooperative Selbststeuerung und Handlungsfähigkeit der regionalen Ebenen stärken.</li> </ul>
Entwicklung der Siedlungsstruktur	<p><b>Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, LROP Kap. 2.1</b></p> <p><i>05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.</i></p> <p><i>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.</i></p>
Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte	<p><b>Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte, LROP Kap. 2.2</b></p> <p><i>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. (...)</i></p> <p><i>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 Altersstruktursollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.</i></p> <p><i>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.</i></p>
Bodenschutz	<p><b>Ziele und Grundsätze zum Bodenschutz, LROP Kap. 3.1.1</b></p> <p><i>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</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,</li> <li>– naturbetonte Bereiche ausgespart und</li> <li>– die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.</li> </ul> <p><i>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. (...).</i></p> <p>Die landesplanerischen Vorgaben zum Thema Großflächiger Einzelhandel sind in Kap. 2.4 der Begründung ausführlich behandelt. Unter Berücksichtigung der in der Begründung und im Umweltbericht gemachten</p>

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

## 2.4 Raumordnung / Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel

Landesplanerische Vorgaben zu großflächigem Einzelhandel

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 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 (Beeinträchtungsverbot).**

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 m<sup>2</sup>** in Grundzentren vor:

RROP 2004 **Ziel 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 m<sup>2</sup> nur im Mittelzentrum,
- über 800 m<sup>2</sup> nur in Mittel- und Grundzentren und
- über 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (2.400 m<sup>2</sup> VK für Lebensmitteleinzelhandel und 350 VK für sonstigen Einzelhandel) verstößt die vorliegende Bauleitplanung 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 Lebensmittelmärkte mit mehr als 450 qm Verkaufsfläche ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Hauptsortiment werden grundsätzlich ausgeschlossen.
4. Am Altstandort des Edeka-Marktes im Develangring werden bisher gültige Baurechte für großflächigen Einzelhandel aufgehoben (siehe Aufstellungsbeschluss zur "7. Änderung des Bebauungsplanes 4b Develang – Neuf. mit Teilaufhebung"). Außerdem werden Lebensmittelmärkte mit mehr als 450 qm Verkaufsfläche ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Hauptsor-

timent werden grundsätzlich ausgeschlossen.

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 Elbtalau 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 beigefügt worden (siehe Anlage 7).

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 nach Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens 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 Elbtalau)
- 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 Lebensmittelmarktes 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 m<sup>2</sup> im Rahmen der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehem. Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) der Samtgemeinde Elbtalau 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 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln in Grundzentren (hier Dannenberg (Elbe)) gemäß Kap. 1.6 Ziff. 08 Satz 1 des RROP 2004 zugelassen.**

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

*Diese Entscheidung ist gebührenfrei.*

**Begründung**

Dem Zielabweichungsantrag der Samtgemeinde Elbtalau 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/Adolfsplatz/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.

Beeinträchtigungsgebot  
nicht verletzt

Zum Beeinträchtigungsgebot 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 Beeinträchtigungsgebotes 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.

keine Einwände der beteiligten Gemeinden	<p>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.</p> <p>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.</p>
raumordnerische Vertretbarkeit ist gegeben	<p>Die im Zielabweichungsverfahren beteiligten betroffenen Städte und Gemeinden haben sich wie folgt geäußert:</p> <p>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.</p> <p><b>Raumordnerische Vertretbarkeit der Zielabweichung</b></p> <p>Die Zulassung der Zielabweichung ist aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.</p> <p>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 m<sup>2</sup> bestand und dort gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ein Kerngebiet von über 8.000 m<sup>2</sup> 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/Adolfsplatz/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 &gt; 450 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Alle übrigen Ziele der Landesraumordnung und des RROP werden eingehalten.</p>
Grundzüge der RROP-Planung werden nicht berührt	<p><b>Nichtberührtsein der Grundzüge der Planung</b></p> <p>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</p>

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 Beeinträchtigerungsverbot 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 m<sup>2</sup> wird angesichts einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Elbtalau / 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 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

90. Änderung für den Bereich Querdeich

Die Samtgemeinde Elbtalau hat in seiner Sitzung am 25.09.2018 den Feststellungsbeschluss zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehem. Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) für die Bereiche Develang/Edeka und Querdeich/SO Einkauf gefasst (siehe Abb. 3). Die 90. Änderung soll vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes wirksam werden. Der Flächennutzungsplan sieht nach der 90. Änderung folgende Flächendarstellungen für das Plangebiet Teil A vor:

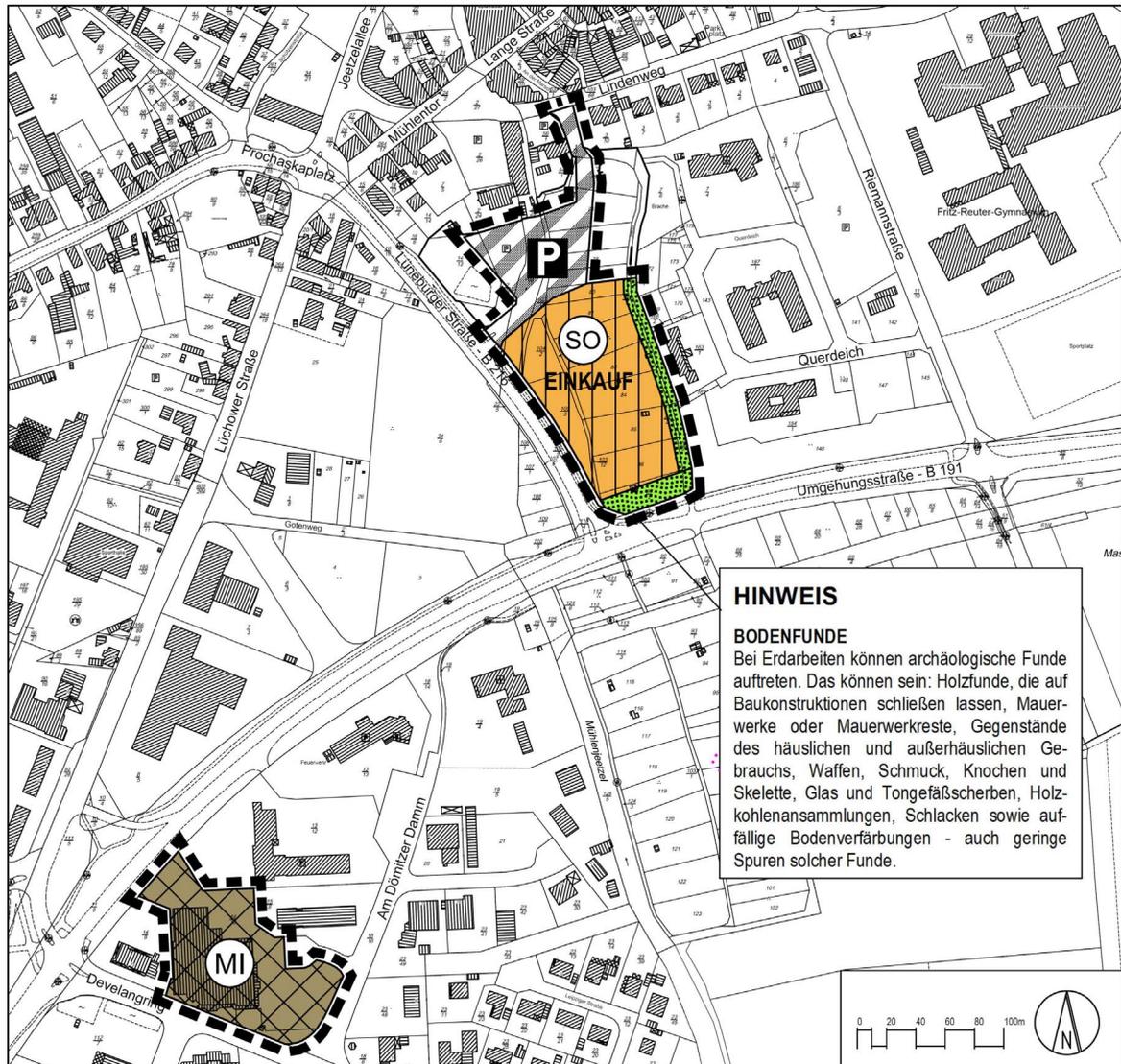
Plangebiet Teil A

- Sondergebiet Einkauf mit einer max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.750 m<sup>2</sup>,
- Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Grünanlage und
- Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
- und gemischte Bauflächen (M) im Stadtkern.

Plangebiet Teil B

Im Plangebiet Teil B ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die im B-Plan vorgesehene Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung *naturnahe Parkanlage / Artenschutzfläche* ist mit

**Abbildung 3: Samtgemeinde Elbtalaue (2018), 90. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Edeka Develang und SO Einkauf Querdeich**



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

© 2015 LGLN

### Planzeichenerklärung

BauNVO 1990 / PlanZV 1990



**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 m<sup>2</sup> beschränkt.



**MISCHGEBIET**



**ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE**



**GRÜNFLÄCHEN,**  
Zweckbestimmung Grünanlage



**GELTUNGSBEREICHE DER 90. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

August 2018

M 1: 5.000

der planerischen Grundintention des Flächennutzungsplanes (28. Änderung), einen großen Grünzug südlich des Thielenburger Sees zu entwickeln, vereinbar.

Insgesamt ist der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2.6 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

Ortsrecht / bestehende Nutzungen

Der im Sep. 1999 inkraftgetretene Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift weist südlich des ehemaligen Arbeitsamtes eine öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr aus (siehe Abb. 5). Auf dieser Fläche ist ein öffentlicher Parkplatz mit 59 Stellplätzen vorhanden (siehe Abb. 4). Dieser Parkplatz mit der B-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 Verkehrsentlastung 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 in Abb. 5 weiß dargestellten Mischgebiete (MI, GRZ 0,6, zwingend II Vollgeschoss 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 Grünflächen 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.

B-Plan Mühlentor

Zwischen der Lüneburger Straße und dem Wohn- und Geschäftshaus Lauben 2 sind Teile des Plangebiets im Bebauungsplan Mühlentor (i.d.F. der 3. Änderung) als Kerngebietsflächen (MK mit GRZ 0,8 und zwingend II Vollgeschossen an der Lüneburger Straße sowie II-III Vollgeschossen am Parkplatz Lauben) ausgewiesen (siehe Abb. 5). Die betreffenden Flächen werden als Gartengrundstück genutzt (siehe Abb. 4).

B-Plan Am Thielenburger See

Eine südöstlich des Thielenburger Sees gelegene Ackerfläche (siehe Abb. 4 unten) ist im 30.12.1986 inkraftgetretenen Bebauungsplan Am Thielenburger See als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (siehe Abb. 5 unten). Auf dieser Fläche wird die Stadt Dannenberg (Elbe) im verbindlichen Bauleitplanverfahren die notwendige Kompensation umsetzen und zugleich den öffentlichen Erholungsraum weiterentwickeln (Plangebiet Teil B).

Altstandort Develang

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 m<sup>2</sup> Größe ohne Sortiments- oder Verkaufsflächenbeschränkungen auf. Um die Nachnutzung des Edeka-Altstandortes steuern zu können und die Ansiedlung neuer

Abbildung 4: Luftbild 2016 für die Bereiche Mühlentor/Querdeich und Thielenburger See



© 2016  **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Lüneburg



Lebensmittel- oder Drogeriemärkte an dieser Stelle auszuschließen, führt die Stadt Dannenberg (Elbe) das Bauleitplanverfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Develang 4b Neufassung mit Teilaufhebung durch.

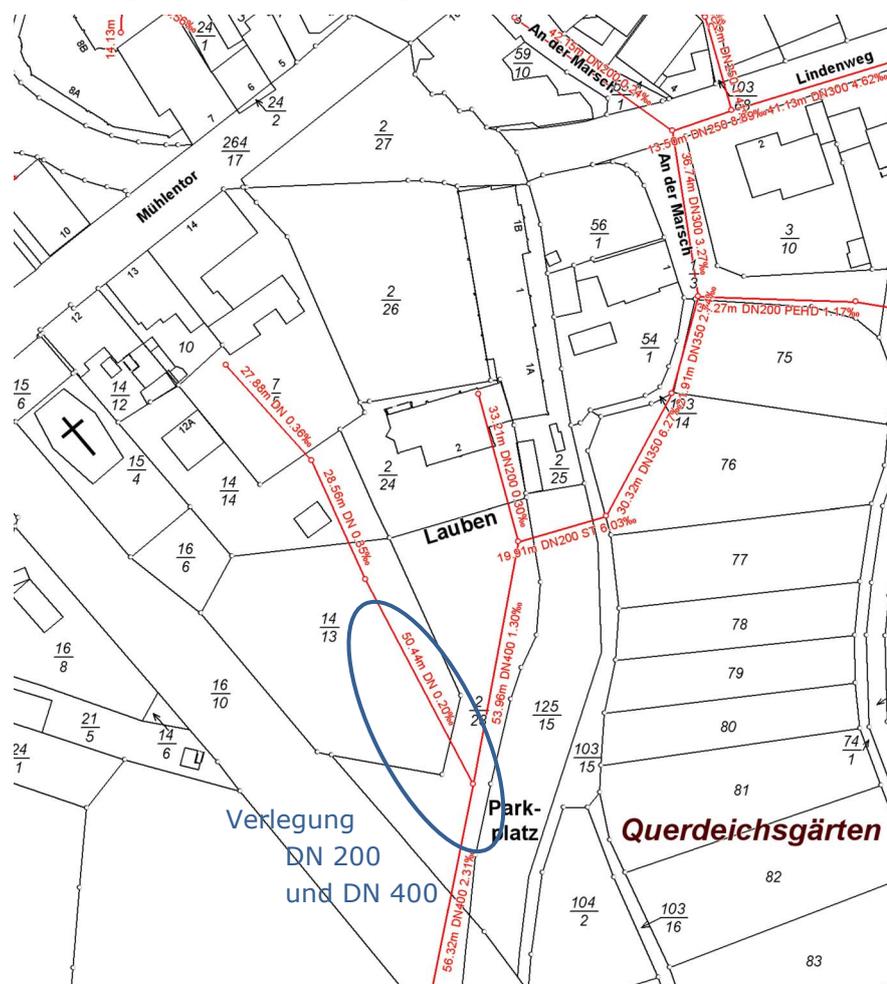
**Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet Teil A 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. 6). 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 Kerngebiet MKe2 an der Lüneburger Straße noch sinnvoll bebauen will (s. Abb. 6).

Bei der DN 400er Hauptabwasserleitung, die über den Parkplatz „Lüneburger Straße“ verläuft, ist eine Verlegung nur erforderlich, sofern man das Baufeld des Kerngebietes MKe2 die südöstlichen Ecke überbauen will. Im Falle einer erforderlichen Verlegung ist frühzeitig Kontakt mit dem Wasserverband Dannenberg-Hitzacker kAÖR aufzunehmen.

**Abbildung 6: Abwasserleitungen im Bereich Querdeich**



**Gas- und Stromleitungen**

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

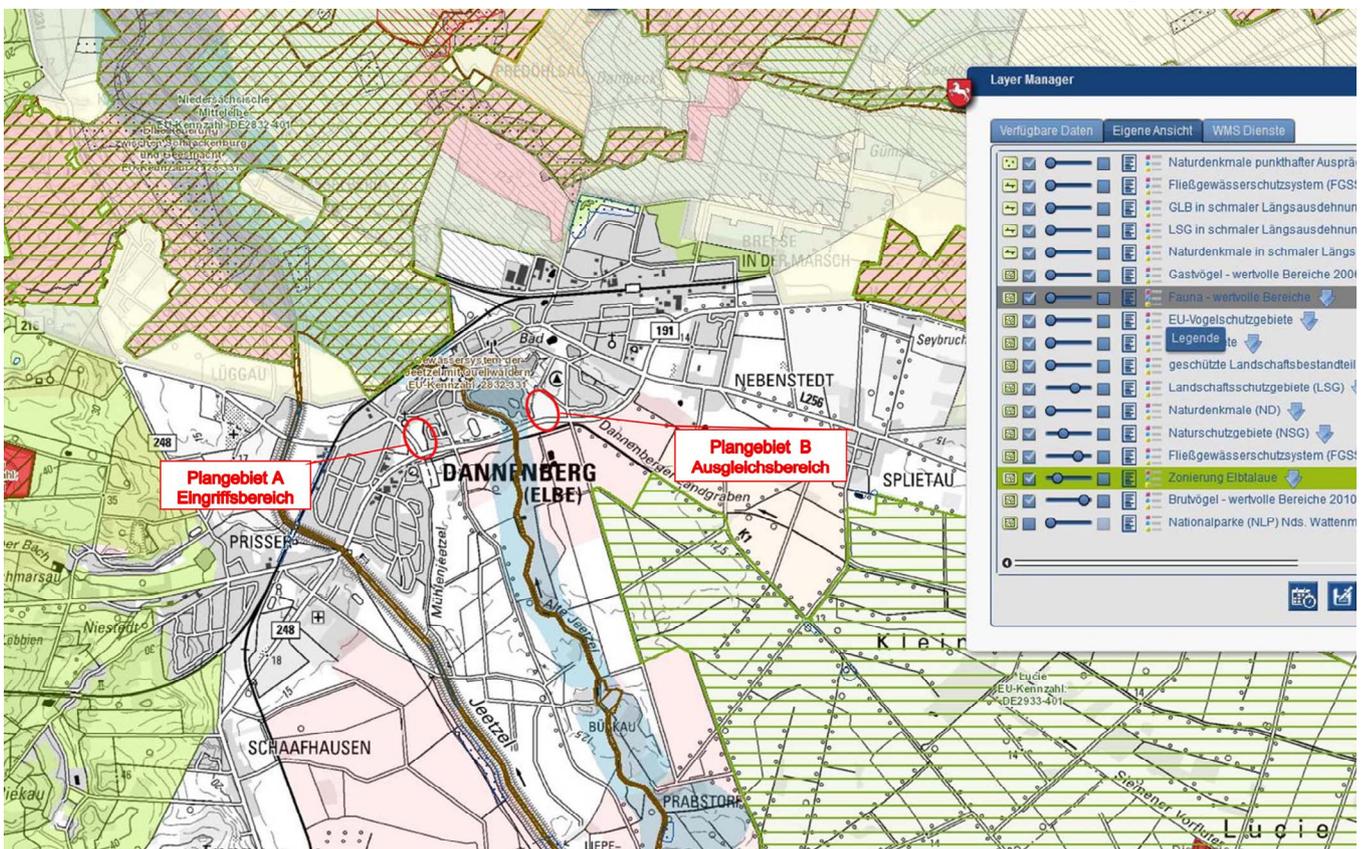
3. einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt
4. bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden
5. eine Kostenübernahme muss geregelt 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.

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

Abbildung 7: Auszug aus dem Umweltkartenserver der Nds. Umweltverwaltung



#### Naturschutzrecht

Für den Planungsraum und das unmittelbare Umfeld sind im Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vermerkt. Der Abstand vom Plangebiet Teil A (Eingriffsbereich) zum nächstgelegenen Natura2000-Gebiet (siehe Abb. 7, braun schraffierte FFH-Gebiete und grün schraffierte EU-Vogelschutzgebiete) beträgt mehr als 300 m. Das Plangebiet Teil B (Ausgleichsbereich) grenzt an das Fließgewässerschutzsystem der Alten Jeetzel an. Im Plangebiet Teil B ist bei der Biotopkartierung ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG, Sumpf und Weidengebüsch) festgestellt worden, dass durch die Planung abgesichert wird.

Artenschutzrecht	Das Artenschutzrecht ist im Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
Zugriffsverbote	<p><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></p> <p><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 sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,</i></p> <p><i>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</i></p> <p><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></p> <p>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.</p> <p>Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro Ina Lindemann mit der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. In diesem Zusammenhang sind 2015 eine Biotopkartierung (siehe Anlage 2) sowie faunistische Erfassungen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien durchgeführt worden. Die Kartierungen (die 2018 bezüglich der Brutvogel- und Amphibienbesatzes erneut überprüft wurden) sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind in den Anlagen 1-5 dokumentiert.</p> <p>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 festzulegen.</p>
Straßenrecht	Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraßen B 216 und B 190. Zu den straßenrechtlichen Rahmenbedingungen siehe Kap. 4.2 <i>Auswirkungen auf Belange des Verkehrs</i> sowie die Hinweise zum Straßenrecht auf der Planzeichnung.
Wasserrecht	Es sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete im Plangebiet Teil A (Eingriffsbereich) oder in der näheren Umgebung vorhanden. Der nächste Vorfluter, die Mühlenjeetzel südlich der B 191, hat nur eine begrenzte Aufnahmekapazität. Das Plangebiet Teil B liegt in räumlicher Nähe zum Thielenburger See. Wasserrechtliche Schutzgebiete gibt es für diesen Bereich ebenfalls nicht.
Denkmalschutz	Es sind keine denkmalrechtlichen Schutzobjekte im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Die Bebauung an der Langen Straße sowie Einzelbauten am Mühlentor gehören zum denkmalgeschützten Altstadt kern der Stadt Dannenberg (Elbe). Der später entstandene Bereich <i>Lauben</i> , der zwischen dem Mühlentor und dem Querdeich zu verorten ist, weist keine denkmalgeschützten Bauten mehr auf.

Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung	Die Stadt hat im Zuge der Stadtsanierung eine Erhaltungssatzung und eine Gestaltungssatzung für den zentralen Innenstadtkern erlassen. Die Grundstücke im Bereich Mühlentor / Lauben liegen im Geltungsbereich dieser Satzungen. Für den noch unbebauten Querdeich gelten diese Gestaltungs- oder Erhaltungsvorschriften nicht.
Vorsorgliche Hinweise zu Bodenfunden	<p>Da das Plangebiet am Rand des Dannenberger Altstadtkernes liegt, könnten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten. Deshalb wird vorsorglich folgender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht:</p> <p>Hinweis zu Bodenfunden Bei Erdarbeiten können archäologische Funde auftreten. Das können sein: Holzfunde, die auf Baukonstruktionen schließen lassen, Mauerwerke oder Mauerwerksreste, Gegenstände des häuslichen und außerhäuslichen Gebrauchs, Waffen, Schmuck, Knochen und Skelette, Glas und Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.</p> <p>Zum Umgang mit Bodenfunden wird ergänzend auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes verwiesen.</p> <p>(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. (...)</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Sondergebiet Einkauf

Zeichnerische  
Festsetzung

In der neuen Bebauungsplanzeichnung wird im Süden der Querdeichgärten – anstelle einer nicht realisierten Grünfläche Parkanlage – ein ca. 1 ha großes Sondergebiet Einkauf festgesetzt. Das geplante Sondergebiet erstreckt sich südlich der ins Gebiet führenden Hauptzufahrtsstraße entlang der Lüneburger Straße (B 216) bis fast an die B 190 und den Fußweg „An der Marsch“ heran.

Diese Flächenausweisung ist in dieser Weise 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 großflächige Einzelhandelsnutzung auf.

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Sondergebiet Einkauf um ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, welches sich wesentlich von allen anderen in der Baunutzungsverordnung näher definierten Baugebietstypen unterscheidet. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzungen darzustellen und festzusetzen.

T.F. Nr. 2.1

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes Einkaufs wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 folgendermaßen festgesetzt:

Zweckbestimmung

2.1 Zweckbestimmung: Das Sondergebiet Einkauf dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs.

Mit der Zweckbestimmung soll noch einmal verdeutlicht werden, dass dieses Sondergebiet Einkauf nur auf großflächigen Einzelhandel zur Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs ausgerichtet ist. Damit wird der raumordnerischen Funktionszuweisung, die das Grundzentrum Dannenberg (Elbe) für seinen Verflechtungsbereich zu erfüllen hat, entsprochen.

Im Kern zielt das Sondergebiets Einkauf auf die Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes mit Ergänzungsnutzungen, denn für mehrere großflächige Märkte ist das geplante Sondergebiet flächenmäßig zu klein. Das Hauptsortiment des großflächigen Marktes soll an diesem Standort von Lebensmitteln bestimmt sein. Genauere Festlegungen zur Betriebsform und zu den Sortimenten sind städtebaulich und raumordnerisch nicht erforderlich. Randsortimente und Non-Food-Sortimente sind im branchenüblichen Umfang zulässig.

T.F. Nr. 2.2  
Einzelhandel  
mit Verkaufsflächenbeschränkung

2.2 Im Sondergebiet Einkauf ist die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 2.750 m<sup>2</sup> beschränkt. Es sind folgende Verkaufseinrichtungen mit der angegebenen maximalen Verkaufsflächenobergrenze zulässig:

- ein großflächiger Lebensmittelmarkt (einschl. Randsortimente) mit bis zu 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt bis zu 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Drogeriewaren als Haupt-Sortiment.

Um die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf ein standortverträgliches Maß zu begrenzen, ist eine Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen im Sondergebiet Einkauf erforder-

lich. Dabei werden die Vorgaben aus dem Zielabweichungsverfahren übernommen (siehe Kap. 2.4 und Anlage 7: *Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe)*, BBE Handelsberatung GmbH, 2017).

Vor dem Hintergrund, dass an dem Edeka-Altstandort am Develangring bereits ca. 2.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche im Bestand vorhanden sind (die nach dem Umzug aufgegeben wird), wird für die geplante Erneuerung eine etwas größere Verkaufsfläche von 2.750 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zum Standard geworden sind, 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.

Von der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sollen bis zu 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf den großflächigen Lebensmittelmarkt entfallen. Bis zu 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen von ergänzenden Einzelhandelsnutzungen (z.B. Bäckerstand, Blumenladen, Zeitungsladen, Geschenkeshop, etc.) genutzt werden können. Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Hauptsortiment (Drogeriegeschäfte) werden aufgrund der Vorgaben aus dem Zielabweichungsverfahren ausgeschlossen.

T.F. Nr. 2.3  
Ergänzungs-  
nutzungen

2.3 Die Einzelhandelsnutzung kann ergänzt werden durch:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe aus dem Dienstleistungssektor,
- Gebäude und Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausführen im Sinne von § 13 BauNVO,
- Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Die Einzelhandelsnutzung kann im Sondergebiet Einkauf auch durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 genannten Nutzungen ergänzt werden, sofern der großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb in seiner Funktion nicht beschränkt wird, und die Zweckbestimmung des Sondergebietes gewahrt bleibt. Damit soll z.B. ein ergänzender Laden auch von einem Dienstleister umgenutzt werden können. Real ist davon auszugehen, dass nicht genug Raum für größere Ergänzungsnutzungen im Sondergebiet Einkauf zur Verfügung steht, denn ein Großteil der Fläche wird in diesem Sondergebiet für den Kundenparkplatz beansprucht werden.

T.F. Nr. 2.4  
ausnahmsweise  
zulässige Nut-  
zungen

2.4 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Standortverträgliche Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (z.B. Photovoltaikanlagen an Gebäuden oder integriert in Fahrwege, BHKW, etc.).
- Stromtankstellen und Solarcarports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Ausnahmsweise sollen innerhalb des Sondergebietes auch Stromtankstellen, Solar-Carports sowie sonstige standortverträgliche Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie – auch innerhalb der geplanten Flächen für Stellplätze – ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung des Sondergebiets 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, z.B. Solarfahrbahnen (siehe [www.SolaRoad.nl](http://www.SolaRoad.nl)), umfassen.

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 wesentliche öffentliche und private Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

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 SO-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. 3.3 beschriebenen Vorkehrungen zur Lärmvermeidung, kann die geplante Einzelhandelsnutzung an diesem Standort immissionsverträglich eingefügt werden.

### 3.2 eingeschränkte Kerngebiete

Das Sondergebiet Einkauf soll über eine öffentliche Parkplatzfläche und zwei neue Verbindungswege an den Altstadt kern angeschlossen werden. Entlang der neuen Verbindungswege sollen zwei kleine wegebegleitende Bauflächen geschaffen werden, in denen weitere stadtkerntypische Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Ärztehaus, Gastronomie, Kindergarten, etc.) angesiedelt werden können. Diese verkehrlich gut erschlossenen und zentral gelegenen Baugebiete werden im Bebauungsplan als eingeschränkte Kerngebiete mit der Bezeichnung MKe1 und MKe2 festgesetzt.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die in Kerngebieten zulässigen baulichen Nutzungen sind in § 7

BauNVO festgelegt.<sup>1</sup> Abweichend von den Regelungen der Baunutzungsverordnung sind für die hier geplanten eingeschränkten Kerngebiete MK1 und MK2 folgende Nutzungsbeschränkungen getroffen:

T.F. Nr. 3.1  
Einschränkungen  
zum Thema Einzelhandel

3.1 Innerhalb der eingeschränkten Kerngebiete (MKe1 und MKe2) gelten folgende Nutzungsbeschränkungen zum Thema Einzelhandel:

1. Lebensmittelmärkte mit mehr als 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind ausgeschlossen.
2. Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Haupt-Sortiment sind ausgeschlossen.
3. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für beide MKe-Gebiete zusammen ist auf 1.900 m<sup>2</sup> beschränkt.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 getroffenen Nutzungsbeschränkungen zum Einzelhandel resultieren aus den Festlegungen im Zielabweichungsverfahren. Eine wesentliche Voraussetzung für die Zulassung der Zielabweichung war der Ausschluss von Lebensmittelmärkten mit mehr als 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Drogeriewaren als Haupt-Sortiment. Durch diese Beschränkungen soll erreicht werden, dass der geplante Einzelhandelsstandort im Querdeich im Bereich der Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren nicht wesentlich stärker werden kann als der städtebaulich wichtige Einzelhandelsschwerpunkt um den Dannenberger Marktplatz (mit Famila, Rossmann, etc.).

Weiterhin wird eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> VK für die eingeschränkten Kerngebiete im Querdeich festgeschrieben. Diese VK-Obergrenze ist aus der in der Anlage 7 aufgeführten *Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe)*, BBE Handelsberatung GmbH, 2017 abgeleitet. In dem von den zuständigen Fachbehörden (IHK und Landkreis) geprüften Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH wurde ein Verträglichkeitsnachweis für ein Worstcase-Vorhaben in dieser Dimension geführt.

T.F. Nr. 3.1  
Einschränkungen  
zum Immissionsschutz

3.2 Innerhalb der eingeschränkten Kerngebiete (MKe1 und MKe2) gelten zudem folgende Nutzungsbeschränkungen zum Nachbartschutz und Immissionsschutz:

1. Zum Schutz vor Lärmstörungen nachts sind Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen.
2. Innerhalb des eingeschränkten Kerngebietes an der Lüneburger Straße (MKe2) sind - aufgrund der Lärmvorbelastung - Wohnnutzungen in der Erdgeschosebene ausgeschlossen.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 getroffenen Nutzungsbeschränkungen dienen dem Nachbartschutz und dem Immissionsschutz.

Die eingeschränkten Kerngebiete sollen insbesondere in der Nachtzeit

<sup>1</sup> § 7 Kerngebiete

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen.

keine wesentlichen Lärmstörungen verursachen, um einen gesunden Nachtschlaf der hier lebenden Anwohner zu gewährleisten. Da Vergnügungsstätten in der Regel durch Nachtbetrieb und eine hohe Störwirkung gekennzeichnet sind, sollen diese vorsorglich in jeglicher Form im Plangebiet ausgeschlossen sein.

Das eingeschränkte Kerngebiet an der Lüneburger Straße (MKe2) ist erheblich durch Verkehrslärm von den Bundesstraßen, der Querdeichzufahrt und den geplanten Parkplätzen vorbelastet. Da es an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist, werden insbesondere in der Erdgeschossenebene keine geschützten wohnungsbezogenen Freiräume geschaffen werden können. Vor diesem Hintergrund werden Wohnnutzungen in der Erdgeschossenebene in diesem Gebiet ausgeschlossen. Im Ober- oder Dachgeschoss ist es möglich, über Dachterrassen mit lärmabschirmenden massiven Brüstungswänden oder über Wintergärten hinreichend verträgliche Wohnverhältnisse zu schaffen. Im Kerngebiet MKe1 können die wohnungsbezogenen Freiräume auf der lärmabgewandten Rückseite angeordnet werden.

### 3.3 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Schalltechnisches Gutachten

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 ist als Anlage 9 der Begründung beigelegt. Auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie werden im Bebauungsplan verbindliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen.

Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen zum Immissionsschutz erforderlich, um immissionsrechtliche Nutzungskonflikte vorsorglich auszuschließen. Immissionskonflikte könnten sich aus der geplanten Zuordnung von lärmemittierenden Nutzungen und der lärmsensiblen Nutzungen ergeben. In den schalltechnischen Prognosen des Gutachtens (siehe Anlage 9) sind folgende Nutzungen berücksichtigt:

- Bestehende Baugebiete im Umfeld des Plangebietes sind entsprechend ihres planungsrechtlichen Schutzstatus (MK, MI) mit einem entsprechenden Emissionskontingent in die Gewerbelärm-Prognose eingestellt (siehe Abb. 2 in Anlage 9). Schutzwürdige Baugebiete - hier insbesondere die WA-Gebiete im Querdeich - dürfen nicht in unzulässiger Weise durch Gewerbelärm beeinträchtigt werden. Maßgeblich sind für die Beurteilung die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 – Beiblatt 1.
- Das geplante Sondergebiet Einkauf wird als lärmemittierende Nutzung eingestuft und entsprechend eines Gewerbe- oder Kerngebietes in die immissionsrechtliche Prognoserechnung eingestellt. Besonders lärmempfindliche Nutzungen (Wohnen, etc.) sind innerhalb dieses Gebietes durch die Definition als SO Einkauf ausgeschlossen. Die Belegung des Sondergebietes durch den ortsansässigen EDEKA-Markt (Umsiedlung) ist bereits gesichert. Daher können für dieses Gebiet bereits relativ konkrete bauliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan verankert werden (siehe T.F. 6.2).
- Innerhalb der eingeschränkten Kerngebiete MKe1 (An der Marsch) und MKe2 (Lüneburger Straße) sind lärmemittierende und lärmensible Nutzungen zulässig. Wahrscheinlich ist die Einrichtung weiterer Einzelhandelseinrichtungen im MKe2 (= lärmemittierend, immissionsrechtliche Einstufung als Kerngebiet). Im MKe1 sind Dienstleistungs- oder/und kleinteilige Einzelhandelsnutzungen zu erwarten

(lärmemittierend). Es könnte dort aber auch z.B. ein Kindergarten (=lärmemittierend und lärmsensibel) realisiert werden. Das MKe1 soll – aufgrund der Nähe zu den Wohn- und Mischgebieten im Querdeich - immissionsrechtlich einem Urbanen Gebiet (MU) gleichgestellt sein. Dieses Gebiet soll tags damit etwas leiser als normale Kerngebiete sein und nachts die Wohnruhe eines Mischgebietes bieten.

- Die geplante öffentliche Parkplatzfläche (= lärmemittierend) soll die Einstellplätze für die umliegenden Kerngebiete aufnehmen. Daher werden dieser Parkplatzfläche in der Prognoseberechnung ebenfalls die für Kern- und Gewerbegebiete übliche Emissionskontingente (tags/nachts) zugewiesen (T.F. 6.1).
- Innerhalb der beiden eingeschränkten Kerngebiete sollen auch Wohnnutzungen z.B. in den Obergeschossen geschaffen werden können (= lärmsensibel). Zur Vermeidung von innergebietlichen Immissionskonflikten bedarf es vorsorglich Vorkehrungen zum Passiven Schallschutz (T.F. 6.3) und zu schallgedämmten Lüftungsanlagen (T.F. 6.4).
- Straßen, insbesondere die Lüneburger Str. (B 216) und stärker befahrende Umgehungsstraße (B 191) stellen eine erhebliche Immissionsvorbelastung des Plangebietes dar. Durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass an allen Punkten im Plangebiet Vorkehrungen zum passiven Schallschutz (T.F. 6.3) eine hinreichende Wirksamkeit entfalten.

T.F. 6.1  
Emissionskontingentierung

In der Machbarkeitsstudie wurde die immissionsrechtliche Verträglichkeit der Bauleitplanung auf der Grundlage von Emissionskontingenten, die den einzelnen Baugebieten zugeordnet sind, nachgewiesen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6.1. wird dieser gutachterliche Ansatz auf das Bauleitplanverfahren übertragen. Das nordöstliche Baugebiet MKe1 (An der Marsch) wird mit dem Emissionskontingent LEK<sub>i</sub> eines MU (= Urbanes Gebiet) ausgestattet.

6.1 Emissionskontingentierung: Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen i	Emissionskontingent pro Teilfläche i - tags	Emissionskontingent pro Teilfläche i - nachts
Sondergebiet Einkauf	LEK <sub>i, Tag</sub> = 60 dB(A)	LEK <sub>i, Nacht</sub> = 45 dB(A)
MKe 1 (An der Marsch)	LEK <sub>i, Tag</sub> = 58 dB(A)	LEK <sub>i, Nacht</sub> = 40 dB(A)
MKe 2 (Lüneburger Str.)	LEK <sub>i, Tag</sub> = 60 dB(A)	LEK <sub>i, Nacht</sub> = 45 dB(A)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch diese Festsetzung zur Emissionskontingentierung soll gewährleistet werden, dass auch bei unterschiedlichen Vorhabenträgern in allen drei Baugebieten eine städtebauliche Entwicklung erfolgen kann. Ohne eine solche Festsetzung könnte – nach dem „Windhundprinzip“ – das erste lärmintensive Einzelvorhaben das gesamte Emissionskontingent für das Plangebiet ausschöpfen. Weitere Nutzungen würden dann an immissionsrechtliche Hürden stoßen.

T.F. 6.2  
Bauliche Vorkehrungen im SO

Die im Schalltechnischen Gutachten durchgeführte Gewerbelärm-Prognose hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in allen Baugebieten im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden. Nur zum Schutz des sehr dicht am Sondergebiet Einkauf gelegenen

WA-Gebietes im Querdeich (siehe WA9 in Abb. 6, Anlage 9) sind noch weitere Vorkehrungen zu treffen, um für die dort bestehende Wohnbebauung eine Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten. Daher werden für das Sondergebiet Einkauf, in dem die Vorhabenplanung bereits relativ weit fortgeschritten ist, folgende bauliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt:

6.2 Bauliche Vorkehrungen im Sondergebiet: Zum Schutz des östlich benachbarten WA-Gebietes (Flurstücke 163/1, 166/2 und 168) vor Gewerbelärm sind im Sondergebiet Einkauf folgende bauliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen:

(a) Das geplante Marktgebäude ist so am östlichen Rand des Baufeldes zu positionieren, dass es eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber dem östlich benachbarten WA-Gebiet einnimmt.

(b) Die zum Marktgebäude gehörende Anlieferzone ist einzuhausen.

(c) Lüftungsanlagen und Kühlaggregate sind so anzuordnen, dass sie nicht zum WA-Gebiet hin orientiert sind oder mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Schalldämpfung ausgestattet werden.

Hinweis: Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sind weitere betriebsbedingte Vorkehrungen zum Immissionsschutz (z.B. Ladenöffnungszeiten) zu prüfen, um insbesondere den Lärmschutz in der Nacht zu gewährleisten.

Lärmabschirmung durch Marktgebäude

Das geplante Marktgebäude, das aufgrund der geplanten Verkaufsflächendimension eine relativ lange Rückseitenfront aufweisen wird, ist so am östlichen Rand des Baufeldes zu positionieren, dass es eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber dem östlich benachbarten WA-Gebiet einnimmt. Damit kann das bestehende Wohngebiet vergleichsweise gut gegen Gewerbelärm sowie auch gegen Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Einhausung der Anlieferzone

Damit die gute bauliche Abschirmung nicht ggf. durch eine ungünstig angeordnete Anlieferzone unterlaufen wird, ist eine Einhausung der Anlieferzone festgesetzt. Nach dem derzeitigen Planungsstand soll die Anlieferzone auf der Südseite des Marktgebäudes angeordnet werden. Durch die geplante Einhausung wird sich der bauliche Abschirmungseffekt des Gebäudekomplexes insgesamt noch verbessern.

lärmgedämmte Lüftungsanlagen oder Kühlaggregate

Brummende Lüftungsanlagen oder Kühlaggregate können insbesondere in der Nachtzeit sowie in schutzbedürftigen Ruhezeiten eine erhebliche Störquelle darstellen. Daher sind Lüftungsanlagen und Kühlaggregate so anzuordnen, dass sie nicht zum WA-Gebiet hin orientiert sind - oder sie sie mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Schalldämpfung auszustatten.

weitere Regelungen bei Bedarf im Genehmigungsverfahren

Die weiterhin vom Schallgutachter empfohlene Regelung der Ladenöffnungszeiten ist rechtlich nicht im Bebauungsplan zu regeln, weil das für Bauleitplanverfahren maßgebliche Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage für zeitliche Festsetzungen bietet. Durch den Hinweis in der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass bei Bedarf weitere immissionsrechtliche Regelungen im Baugenehmigungsverfahren zu treffen sind.

Grünfläche als Abstandspuffer zum Kundenparkplatz

Zeichnerisch ist im Bebauungsplan eine weitere Vorkehrung zum Immissionsschutz vorgesehen. Durch die Ausweisung der privaten Grünfläche Grünanlage / Regenrückhaltung wird südlich des geplanten Marktgebäudes eine Abstandsfläche für die Regenrückhaltung vorgesehen. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass der südliche Teil des geplanten Kundenparkplatzes hinreichend Abstand zur bestehenden

Wohnbebauung im Querdeich einhält.

T.F. 6.3  
Passiver Schallschutz

6.3 Passiver Schallschutz: Innerhalb des Plangebietes sind schutzbedürftige Räume entsprechend der DIN 4109-4:2016-07 durch bauliche Vorkehrungen vor Außenlärm zu schützen. Bei der Bemessung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile sind vorsorglich die im schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche (siehe Planzeichnung) zu Grunde zu legen. Auf der von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei einer wirksamen baulichen Abschirmung (z.B. einer Innenhofanlage) um 10 dB(A) gemindert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche im B-Plan

Für die durch Verkehrslärm und Gewerbelärm vorbelasteten Kerngebietsflächen sind vorsorglich Vorkehrungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan zu treffen. Da in dieser Innenlage aktive Schallschutzvorkehrungen nicht möglich sind und auch der Abstand zu den Emissionsorten nicht wesentlich erhöht werden kann, kommen in diesem Fall nur passive Schallschutzmaßnahmen als festzusetzende Vorkehrung in Frage. Die für die Bemessung der Außenbauteile maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind im Schalltechnischen Gutachten ermittelt worden und nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen worden.

Um lärmempfindliche Räume im Lärmpegelbereich IV hinreichend vor Außenlärm zu schützen, ist gemäß der DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 40 dB(A) bei Wohnräumen und von 35 dB(A) bei Büroräumen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich V liegen die einzuhaltenden Schalldämmwerte jeweils um 5 dB(A) höher; im Lärmpegelbereich III um 5 dB(A) niedriger.

Inwieweit bei einer baulichen Umnutzung oder Neuplanung tatsächlich Schallschutzfenster erforderlich werden oder möglicherweise bereits die heutigen Wärmedämmverglasungen ausreichend sind, ist für die betreffenden Räume nach der DIN 4109 zu ermitteln. Die Erforderlichkeit hängt von der Schutzwürdigkeit des Raumes, der schalldämmtechnischen Qualität der Außenwand und von der Größe des Fensteranteils in der Außenwandfläche ab. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Festsetzung zum passiven Schallschutz auf der Grundlage der vorgegebenen Lärmpegelbereiche anhand der DIN 4109 nachzuweisen.

T.F. 6.4  
schallgedämmte Lüftungsanlagen

6.4 Schallgedämmte Lüftungsanlagen: Schlafräumen sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausgenommen sind Schlafräume im MKe 1, die zum Fußweg „An der Marsch“ hin orientiert sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Da in dieser Innenstadtlage eine stadtkerntypische Lärmbelastung nicht auszuschließen ist, werden zusätzliche Vorkehrungen zur Gewährleistung eines gesunden Nachtschlafes im Bebauungsplan verankert. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Nur bei Schlafräumen im MK 1, die eindeutig an einer von den Immissionsquellen abgewandten Gebäudeseite platziert sind, sind schallgedämmte Lüftungsanlagen verzichtbar.

T.F. 6.5  
Ausnahmeregelung

6.5. Ausnahme nach § 31 BauGB: Von den unter 6.1 – 6.4 getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz kann im nachgeordneten Zulassungsverfahren eine Ausnahme (Abweichung / Ersatz durch eine vergleichbar wirksame Regelung) zugelassen werden, wenn von einem Fachkundigen nachgewiesen wird, dass die Belange des Lärmschutzes entsprechend eingehalten werden. § 31 Abs. 1 BauGB

Auf der städtebaulichen Planungsebene stellen die gewählten Festsetzungen 6.1 -6.4 (Emissionskontingentierung, bauliche Vorkehrungen, passiver Schallschutz, schallgedämmte Lüftungsanlagen) ein probates Mittel zur Sicherstellung des Immissionsschutzes dar. Bei der konkreten Vorha-

benplanung bestehen weitergehende Möglichkeiten zur Lärmminimierung und Vermeidung. Sollten sich im Zuge der zukünftigen Vorhabenplanung vergleichbar gut geeignete Instrumente zum Immissionsschutz herauskristallisieren, ist die in der Textlichen Festsetzung Nr. 6.5 vorgesehene Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB anwendbar. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulassung einer Abweichung oder Ersatzregelung ist, dass ein entsprechend immissionsrechtlicher Nachweis für das gesamte Plangebiet und die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes geführt wird.

### 3.4 Maß der baulichen Nutzung

II Vollgeschosse als Höchstmaß im MKe	Die Dannenberger Innenstadt ist in diesem Bereich überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt. Damit sich die an den Stadtkern anschließende Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt, werden innerhalb der beiden eingeschränkten Kerngebiete MKe1 und MKe2 zwei zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Eine Nutzung des oberen Vollgeschosses und des Dachgeschosses soll planungsrechtlich zugelassen, aber nicht erzwungen werden.
I Vollgeschoss als Höchstmaß in SO	Die im Sondergebiet Einzelhandel geplante Einzelhandelsnutzung wird ausschließlich auf die Erdgeschossenebene stattfinden. Es reicht daher aus, für das Sondergebiet ein Vollgeschoss als Höchstmaß festzusetzen.
GRZ 0,8 im MKe	Da die eingeschränkten Kerngebiete flächenmäßig sehr klein sind, bedarf es einer relativ hohen Grundflächenzahl, um die städtebaulich wünschenswerte Dichte und Raumkantenbildung zu erreichen. Die im zentralen Innenstadtkern übliche GRZ von 1,0 wäre jedoch in dieser Anschlusslage zum Stadtkern etwas zu hoch. Daher wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die sich gemäß § 17 BauNVO an der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung von Urbanen Gebieten orientiert. Urbane Gebiete sind planungsrechtlich zwischen Kerngebieten (GRZ max. 1,0) und Mischgebieten (GRZ max. 0,6) anzusiedeln und bieten eine gute Größenvorlage für die hier festgesetzten eingeschränkten Kerngebiete.
GRZ 0,4 im SO	Innerhalb des Sondergebiets Einzelhandel besteht ein hoher Flächenbedarf für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Über die Hälfte der Sondergebietsfläche wird durch diese Nebennutzung (Kundenparkplatz) belegt. Die eigentliche Hauptnutzung (Lebensmittelmarkt) belegt normalerweise höchstens ein Drittel des Vorhabengrundstücks. Vor diesem Hintergrund wird im Sondergebiet Einzelhandel eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
Überschreitung der GRZ T.F. 4	Um in diesen intensiv genutzten Baugebieten die Anordnung von notwendigen Einstellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. zu ermöglichen, ist die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 getroffene Überschreitungsregelung erforderlich:  Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,95. § 19 Abs. 4 BauNVO
OK max. 12 m	Im Plangebiet wird die Oberkante baulicher Anlagen auf max. 12 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt beschränkt. Maßgebend für diese Höhenfestsetzung ist das vorhandene städtebauliche Umfeld, welches nicht durch zu hoch herausragende Gebäude gestört werden soll. Die

Festsetzung orientiert sich in etwa an der nördlich benachbarten Bebauung (Lauben 2). Mit dieser Festsetzung soll auch einer wesentlichen Verschattung von Nachbargrundstücken entgegengewirkt werden. Auch zum Schutz einer bestehenden Richtfunktrasse ist eine Höhenbeschränkung im Plangebiet grundsätzlich erforderlich (siehe Kap. 2.6).

Höhenbezugspunkt

Im Bebauungsplan ist als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung die Oberkante Fertigfahrbahn an der Hauptzufahrt ins Plangebiet festgesetzt (siehe Planzeichnung). Diese Höhe ist relativ fix, weil an dieser Stelle eine bauliche Neugestaltung nicht erforderlich ist.

### 3.5 Bauweise, Baugrenzen

abweichende Bauweise a1

Abweichende Bauweise a1: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

Für die im Querdeich geplante Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel werden frei stehende, großformatige Baukörper benötigt. Aufgrund dieser städtebaulichen Ausgangssituation ist in diesem Fall die Definition einer abweichenden Bauweise auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 zweckmäßig. Als abweichende Bauweise a1 wird eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung festgelegt, d.h. es dürfen auch Baukörper mit mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Im benachbarten Bereich Lauben ist bereits ein L-förmiger Baukörper mit mehr als 50 m Gebäudelänge vorhanden. Im Wohngebiet Querdeich sind drei großformatige Baukörper mit nahezu 50m Länge vorhanden. Insofern fügt sich die geplante Bauweise hinreichend in das städtebauliche Umfeld ein.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden ausschließlich durch Baugrenzen eingefasst. Baulinien sind im Plangebiet städtebaulich nicht erforderlich.

Innerhalb der Baufelder ist die Hauptnutzung (Hochbauten, etc.) anzuordnen. Dabei sind die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung zu beachten. Nebennutzungen, Zuwegungen, Stellplätze, Feuerwehrumfahrt, etc. dürfen auch außerhalb der Baufelder im gesamten Baugebiet unter Beachtung der Grundflächenzahl angeordnet werden.

Die Baugrenzen halten in der Regel einen Mindestabstand von 1m zu den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Grünflächen ein. Im Einzelfall werden größere Baugrenzen-Abstände aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Im Sondergebiet Einkauf soll – wie an der Jeetzellallee – ein mindestens 20 m breites Stellplatzband mit Bäumen straßenseitig entwickelt werden. Daher wird dort die Baugrenze entsprechend von der Straße abgerückt. Das Marktgebäude soll aus Lärmschutzgründen an der Ostseite in Höhe der dort bestehenden Wohnbebauung positioniert werden. Daher wird das Baufenster auf der Südseite entsprechend gekappt.

Im eingeschränkten Kerngebiet an der Lüneburger Straße soll das Hauptgebäude so viel Abstand einhalten, dass die in der Straße vorhandenen Linden erhalten werden.

### 3.6 Verkehrsflächen

verkehrliche Erschließung über vorhandenen Knotenpunkt

Der im Plangebiet Teil A vorhanden Abschnitt der Lüneburger Straße wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des neu geplanten Einzelhandelsstandortes wird von diesem innerorts gelegenen Bundesstraßenabschnitt (B 216) aus erfolgen. Es ist dort ein hinreichend gut ausgebauter Zufahrtsbereich vorhanden, der für die verkehrliche Haupteerschließung des gesamten Baugebiets genutzt werden kann. Ein Ausbau dieses Knotenpunktes ist verkehrstechnisch nicht erforderlich. Im Rahmen einer verkehrstechni-

schen Untersuchung konnte eine hinreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden (siehe Anlage 8).

Aufgabe des planfestgestellten Knotenpunktes

Durch die 2018 erfolgte Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzen an der B 216 (siehe Kap. 4.2) 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 und damit auch kein Kreuzungsausbau mehr erforderlich.

Die umfangreichen Verkehrsflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Querdeich für Linksabbiegestreifen und Einmündungstrichter im Bereich Gotenweg westlich der B 216 vorgesehen waren (siehe Abb. 5), werden nicht mehr benötigt und werden im Zuge dieser Bauleitplanung aufgehoben. Der Bebauungsplan Querdeich wird damit seine bisherige planfeststellungsersetzende Funktion für den Ausbau des Kreuzungsbereichs verlieren.

Um diese veränderte Verkehrsplanung zu dokumentieren ist die Straßenverkehrsfläche im bestehenden Abschnitt der B 216 neu festgesetzt. Die westlich der bestehenden Straße geplanten Verkehrsflächen werden aufgehoben.

Durch diese Aufhebung können die Eigentümer der betroffenen Flurstücke 24/26, 14/6, 21/5 und 16/8 (jeweils Flur 15, Gemarkung Dannenberg-Elbe) wieder uneingeschränkt über ihre Grundstücksflächen verfügen.

Sollte der westlich der B 216 gelegene Bereich „Gotenweg“ zukünftig einer Bebauung zugeführt werden, kann dieser Bereich bedarfsgerecht in dem dafür erforderlichen Bauleitplanverfahren überplant werden.

Sichtdreiecke

Im bestehenden Einmündungsbereich von der Lüneburger Straße zum Querdeich werden die Sichtdreiecke aus dem Bestandsplan übernommen. Die Sichtdreiecke dienen der Verkehrssicherheit und sind von sichtbehinderten Nutzungen freizuhalten.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit werden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt am Rand der Bundesstraßen festgesetzt. Damit wird den Vorgaben des Straßenbaulastträgers entsprochen, wonach neben den vorhandenen Knotenpunkten keine zusätzlichen Zufahrten zugelassen werden sollen, um einen störungsfreien Verkehrsfluss auf den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zu gewährleisten.

öffentliche Parkplatzfläche

Zwischen dem Sondergebiet Einkauf 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 planerisch festgesetzte Hauptverkehrsstraßen-Querspange, 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. bestehender Gehweg entlang der Lüneburger Straße
2. neuer Gehweg vom Querdeich zum Parkplatz Lauben,

3. schmaler Fußweg östlich der Augenklinik,
4. eine neue verkehrsberuhigte Parkplatzstraße zwischen Querdeich und Altstadt im Bereich An der Marsch.
5. östlich vorbeiführender Fuß- und Radweg An der Marsch.

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

neuer  
Fuß- und Radweg

Zwischen dem Parkplatz Lauben und dem Parkplatz im Querdeich ist eine 3 m breite Verkehrsfläche zur Anlage eines neuen Fuß- und Radweges festgesetzt. In diesem Bereich ist ein Geländeversprung bei der Ausbauplanung zu beachten.

Verkleinerung  
des Fußweges An  
der Marsch

Der östlich der Querdeichgärten verlaufende Weg „An der Marsch“ ist mit über 6m relativ breit für einen Fuß- und Radweg. Der breite Weg war bisher zweckmäßig, wenn Kleingartenbesitzer im Einzelfall auch einmal mit einem Fahrzeug an ihre Kleingartenparzelle heran kommen mussten. In Zukunft besteht dafür kein Erfordernis mehr. Insofern ist es für die Funktionsfähigkeit des Fuß- und Radweges ausreichend, die Wegesbreite entsprechend der neuen B-Plandarstellung auf ca. 4 m zu reduzieren. Der frei werdende Randstreifen sollen dafür genutzt werden, eine heckenartige Grünstruktur an der früheren Grenze zu den Querdeichgärten zu erhalten und zu entwickeln (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1). Damit soll der neue Einzelhandelsstandort im Querdeich stadtgestalterisch besser eingefasst werden. Auch für das östlich benachbarte Wohngebiet ist eine wirksame Grünzäsur wichtiger, als ein überdimensionierter Weg.

### 3.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft haben sich zum Teil aus den Umweltuntersuchungen des Plangebietes sowie aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlagen) ergeben. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und der zusätzlichen CEF-Maßnahmen kann auf der Ebene des Bebauungsplanes davon ausgegangen werden, dass die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hervorruft und damit hinreichend rechtssicher umgesetzt werden kann.

T.F. 7.1  
wasserdurchlässige  
Stellplatzflächen

7.1 Innerhalb des Plangebietes sind neu anzulegende Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Befestigungsart auszuführen (z.B. Splitfugenpflaster, Rasenfugenpflaster). Der Abflussbeiwert der Deckschichten darf 0,3 nicht überschreiten.

Der Abflussbeiwert  $\Psi$  bezeichnet den Quotienten aus dem Teil eines Niederschlagsereignisses, der direkt zum Abfluss gelangt und dem Gesamtniederschlag. Ein Pflastermaterial mit einem Abflussbeiwert von 0,3 soll mindestens 70 % der Regenspende aufnehmen können; max. 30% darf abfließen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7.1 soll gewährleistet werden, dass das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser überwiegend auf der Fläche zur Versickerung gebracht werden kann, um den aus der Flächenversiegelung resultierenden Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten. Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird darüber hinaus empfohlen, möglichst leistungsfähige Drainpflastersysteme zu verwenden, die auch auf Starkregenereignisse ausgelegt sind.

Für die Parkplatz-Fahrgassen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden, denn wasserrechtliche Belange (Grundwasserschutz) können einer Flächenversickerung auf stark beanspruchten Verkehrsflächen entgegenstehen. Zudem ist es zur Minimierung von Lärmemissionen zweckmäßig, dass Einkaufswagen auf den Fahrgassen möglichst geräuscharm rollen können. Daher wird auf Supermarktparkplätzen heute vermehrt faserfreies Pflaster als Belagmaterial für die Fahrgassen verwendet.

**T.F. 7.2**  
Mindestbepflanzung von Stellplatzflächen

Zur Verbesserung des Ortsbildes möchte die Stadt bei neu angelegten Stellplatzflächen eine Mindestbegrünung mit schattenspendenden Bäumen sicherstellen. Deshalb wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 Folgendes festgesetzt:

7.2 Bei der Anlage von neuen Stellplatzflächen ist mindestens je 10 angefangene Stellplätze ein Laubbaum im Umfeld der Stellplatzfläche zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind Arten aus der Anlage 10 (GALK-Straßenbaumliste der Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Stand 15.1.2019) in der Mindestqualität H<sub>2</sub>xv. o.B. StU 10-12. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die GALK-Straßenbaumliste ist ein umfassendes Planungsinstrument für die Auswahl von Straßenbaumarten, welches auf Straßenbaumtests basiert. Maßgebende Kriterien für die Beurteilung der Baumarten und Sorten für ihre Verwendung im städtischen Straßenraum sind vor allem:

- morphologische und physiologische Eigenschaften wie Wuchskraft, Wurzel-, Stamm- und Kronenbildung,
- Habitus oder Lichtdurchlässigkeit,
- Standortansprüche an Klima, Boden, Wasser und Lichtbedarf
- Erfahrungen über Lebenserwartung, Pflegeaufwand, Widerstandsfähigkeit gegen Umweltbelastungen,
- Krankheiten und Schädlinge,
- Verkehrssicherheit mit Blick auf Stand- und Bruchsicherheit, Totholzbildung oder Lichtprofil
- regionale Besonderheiten und Erfahrungen sowie regionale Einschränkung ihrer Verwendungsbereiche

Als Grundsatz gilt dabei: Je anspruchsloser die Baumarten vor allem in Bezug auf Boden, Nährstoffe und Klima sind, desto besser sind sie in der Regel für die Verwendung im städtischen Straßenraum geeignet.

Die GALK-Liste steht als Online-Version im GALK-Internet-portal öffentlich zur Verfügung und wird dort regelmäßig fortgeschrieben. Um die Rechtssicherheit dieser Festsetzung zu gewährleisten, ist der Stand vom 15.1.2019 (siehe Anlage 10) als verbindliche Artenliste vorgegeben.

**T.F. 7.3**  
Baumpflanzungen an der B 216

7.3 Im östlichen Straßenseitenraum der B 216 sind zur Vervollständigung der bestehenden Baumreihe Winterlinden (*Tilia cordata*) in der Mindestqualität Hochstamm 3xv. m.B. StU 14-16 fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind zeichnerisch festgesetzt. Geringfügige Standortverschiebungen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Von der Pflanzung der neuen Straßenbäume kann in den Teilbereichen, in denen der an der Grenze zum Sondergebiet Einkauf vorhandene Baumbestand erhalten wird, abgesehen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die verwilderte Baumhecke - überwiegend aus durchgewachsenen schmalen Buchen - an der Grenze zwischen der Bundesstraße und dem zukünftigen SO Einkauf vermutlich nicht oder höchstens in Teilabschnitten erhalten werden kann. Deshalb soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.3 eine ersatzweise Mindestbegrünung innerhalb der Hauptverkehrsstraße sichergestellt werden. Im nördlichen Ab-

schnitt der Lüneburger Straße ist bereits eine Baumreihe aus Winterlinden vorhanden, die im südlichen Abschnitt fortgeführt werden könnte. Damit würde eine stadtbildtypische Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes gewährleistet werden, wie sie auch im anliegenden Abschnitt der B 190 anzutreffen ist. In den Teilabschnitten, in denen die bestehende Baumhecke oder in entsprechender Anzahl geeignete Einzelbäume erhalten werden können, kann auf die Neuanpflanzung der Winterlinden verzichtet werden. Damit soll der Erhalt von Bäumen begünstigt werden.

T.F. 7.4  
Fällzeitenregelung

7.4 Gehölze dürfen in der Regel nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln sowie der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen) entnommen werden. Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde.

Diese Festsetzung hat sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben und dient dem Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln (siehe Anlage 1). Bei Altbäumen, die als Habitatbäume in Betracht kommen, sollte frühzeitig die Naturschutzbehörde einbezogen werden.

T.F. 7.5  
Bauzeitenregelung

7.5 Nach der winterlichen Fällung des Gehölzbestandes im Plangebiet Teil A dürfen Tiefbaumaßnahmen erst nach Einsetzen der Krötenwanderung – ab April - aufgenommen werden. Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde.

Diese Festsetzung hat sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben und dient dem Amphibienschutz (siehe Anlage 1).

T.F. 7.6  
Minimierung von Lichtemissionen

7.6 Zum Fledermaus- und Insektenschutz darf eine Ausleuchtung der Außenflächen nur mit insektenfreundlichen, streulicharmen Lampentypen, z.B. LED erfolgen. Nach oben ausstrahlendes Streulicht ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zu gewährleisten.

Diese Festsetzung hat sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben und dient dem Insektenschutz sowie Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln (siehe Anlage 1). Bereits im Plangebiet bestehende Außenleuchten genießen Bestandsschutz, sollten aber entsprechend des Verbesserungsgebotes baldmöglichst auf LED umgerüstet werden, auch zum Zwecke der Energieeinsparung. Bei neu geplanten Außenbeleuchtungen ist die Berücksichtigung dieser Festsetzung zwingend erforderlich, um die artenschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung zu gewährleisten.

Maßnahmen innerhalb der Grünflächen

Die innerhalb der Grünflächen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft werden im nächsten Kapitel erläutert.

### 3.8 Grünflächen

grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes erschließt sich aus den Grünflächenausweisungen in der Planzeichnung, den zugehörigen Textlichen Festsetzungen (Nr. 8.) sowie dem Maßnahmenplan M 1:1.500, der auf der Planzeichnung dargestellt ist.

Grünflächen mit Schutzfunktion

Die Grünflächenfestsetzungen im Plangebiet Teil A am Querdeich dient vorwiegend folgenden Zielen:

1. der Sicherstellung einer wegebegleitenden Hecke am östlichen Rand der Vorhabenfläche (als Grünzäsur zum Wohngebiet),
2. der naturnahen Regenwasserbeseitigung,
3. der Sicherung einer straßenrechtlichen Bauverbotszone an der Umgehungsstraße,
4. dem Immissions- und Nachbarschutz (Abstand, Sichtschutz),
5. der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Grünflächen mit

- Ausgleichsfunkt. Die Grünflächenausweisung im Plangebiet Teil B am Thielenburger See dient vorwiegend folgenden Zielen:
1. der Entwicklung einer naturnahen Parkanlage im Anschluss an das Erholungsgebietes am Thielenburger See,
  2. der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
  3. der Verbesserung des Kleinklimas,
  4. der Erhöhung der Biodiversität,
  5. der Sicherung eines gesetzlich geschützten Biotopes und
  6. der Kompensation der zu erwartenden Funktionsverluste sowie der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

private / öffentliche Grünflächen

Die Grünflächenflächen, die sich im privaten Vorhabenbereich des Vorhabenträgers befinden, werden als private Grünfläche festgesetzt. Die langfristig im Eigentum der Stadt verbleibenden Flächen (öffentlichen Wegeparzelle *In der Marsch* sowie alle Flächen im Plangebiet Teil B am Thielenburger See) werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Das grünordnerische Konzept ist so angelegt, dass die gesetzlichen Anforderungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs entsprochen wird. Die Zweckbestimmung der jeweiligen Grünfläche ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Im Einzelfall sind die Grünflächen in den textlichen Festsetzung weitergehend konkretisiert:

T.F. 8.1  
Hecke, priv.  
Hecke, öff.

8.1 Hecke: Die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hecke dienen der Sicherung einer wegebegleitenden Hecke als Grünzäsur zum Wohngebiet Querdeich. Die an der Grundstücksgrenze zum Fußweg „An der Marsch“ bestehende Heckenstruktur soll mindestens einreihig komplementiert und dauerhaft als naturnahe Hecke erhalten werden. Gehölzlücken sind mit Strauchpflanzungen zu ergänzen. Es sind wahlweise die Straucharten: Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) in etwa gleichen Mengenanteilen, Pflanzqualität: v. Str., h 60-100 cm, Pflanzfläche pro Gehölz: 1 qm. Die Gehölze sind in Gruppen von jeweils ca. 3-5 Stück pro Art zu setzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke zu belassen bzw. zu entwickeln. Rückschnittmaßnahmen zur Herstellung des Lichtraumprofils sind zulässig. Innerhalb der 2m breiten, öffentlichen Grünfläche Hecke wird der bisherige Fußweg aufgegeben. Die nicht von der Hecke beanspruchten Bereiche sind mittels Sukzession zu einem Saumstreifen zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

An der östlichen Grenze der vorhandenen Querdeichgärten soll eine einreihige Strauchhecke als wegebegleitende Grünzäsur zum Wohngebiet Querdeich geschaffen werden. Die an der Grundstücksgrenze bestehenden Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu komplettieren. Die neu zu pflanzenden Strauchgehölze sind ebenfalls an der heutigen Grundstücksgrenze im Übergang zwischen den privaten Bauflächen und öffentlichen Wegeflächen anzuordnen. Im Sinne einer Lastengleichheit soll sowohl der private Vorhabenträger als auch die Kommune einen ca. 2m breiten Randstreifen entlang der bisherigen Grenze zur dauerhaften Entwicklung dieser Hecke zur Verfügung stellen und von entgegenstehenden Nutzungen freihalten. Durchgänge und Einfriedungen sind innerhalb dieser Hecke mit der planerischen Zweckbestimmung vereinbar.

T.F. 8.2  
priv. Grünanlage  
Regenrückhaltung

8.2 Grünanlage / Regenrückhaltung: Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage / Regenrückhaltung dient vorwiegend der städtebaulichen Grüngestaltung sowie der Regenwasserrückhaltung und -beseitigung. Zulässig sind Anlagen zur Regenrückhaltung und -beseitigung; die nicht für diesen Zweck benötigten Flächen sind grüngestalterisch anzulegen. Die Verwendung von nicht

standortheimischen Gehölzen ist nicht zulässig. Bestehende Bäume mit mehr als 20 cm Stammdurchmesser sind nach Möglichkeit zu erhalten. Ausnahmsweise kann eine freistehende Werbeanlage entsprechend der Örtlichen Bauvorschrift innerhalb der Grünfläche zugelassen werden, wenn keine relevanten straßenrechtlichen Belange entgegenstehen und die Stadt zustimmt.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage / Regenrückhaltung ist als private Grünfläche festgelegt, weil sie zum Betriebsgrundstück des geplanten Edeka-Marktes gehören wird und insbesondere der Regenrückhaltung und -beseitigung des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers dienen soll. Darüber dient diese Grünfläche folgenden Zwecken,

1. der grüngestalterischen Einfassung des Sondergebietes,
2. der Sicherung einer straßenrechtlichen Abstandszone an der Umgehungsstraße,
3. dem Immissionsschutz (Abstandsfläche zwischen dem geplanten Kundenparkplatz und Wohngebiet Querdeich),
4. der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Grünfläche nur zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung entsprechen. Zudem ist eine Ausnahmeregelung für eine freistehende Werbeanlage vorgesehen, um dem Repräsentations- und Werbebedürfnis des neuen Einzelhandelsstandortes Rechnung zu tragen. Der geplante Werbepylon soll in der Höhe auf max. 7,5m begrenzt werden (siehe Örtlichen Bauvorschrift) und ist mit der Stadt und dem Straßenbaulastträger abzustimmen, um erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder der Verkehrssicherheit auszuschließen.

#### Grünanlage

Zwischen dem öffentlichen Parkplatz im Querdeich und dem Wohngrundstück An der Marsch Nr. 1 ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Für diese multifunktional nutzbare „Pufferfläche“ wird im Bebauungsplan bewusst offengelassen, ob sie zukünftig öffentlich oder privat sein soll. Dadurch soll sowohl eine weiterhin öffentliche Nutzung (Grünanlage mit Fußweg / Regenrückhaltung) als auch gegebenenfalls eine private Umnutzung (private Grünanlage zur Sichtabschirmung und Erweiterung des Hausgartens) zulässig sein.

Am nördlichen Rand der Grünfläche Grünanlage ist bisher ein von Hecken eingefasster unbefestigter Fußweg auf der öffentlichen Wegeparzelle 103/14 vorhanden. Die Stadt behält sich vor, diese Wegeverbindung im Rahmen der Ausbauplanung neu zu gestalten und zu befestigen. Das ist mit der hier getroffenen Zweckbestimmung Grünanlage vereinbar.

Falls die Stadt im Rahmen der nachgeordneten Ausbauplanung zu dem Entschluss kommt, dass die Wegeparzelle an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird, kann die Grünfläche auch an den Eigentümer des nördlich angrenzenden Hausgartens veräußert werden. Auch Teile der südlich angrenzenden Freiflächen könnten, sofern Sie nicht zur Grüngestaltung oder Entwässerung der Parkplatzfläche benötigt werden, privatisiert werden. Das im Kerngebiet gelegene Wohnhaus An der Marsch 1 hat den zugehörigen Vorgarten unmittelbar in Richtung des geplanten Parkplatzes ausgerichtet. Eine zusätzliche Abstandfläche mit Grünabschirmung könnte daher im Interesse des betreffenden Grundstückseigentümers sein. Zudem trägt eine Abstandfläche an dieser Stelle dazu bei, Störungen durch Parkplatzlärm zu minimieren. Im Falle einer Privatisierung ist die dort vorhandene Schmutzwasserleitung grundbuchlich zu sichern.

T.F. 8.3  
naturnahe Parkanlage / Artenschutzfläche, öff.

8.3 Parkanlage/ Artenschutzfläche: Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage/ Artenschutzfläche zielt auf die Schaffung einer strukturreichen, naturnahen Parkanlage, die insbesondere den Belangen des Artenschutzes und der biologischen Vielfalt dient. Auf einer bisherigen Ackerfläche am

Thielenburger See soll auf der Grundlage des Maßnahmenkonzeptes Thielenburger See, Lindemann Aug. 2018 (siehe o.a. Maßnahmenplan) ein vielfältiges Mosaik aus folgenden Biotoptypen entwickelt werden:

- Amphibiengewässer mit Saumstreifen (M1a/1b)
- selbstbegrünter Erdwall / Erdhügel (M 2a/2b)
- wiesenartige Gras- und Staudenflur (M 3)
- Obstwiese (M 4)
- naturnahes Feldgehölz mit Saumstreifen (M5)
- Weidengebüsch (M 6).

Der ackerseitigen Rand der Grünfläche ist durch Eichenspaltpfähle zu markieren und zu sichern (M 7). Belange des Artenschutzes und biologischen Vielfalt sind bei der Gestaltung und Unterhaltung der naturnahen Parkanlage besonders zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Erhöhung der Strukturvielfalt, z.B. Lesesteinhaufen, Totholzhaufen etc. sind zulässig. Das Pflegekonzept kann in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde modifiziert werden.

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat südlich des Thielenburger Sees eine im städtischen Eigentum befindliche Ackerfläche in der Größe von 2,32 ha für Kompensationszwecke zur Verfügung gestellt. Im Sommer 2018 wurde ein Maßnahmenkonzept zur Entwicklung einer naturnahen Parkanlage / Artenschutzfläche für diesen Bereich entwickelt. In diesem Maßnahmenkonzept ist das landschaftspflegerische Entwicklungsziel sowie die dazu erforderlichen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen im Detail beschrieben. In der textlichen Festsetzung wird daher auf diese in den Anlagen 6a und 6b dargelegten Maßnahmenkonzept verwiesen. Vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger bereits seit Frühjahr 2018 in Abstimmung mit der Stadt vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF) auf der Fläche realisiert (siehe Hinweise zum Artenschutz auf der Planzeichnung). Die naturnahe Parkanlage / Artenschutzfläche weist insofern schon eine gewisse Kompensationsqualität auf, die in den folgenden Jahren weiter zu entwickeln ist.

T.F. 8.4  
Parkanlage /  
Weg öff.

8.4. Parkanlage / Weg: Innerhalb der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/ Weg soll innerhalb der Parkanlage des Thielenburger Sees ein bestehender Fußweg erneuert werden. Dabei sollen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht überalterte Hybridpappeln entnommen werden. Als Ersatz ist je gefällttem Baum ein standortheimischer Laubbaum z.B. der Arten Stieleiche, Flatterulme, Hainbuche oder Feldahorn, Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, entlang des Weges zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind artgleich zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Nördlich der geplanten naturnahen Parkanlage verläuft ein Fußweg, der um das Erholungsgebiet am Thielenburger See führt. Die Pflasterung des Fußweges ist durch die Wurzeln von großen Pappeln erheblich beschädigt worden und bedarf dringend einer Sanierung. Die Stadt möchte den Fußweg innerhalb der bestehenden Parkanlage grundlegend erneuern. In diesem Zuge sollen auch die dort stehenden überalterten Hybridpappeln aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht beseitigt werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan am Thielenburger See waren an dieser Stelle in der Planzeichnung Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Bei der Neufestsetzung als Grünfläche Parkanlage / Weg öff. wird auf das Planzeichen Baumerhalt verzichtet, so dass diese Sanierungsmaßnahme wie geplant durchgeführt werden kann.

Als Ersatz ist je gefällttem Baum ein standortheimischer Laubbaum z.B. der Arten Stieleiche, Flatterulme, Hainbuche oder Feldahorn, Hochstamm, Stammumfang 16 -18 cm, entlang des Weges zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind artgleich zu ersetzen.

§ 30 Biotop  
Sumpf und Weidengebüsch

Am westlichen Rand des Plangebiets Teil B wird ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, das auf dem gleichen Flurstück wie die städtische Ausgleichsfläche liegt, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung *§ 30 Biotop Sumpf- und Weidengebüsch* gesichert. Diese vom Wasserstand der Alten Jeetzel beeinflusste Nassfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Maßnahmen zur Biotop-Pflege dürfen nur in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Das gesetzlich geschützte Biotop ist naturschutzrechtlich nicht mehr aufwertbar und kann daher keine Kompensationsfunktion entfalten. Es trägt aber zur Strukturvielfalt und Bereicherung der angrenzend geplanten naturnahen Parkanlage / Artenschutzfläche bei.

### 3.9 Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung

T.F. 9

9.1 Eingriffsfläche: Als Eingriffsflächen gelten die Flächen, auf denen infolge dieser Planung zusätzlich Eingriffe vorgenommen werden dürfen.

9.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen: Als Ausgleichsfläche gilt die im Plangebiet Teil B festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage / Artenschutzfläche. Die auf dieser Grünfläche durchzuführenden Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die durch städtebauliche Verträge abgesicherten vorgezogenen CEF-Maßnahmen (siehe Hinweise zum Artenschutz) sowie die nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 erforderlichen Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen gelten als Ausgleichsmaßnahmen.

9.3 Zuordnung: Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind den Eingriffsflächen insgesamt zugeordnet. § 9 Abs. 1a BauGB

Auf der Grundlage von § 1a BauGB können im Bebauungsplan Ausgleichsflächen/ Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Zuordnung zu Eingriffsflächen festgesetzt werden.

Eingriffsflächen

Als Eingriffsflächen gelten alle Flächen innerhalb des Plangebiets, auf denen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden. Die Eingriffsflächen beziehen sich insbesondere auf die Bau- und Verkehrsflächen im Plangebiet Teil A, soweit in diesen nicht bereits bauliche Anlagen vorhanden sind oder Eingriffe zulässig waren.

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsflächen sind die Flächen festgesetzt, für die noch eine naturschutzrechtliche Aufwertung erfolgen kann. Als Ausgleichsfläche gilt die im Plangebiet Teil B festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage / Artenschutzfläche. Die auf dieser Grünfläche durchzuführenden Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die durch städtebauliche Verträge abgesicherten vorgezogenen CEF-Maßnahmen (siehe Hinweise zum Artenschutz) sowie die nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 erforderlichen Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen gelten als Ausgleichsmaßnahmen.

Zuordnung

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind den Eingriffsflächen insgesamt zugeordnet. Eine Zuordnung der Ausgleichskosten erfolgt in diesem Fall über städtebauliche Verträge.

### 3.10 Örtliche Bauvorschrift

Ersatz der früheren Örtlichen Bauvorschrift

Die bisher in diesem Planungsraum geltenden Gestaltungsvorschriften, die als Örtliche Bauvorschrift Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes sind oder die als eigenständige Gestaltsatzung im Plangebiet rechtswirksam sind, werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig aufgehoben und durch die neu festgesetzte Örtliche Bauvorschrift ersetzt.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Querdeich - 6. Änderung und Erweiterung". Bisher geltende örtliche Bauvorschriften werden im räumlichen Geltungsbereich aufgehoben.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bezogen.

## sachliche Geltungsbereich Ziele

Der sachliche Geltungsbereich beschränkt sich auf Mindestvorgaben für die Gestaltung von Außenwandfassaden sowie auf die Steuerung von Werbeanlagen.

Mit der Örtlichen Bauvorschrift verfolgt die Stadt Dannenberg (Elbe) folgende Ziele. Im Plangebiet Querdeich soll ein gestalterischer Bezug zum Bereich Mühlentor/Lauben durch eine Mindestvorgabe bezüglich der zu verwendenden Außenwandmaterialien sichergestellt werden. Durch die Beschränkungen von Werbeanlagen sollen unnötige Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

## § 2 Außenwände

Fassaden von Hauptgebäuden, die den öffentlichen Parkplatz- oder Straßenflächen zugewandt sind, sind jeweils zu mindestens 50 % ihrer Ansichtsfläche - bzw. im Sondergebiet Einkauf zu mindestens 40 % ihrer Ansichtsfläche - aus einem oder mehreren der nachfolgend genannten Materialien auszuführen:

- Mauerwerk aus roten, rotbraunen bzw. anthrazit-grauen Verblendziegeln oder Riemchen mit neutraler Verfugung,
- Glasflächen, durchsichtig und weitgehend farbneutral, mit der zugehörigen Einrahmung (Fenster, Glastüren, Festverglasung).

## Außenwandmaterial Ziegel und Glas zu 50%

Im Dannenberger Stadtkern (Bereich Lauben, Mühlentor, Lange Straße) sind überwiegend Ziegelfassaden aus rotem bis rotbraunem Backstein (sowie auch Fachwerkelemente) vorzufinden. Bei einer Neubebauung im Plangebiet soll zur Herstellung eines gestalterischen Bezuges möglichst das zeitlose Material Ziegel bei der Gestaltung insbesondere der straßenbildprägenden Außenfassaden verwendet werden. Für die Gebäuderückseiten, die den öffentlichen Raum weniger prägen, werden keine Materialvorgaben gemacht.

Als stadtgestalterisch besonders hochwertig werden Mauerwerksfassaden aus roten, rotbraunen bzw. anthrazit-grauen Verblendziegeln eingestuft. Neben Verblendmauerwerk dürfen auch handverklebte Riemchen aus gebranntem Ton in der vorgenannten Farbgebung verwendet werden, wenn

**Abbildung 8: Entwurf Edeka-Markt, Stand Juli 2018, Architekt Dr. Mühlemann**



die daraus hergestellte Fassade optisch nicht von Ziegelmauerwerk zu unterscheiden ist. Auch durchsichtige und weitgehend farbneutrale Glasflächen (Fenster, Glastüren, Festverglasung) mit der zugehörigen Einrahmung entsprechen den Gestaltungszielen der Stadt in diesem Stadt- raum.

Innerhalb des Sondergebietes Einkauf werden die Anforderungen an die vorgegebene Materialwahl (Ziegel und Glas) von 50% auf 40 % herun- tergesetzt, denn dieser Bereich liegt etwas weiter von der Altstadtbebau- ung entfernt. Zudem hat der Vorhabenträger bereits ein architektoni- sches Gestaltungskonzept für den geplanten Edeka-Markt vorgelegt, dass von der Stadt mit getragen wird (siehe Abb. 8). Bei diesem Entwurf wird ein mindestens 40%iger Anteil für Ziegel und Glasfassadenelemente be- zogen auf die gesamte Fassadenfront eingehalten.

### § 3 Werbeanla- gen

(1) Werbeanlagen an Gebäuden müssen mindestens 0,5 m unterhalb der Dachebene verbleiben; bezüglich ihrer Größe dürfen sie maximal 5 % der jeweiligen Fassaden- front bedecken.

(2) Die Zulässigkeit von freistehenden Werbeanlagen wird begrenzt auf:

- eine bis zu 7,5 m hohe Werbeanlage innerhalb der Grünfläche private Grünanlage / Regenrückhaltung,
- eine bis zu 5,5 m hohe Werbeanlage innerhalb des Sondergebiets Einkauf an der Einmündung zur Lüneburger Straße,
- jeweils eine bis zu 2 m hohe Werbeanlage an jeder weiteren Zufahrt.

(3) Zur Beleuchtung sind Werbeanlagen direkt mit nicht-farbigen Licht aus möglichst „insektenfreundlichen“ Lampentypen (z.B. LED) anzustrahlen. Nicht zulässig sind:

- Selbstleuchtung der Werbeanlagen,
- wechselndes oder bewegtes Licht,
- Skybeamer oder Laserwerbung sowie
- Akustikwerbung.

In der Örtlichen Bauvorschrift soll der Umfang der zulässigen Werbeanla- gen gesteuert und auf ein notwendiges und gebietsverträgliches Maß be- grenzt werden.

### Werbeanlagen an Gebäuden

Die Größe von Werbeanlagen an Gebäuden wird auf max. 5% pro Fassa- denfront begrenzt, damit die Werbung einen untergeordneten Stellenwert behält. Die Architektur soll die Gebäudegestalt prägen. Nicht gewollt ist, dass sich die Werbeanlagen über die Außenwand hinaus in die Dachebene erheben, denn damit würden sie sich zu stark von der eigentlichen Archi- tektur absetzen.

### freistehende Werbeanlagen

Aufgrund der innerstädtischen Lage sollen die Freiflächen im Plangebiet nicht übermäßig durch freistehende Werbeanlagen (Fahnen, etc.) geprägt werden. Freistehende Werbeanlagen sollen vor allen im Bereich der Zu- fahrten zum neuen Einzelhandelsstandort aufgestellt werden. Ein größe- res Werbeschild an der Hauptzufahrt und ggf. kleinere Hinweisschilder an den weiteren Zufahrten sollen den Kunden Orientierung bieten.

An der B 191 soll ein in der Höhe begrenzter Werbepylon innerhalb der Grünfläche private Grünanlage / Regenrückhaltung zugelassen werden, damit der neue Einzelhandelsstandort von der Dannenberger Ortsumge- hungsstraße aus erkannt und angefahren werden kann. Bezüglich der Standortwahl und der Ausprägung dieses max. 7,5m hohen Werbepylons ist eine Abstimmung mit dem für die Bundesstraße zuständigen Straßen- baulastträger vorzunehmen.

### Vermeidung von Lichtverschmut- zung

Zur Beleuchtung sind Werbeanlagen direkt mit weißem Licht aus mög- lichst „insektenfreundlichen“ Lampentypen (z.B. LED) anzustrahlen. Be- sonders störende Beleuchtungsformen (Selbstleuchtende Werbeanlagen,

wechselndes oder bewegtes Licht, Skybeamer oder Laserwerbung) sind im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Werbeformen stellen eine unnötige Lichtverschmutzung dar, die das nächtliche Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden. Zudem könnten sich diese Beleuchtungsweisen, wie auch die ebenfalls ausgeschlossene Akustikwerbung, nachteilig auf den Tierartenschutz auswirken.

#### § 4 Ordnungswidrigkeiten

##### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000 € geahndet werden.

§ 6 der Örtlichen Bauvorschrift enthält den Hinweis, dass ein Verstoß gegen die Örtliche Bauvorschrift ein ordnungswidriges Handeln gemäß § 80 Abs. 3 NBauO ist und mit einer Geldbuße gemäß § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden kann. Dieser Hinweis ist ein notwendiger Bestandteil jeder Örtlichen Bauvorschrift und gewährleistet einen ordnungsgemäßen Vollzug der festgesetzten Bauvorschriften. Ohne diesen Hinweis gäbe es im Falle eines Verstoßes gegen die Örtliche Bauvorschrift keine Möglichkeit der Sanktionierung.

## 4. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

### 4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

#### Edeka-Altstandort

Nach der geplanten Verlagerung des Dannenberger Edeka-Marktes vom Develangring 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 Altstandort 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 – Neufassung mit Teilaufhebung* sollen am Edeka-Altstandort Einzelhandelsbetriebe mit einem Haupt-Sortiment an Drogeriewaren ausgeschlossen werden. Außerdem werden Lebensmittelmärkte mit mehr als 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgeschlossen. 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 7).

## 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 Lebensmittel Einzelhandel am Edeka-Altstandort, um abzusichern, dass es hier um eine Verlagerung und Modernisierung eines in Dannenberg ansässigen Betriebes geht und nicht um eine zusätzliche Neuansiedlung.

Im weiteren Planungsprozess hat die Fa. 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, hat die Stadt Dannenberg (Elbe) durch einen Ausschluss von Drogeriemärkten im Bereich Querdeich, die durch Famila und Rossmann geprägte Standortgunst für Drogeriewaren im Bereich des Marktplatzes berücksichtigt und schützt diese planerisch.

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 inves-

tiert (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  
private Naherholung

Die von der Planung betroffenen Querdeichgärten dienen vorwiegend der privaten Naherholung. Die Planung hat damit negative Auswirkung auf das Schutzgut Mensch/Erholung. Da jedoch ein Großteil der Kleingärten kaum noch genutzt wird und fast alle Eigentümer verkaufsbereit sind, ist eine Überplanung der Querdeichgärten städtebaulich vertretbar. Eine verbliebene, möglicherweise nicht verkaufsbereite Eigentümerin hat ihren Kleingarten im nördlichen Bereich, wo bereits Baurechte für eine Hauptverkehrsstraße und ein Mischgebiet vorliegen. Diese Eigentümerin wusste bereits seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Querdeich (1999), dass das Kleingartengebiet in diesem Bereich verloren gehen wird und die Nachbargrundstücke einer Bebauung zugeführt werden. Diese Eigentümerin könnte ihren Garten im Bereich des festgesetzten Baugebietes weiter bewirtschaften. Für die Teilflächen, die für öffentliche Verkehrszwecke dringend benötigt werden, würde die Stadt ein Kaufangebot machen und gegebenenfalls auch weitergehende Instrumentarien des Baugesetzbuches zur Planrealisierung in Betracht nehmen.

Parkanlage  
öffentliche Naherholung

Nach dem bisher geltenden Ortsrecht sollte im Bereich der Querdeichgärten (Plangebiet Teil A) ursprünglich eine ca. 1 ha große öffentliche Parkanlage entwickelt werden. Der Standort ist aufgrund der Lärmvorbelastung durch zwei Bundesstraßen nicht für eine öffentliche Naherholung attraktiv. Zudem standen die kleinteiligen Eigentumsverhältnisse einer Realisierung an dieser Stelle entgegen. Aufgrund der städtebaulich günstigen Lage des Standortes in Stadtkernnähe ist es zweckmäßiger, dieses Gebiet für bauliche Zwecke zu nutzen.

Durch die Planung im Plangebiet Teil B wird ein für alle Bürger zugängliches Naherholungsgebiet am Thielenburger See weiterentwickelt und aufgewertet. Südlich des Rodelberges soll eine ca. 2,3 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. Mit der Umsetzung wurde bereits begonnen. Damit werden die planbedingte Eingriffe in das Schutzgut Mensch/Erholung vor Ort ausgeglichen.

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 S. 20). 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 Bebauungsplan ist darauf geachtet worden, dass Nutzungen die zu nächtlichen Störungen führen (z.B. Vergnügungsstätten) vorsorglich ausgeschlossen werden.

Zu den östlich angrenzenden Misch- und Wohngebieten ist planerisch eine schmale Grünstreifen aus Hecke und Weg vorgesehen. Zudem sind weitergehende Vorkehrungen zum Lärmschutz getroffen (siehe Kap. 3.3). Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geplanten Vorhaben den Bestimmungen der TA Lärm entsprechen. Vor diesem Hintergrund ist eine unzulässige Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen infolge dieser Planung nicht zu erwarten.

**Landwirtschaft**

Im Plangebiet Teil B werden infolge dieser Planung real ca. 2,346 ha Ackerland mit einem mittleren ackerbaulichen Ertragspotential auf Dauer der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Der Flächenverlust ist bezogen auf die heute üblichen Betriebsflächengrößen nicht erheblich, zumal nur Flächen betroffen sind, die die Stadt bereits vor langer Zeit zum Zwecke der Bauleitplanung erworben hat. Mit der nun geplanten Erweiterung des Grünzuges südlich des Thielenburger Sees wird den Vorgaben der Flächennutzungsplanung entsprochen. Die Belange der Stadtentwicklung werden an dieser Stelle höher gewichtet als die Belange der Landwirtschaft.

**4.2 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

**Verkehrskonzept der Stadt Dannenberg (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

**Abbildung 9: Verkehrstechnische Untersuchung, Prognosebelastungen – Planfall 2<sup>2</sup>**

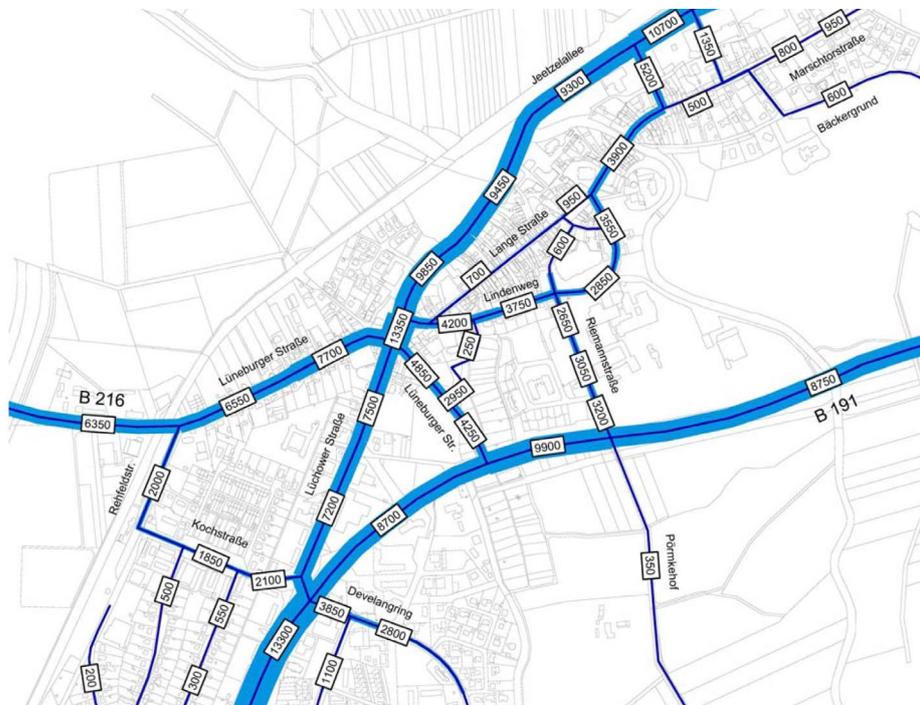


Bild 5: Prognosebelastungen mit B-Plan „Querdeich“ – Planfall 2

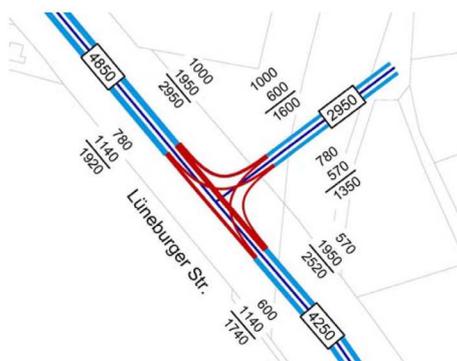


Bild 6 zeigt die Abbiegeströme an der Parkplatzzufahrt Lüneburger Straße im Planfall 2. Ziel- und Quellverkehr in/aus Richtung Norden sind vergleichsweise etwas höher als im Planfall 1.

<sup>2</sup> Planfall 2 (eine Anbindung an den Lindenweg) ist der ungünstigere Fall für den Knotenpunkt und daher maßgeblich für die Knotenpunktbeurteilung. Planfall 1 weist zwei Anbindungen an den Lindenweg auf, für die ebenfalls nur sehr geringe Verkehrsmengen von 450 Kfz/24h und 250 Kfz/24h prognostiziert werden.

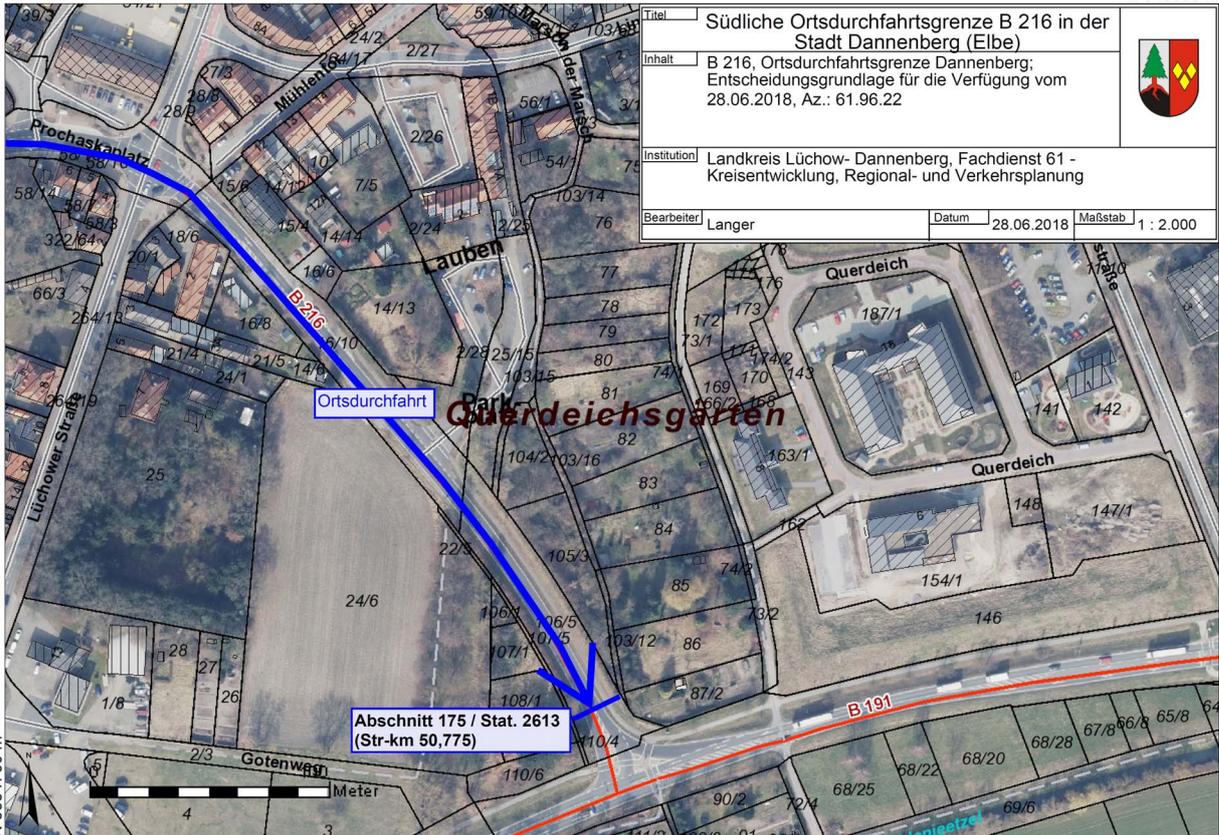
	<p>zur besseren Anbindung des Famila-Marktes an die Ortsumgehungsstraße (B 191) ist mit Beschluss des Stadtrates vom 08.06.2017 die Riemannstraße für den beidseitigen Verkehr geöffnet worden. Die verkehrliche Maßnahme in der Riemannstraße wird durch einen Straßenumbau und eine Geschwindigkeitsbegrenzung flankiert, damit die Verkehrssicherheit 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.</p>
Verkehrstechnische Untersuchung	<p>Die Hupterschließung 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 Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover in Auftrag gegeben.</p>
Ergebnis	<p>Die maximale zu erwartende Verkehrsbelastung im Knotenpunkt ist in Abb. 8 dargestellt. Insgesamt trifft die im Juni 2018 fertig gestellt Verkehrstechnische Untersuchung in der Zusammenfassung folgende Bewertung der verkehrlichen Verträglichkeit:</p>
	<p><i>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/Werhtag. Die Querschnittsbelastungen auf der Lüneburger Straße steigen um bis zu 1.650 Kfz/Werhtag an. Dennoch sind die Verkehrsbelastungen mit unter 5.000 Kfz/Werhtag 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.</i></p>
kein Ausbau des Kreuzungspunktes erforderlich	<p><i>Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebiets vom angrenzenden Straßennetz verträglich aufgenommen werden kann. <b>Ausbaumaßnahmen in der Lüneburger Straße sind nicht erforderlich, wenn der Straßenabschnitt als innerörtliche Hauptverkehrsstraße nach RAS 06 beurteilt werden kann. Die OD-Grenze am Prochaskaplatz ist entsprechend in Richtung Süden zu verschieben.</b></i></p>
Verlegung Ortsdurchfahrt (OD)	<p>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</p>

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.

reduzierte Bauverbotszone nachrichtlich im B-Plan dargestellt

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 in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

**Abbildung 10: Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze an der B 216**



Hinweise zum Straßenrecht auf dem B-Plan

Um die Änderungen bezüglich der straßenrechtlichen Rahmenbedingungen im Plangebiet angemessen zu dokumentieren, sind folgende Hinweise zum Straßenrecht auf dem Bebauungsplan angebracht:

**Hinweis zur Verlegung der OD-Grenze**

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat mit Schreiben vom 28.06.2018 die südliche Grenze der Ortsdurchfahrt an der Bundesstraße 216 in der Stadt Dannenberg (Elbe) nach Süden verlegt. Die neue OD-Grenze befindet sich etwa in Höhe des südlichen Grenzpunktes des Flurstücks 105/3 in Abs. 175 / Stat. 2613' (Str-km 50,775). Innerhalb der erweiterten Ortsdurchfahrt entfällt die bisher geltende Bauverbots- und Baubeschränkungszone (20 m / 40 m).

**Hinweis zur Bauverbotszone**

1. 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.

2. Der Straßenbaulastträger stellt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens Ausnahmen von den o.a. Verboten in Aussicht für folgende Nutzungen:

- die Anlage von Stellplatzflächen innerhalb des Sondergebietes Einkauf,
- Anlagen für die Regenrückhaltung innerhalb der Grünfläche Grünanlage / Regenrückhaltung.

Die Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

#### Hinweis zum Knotenpunkt B 216 / Plangebietszufahrt

Die im Bebauungsplan Querdeich bisher enthaltene Planfeststellung zum Ausbau des Knotenpunktes nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) wird nach der Erweiterung der Ortsdurchfahrt an der B 216 entbehrlich. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die verkehrstechnisch gut ausgebaute Einmündung von der, B 216' in Höhe Abs. 175 / Stat. 2480' (Str-km 50,643) weiterhin nutzbar. Ein weiterer Ausbau dieser Einmündung ist nach einer im März 2018 vorgelegten Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich. Die westlich der B 216 festgesetzten Verkehrsflächen werden aufgehoben (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2).

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 Fahrbahnmittle 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 heruntersetzt, sodass davon ausgegangen wird, dass die Planungsrichtwerte bezogen auf den durchfahrenden Verkehr sicher eingehalten werden können.

geplante städtebauliche Ordnung ist standortgerecht	<p>Bezüglich der grundlegenden Zuordnung von städtebaulichen Nutzungsbereichen 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.</p> <p>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.</p>
Schalltechnisches Gutachten	<p>Das <i>Schalltechnische Gutachten - Machbarkeitsstudie für das Bebauungsplangebiet „Querdeich“ (6. Änderung u. Erweiterung)</i>, Akustikbüro Dahms GmbH, August 2018 weist die grundsätzliche immissionsrechtliche Machbarkeit der städtebaulichen Planung nach.</p>
Festsetzungen im B-Plan	<p>Auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie sind im Bebauungsplanverfahren verbindliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen (siehe Kap. 3.3). Für die im Querdeich geplanten privaten Bauvorhaben ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren ein Schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der immissionsrechtlichen Bestimmungen zu erbringen.</p>
Abschichtung	<p>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.</p>
Auflagen in der Baugenehmigung	<p>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).</p> <p>Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Planung keine relevanten, nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes haben wird.</p>
<b>4.4 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung</b>	
Wasser, Abwasser, Telekommunikation Strom	<p>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.</p>
Kläranlage	<p>Die Kläranlage in Lüggau weist genügend Kapazitäten zum Anschluss der neu geplanten Bauflächen auf.</p> <p>Durch das Plangebiet im Querdeich verlaufen Abwasserleitungen, die besonders zu beachten sind (s. Abb. 6). Eine Verlegung der Hauptabwasserleitungen ist grundsätzlich möglich, aber sehr kostenaufwendig. Die Kosten für die Leitungsverlegung sind vom Vorhabenträger zu tragen.</p>
Niederschlagswasser	<p>Der Vorfluter (Mühlenjeetzels südlich der B 191) hat nur begrenzte Aufnahmekapazität. Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, das anfallen-</p>

de Niederschlagswassers 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 geschlossen.

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 Samtgemeinde 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

Auf der Grundlage der im Bauleitplanverfahren erstellten Fachgutachten werden vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits vorgezogene CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durchgeführt. Die CEF-Maßnahmen, die über städtebauliche Verträge gesteuert und abgesichert werden, führen zu einer frühzeitigen Entwicklung und Aufwertung des Plangebietes Teil B.

CEF 1  
Amphibienteiche

### 1. Vorgezogene Artenschutz-Maßnahmen (CEF) für Amphibien – Amphibienteiche M1a /M1b

Zum vorsorglichen Schutz von besonders geschützten Amphibienarten ist im Frühjahr 2018 die vorgezogene Artenschutzmaßnahme M1a / M1b

	(Herstellung von zwei Amphibienteichen mit Säumen) innerhalb der Grünfläche naturnahe Parkanlage/ Artenschutzfläche durchgeführt worden. Die Maßnahme ist entsprechend des Maßnahmenkonzeptes Thielenburger See in den Folgejahren weiter zu führen (Vertiefung des westl. Gewässer und Laichverlegung) und zu überprüfen. Die Amphibienteiche sind entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung zu unterhalten.
CEF 2 Nisthilfen	<p><u>2. Vorgezogene Artenschutz-Maßnahmen (CEF) für Brutvögel und Fledermäuse – Nisthilfen M 9</u></p> <p>Zum vorsorglichen Schutz von besonders geschützten Brutvogel- und Fledermausarten sind vor Beseitigung von potentiellen Habitaten im Plangebiet folgende Nisthilfen und Quartierkästen im Bereich der städtischen Parkanlage „Thielenburger See“ von einer sachkundigen Person fachgerecht anzubringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>8 Nisthilfen für den Star</li> <li>8 Koloniekästen für den Feldsperling</li> <li>3 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz</li> <li>5 Flachkästen u. 5 Höhlenkästen für Fledermäuse, wartungsfrei</li> </ul> <p>Die Nisthilfen sind entsprechend des Maßnahmenkonzeptes Thielenburger See und zu unterhalten und zu überprüfen.</p>
CEF 3 Feldgehölz / Weidengebüsch	<p><u>3. Vorgezogene Artenschutz-Maßnahmen (CEF) für Brutvögel– Feldgehölz M5 / Weidengebüsch M6</u></p> <p>Zum vorsorglichen Schutz von besonders geschützten Gebüschbrütern sind auf der Grundlage des Maßnahmenkonzeptes Thielenburger See mindestens die dort genannten Maßnahmen – M5 Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes und M6 Anpflanzung eines Weidengebüschs - innerhalb der Grünfläche naturnahe Parkanlage / Artenschutzfläche zu realisieren. Umsetzungszeitraum: Herbstpflanzung im Jahr der Rodung bzw. Frühjahrspflanzung im Folgejahr der Rodung.</p>
Planungskosten	Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes anfallenden Planungskosten werden von der Stadt Dannenberg (Elbe) getragen.
sonstige Kosten	<p>Der Vorhabenträger hat als Planverursacher vom Grundsatz her alle aus dem Vorhaben resultierenden Aufwendungen zu tragen. Die Kommune ist in der Regel für die langfristige Unterhaltung der neuen, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zuständig.</p> <p>Die Kostenregelungen werden außerhalb der Bauleitplanung in Grundstücksverträgen und/oder städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart.</p>
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.

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Lage</u>: Das Plangebiet Teil A (Eingriffsbereich) befindet sich im Querdeich in Randlage zum Dannenberger Altstadt kern am Kreuzungspunkt von zwei Bundesstraßen. Das Plangebiet Teil B (Kompensationsbereich) liegt südöstlich des Thielenburger Sees.</li> <li>▪ <u>Reale Nutzungen</u>: Das Plangebiet im Querdeich weist Kleingärten (tlw. brachliegend), Parkplatzflächen, Wegeflächen und Grünflächen auf. Im Plangebiet am Thielenburger See waren zu Planungsbeginn Ackerflächen, ein gesetzlich geschütztes Biotop sowie ein zur Parkanlage des Thielenburger Sees gehörende Fußweg vorhanden.</li> <li>▪ <u>Baurechtliche Situation</u>: Im Plangebiet am Querdeich sind überwiegend Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und eine örtliche Hauptverkehrsstraße festgesetzt. Zudem sind Bauflächen (MI/MK), ein öffentlicher Parkplatz, Fußwege, und sonstige Grünflächen (Regenwassermulde, Schutzpflanzung) festgesetzt. Das Plangebiet am Thielenburger See ist im Bebauungsplan weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der überplante Wegeabschnitt ist als öffentliche Grünfläche Parkanlage ausgewiesen.</li> <li>▪ <u>F-Plan-Darstellung</u>: Im Plangebiet am Querdeich sind überwiegend Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, eine örtliche Hauptverkehrsstraße, gemischte Bauflächen (M) sowie Wohnbaufläche (im Bereich des an das Wohngebiet Querdeich grenzenden Fußweges) dargestellt. Das Plangebiet am Thielenburger See ist im F-Plan als Teil einer großen Grünfläche Parkanlage ausgewiesen.</li> </ul>
Planungsziele für das Plangebiet Teil A	<p>Planungsziele der Stadt für das Plangebiet Teil A am Querdeich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Belebung des innerstädtischen Einzelhandels in der strukturschwachen westlichen Altstadt (Mühlentor) durch die geplante städtebauliche Entwicklung innerhalb der Querdeichgärten</li> <li>▪ Erweiterung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Ansiedlung von Magnetbetrieben und Parkplätzen in Altstadtnähe</li> <li>▪ Ausweisung eines raumordnerisch und städtebaulich verträglichen Sondergebietes Einkauf für den Umzug des Dannenberger EDEKA-Marktes vom Develangring in den stadtkernnahen Querdeich</li> <li>▪ Einrichtung eines großen öffentlichen Parkplatzes mit guter verkehrlicher Anbindung für den fußläufigen Kundenverkehr zwischen dem Sondergebiet Einkauf und der Altstadt</li> <li>▪ Schaffung weiterer räumlich-funktionaler Bezüge zwischen dem Sondergebiet Einkauf und dem Stadtkern durch den Ausbau von Fußwegeverbindungen und die Bereitstellung von innerstädtischen Bauflächen für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen</li> <li>▪ Schaffung einer verkehrsberuhigten Parkplatzstraße (Tempo 15) zwischen der Lüneburger Straße und dem Lindenweg anstelle einer bisher durch den Querdeich geplanten Hauptverkehrsstraße</li> <li>▪ Aufgabe der bisherigen bauleitplanerischen Zielsetzung die B 216 im Knotenpunkt an der Einmündung zum Querdeich auszubauen.</li> </ul>

<p>Planungsziele für das Plangebiet Teil B</p>	<p>Planungsziele für das Plangebiet Teil B am Thielenburger See:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereitstellung einer artenschutzrechtlich geeigneten Fläche für eine fachgerechte Umsetzung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen für Amphibien und Brutvögel (übergeordnetes Ziel: Rechtsicherheit für die Bauleitplanung)</li> <li>▪ Entwicklung einer strukturreichen, naturnahen Parkanlage / Artenschutzfläche zur Kompensation der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Eingriffe</li> <li>▪ Erweiterung und Aufwertung des Erholungsgebietes Am Thielenburger See</li> <li>▪ Absicherung einer Sanierungsmaßnahme im Erholungsgebiet Thielenburger See (Erneuerung Fußweg / Entnahme von Pappeln)</li> <li>▪ bauleitplanerische Sicherung eines gesetzlich geschützten Biotops</li> </ul>
<p>Planverfahren</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Dannenberg (Elbe) / Bebauungsplan "Querdeich" – 6. Änderung und Erweiterung (zugl. 10. Änderung des B-Plans Am Thielenburger See sowie 4. Änderung des Bebauungsplans Mühlentor)</li> <li>▪ (Stadt Dannenberg (Elbe) / 7. Änderung des Bebauungsplans "4b Develang - Neufassung mit Teilaufhebung")</li> <li>▪ Samtgemeinde Elbtalaue / 90. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehem. Samtgemeinde Dannenberg (Elbe)</li> </ul>
<p>Planungsinhalte</p>	<p>Größe des räumlichen Geltungsbereichs: 5,74 ha</p> <p>Plangebiet Teil A im Querdeich: 2,945 ha davon</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0,997 ha Sondergebiet Einkauf (2.750 m<sup>2</sup> VK)</li> <li>▪ 0,456 ha eingeschränkte Kerngebiete</li> <li>▪ 0,280 ha Grünflächen (Hecke, Regenrückhaltung, Grünanlage)</li> <li>▪ 0,472 ha öffentliche Parkplatzfläche</li> <li>▪ 0,134 ha öffentliche Fußwegflächen</li> <li>▪ 0,506 ha Straßenverkehrsfläche B 216 (Bestand)</li> <li>▪ 0,100 ha aufgehobene Verkehrsflächen westlich der B 216</li> </ul> <p>Plangebiet Teil B am Thielenburger See: 2,794 ha davon</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0,351 ha öff. Grünfläche, § 30 Biotop Sumpf und Weidengebüsch</li> <li>▪ 2,346 ha öff. Grünfläche, naturnahe Parkanlage / Artenschutzfläche</li> <li>▪ 0,097 ha öff. Grünfläche, Parkanlage / Weg</li> </ul>
<p>Bedarf an Grund und Boden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zunahme der festgesetzten Verkehrsflächen: + 0,017 ha</li> <li>▪ Zunahme der festgesetzten Baugebietsflächen: + 0,995 ha</li> <li>▪ max. zulässige Bodenversiegelung Ist-Zustand: 1,079 ha</li> <li>▪ max. zulässige Bodenversiegelung Plan-Zustand: 2,339 ha</li> <li>▪ Zunahme der festgesetzten Bodenversiegelung: + 1,26 ha</li> <li>▪ Kompensationsfläche: 2,346 ha Grünfläche, naturnahe Parkanlage / Artenschutzfläche am Thielenburger See</li> </ul>
<p><b>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</b></p>	
<p>Raumordnung</p>	<p>Bezüglich der Ziele der Raumordnung und deren planerische Berücksichtigung siehe Teil I, Kap. 2.3 und 2.4.</p>
<p>Immissionsschutz Störfallgefahren</p>	<p>Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind „die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) so weit wie möglich vermieden werden.“</p>

Immissionsschutz Störfallgefahren	Dieser gesetzlichen Vorgabe wird durch die festgesetzte Nutzungsgliederung der Baugebiete, den Ausschluss von nachts störenden Nutzungen und die planerisch festgesetzte Vorkehrungen zum Immissionsschutz entsprochen. Zu möglichen Störfallgefahren bei Unfällen und Katastrophen siehe Kap. 2. e).
vorsorgender Schallschutz	Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Das maßgebliche Regelwerk für den vorsorgenden Schallschutz in Bauleitplanverfahren ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“. Im zugehörigen Beiblatt 1 sind für jeden standardisierten Baugebietstyp Schalltechnische Orientierungswerte für die Tagzeit und die Nachtzeit definiert. Die Stadt hat im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen. Zudem wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dass die Einhaltung der Orientierungswerte nachweist (siehe Anlage 9).
Fachvorschriften im Genehmigungsverfahren	Vor der Inbetriebnahme von neuen baulichen Nutzungen sind im verbindlichen Genehmigungsverfahren die jeweils geltenden Fachvorschriften des Bauordnungsrechtes, des Naturschutzrechtes, des Wasserrechtes, des Abfallrechtes, des Immissionsschutzrechtes (4. BImSchVO, TA-Lärm, TA-Luft, GIRL), 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.
Wasserrecht	Es sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete im Plangebiet Teil A (Eingriffsbereich) oder in der näheren Umgebung vorhanden. Der nächste Vorfluter, die Mühlenjeetzel südlich der B 191, hat nur eine begrenzte Aufnahmekapazität. Das Plangebiet Teil B liegt in räumlicher Nähe zum Thielenburger See. Wasserrechtliche Schutzgebiete gibt es für diesen Bereich ebenfalls nicht.
Denkmalschutz	Es sind keine denkmalrechtlichen Schutzobjekte im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Die Bebauung an der Langen Straße sowie Einzelbauten am Mühlentor gehören zum denkmalgeschützten Altstadt kern der Stadt Dannenberg (Elbe). Der später entstandene Bereich <i>Lauben</i> , der zwischen dem Mühlentor und dem Querdeich zu verorten ist, weist keine denkmalgeschützten Bauten mehr auf. Die Stadt hat im Zuge der Stadtsanierung eine Erhaltungssatzung und eine Gestaltungssatzung für den zentralen Innenstadtkern erlassen. Die Grundstücke im Bereich Mühlentor / Lauben liegen im Geltungsbereich dieser Satzungen. Für den noch unbebauten Querdeich gelten diese Gestaltungs- oder Erhaltungsvorschriften nicht.
Archäologie	Da das Plangebiet am Rand des Dannenberger Altstadt kernes liegt, könnten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten. Deshalb wird vorsorglich ein Hinweis zu Bodenfunden auf der Planzeichnung angebracht. Zum Umgang mit Bodenfunden wird im Bebauungsplan auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.
Naturschutzrecht	Für den Planungsraum und das unmittelbare Umfeld sind im Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vermerkt. Der Abstand vom Plangebiet Teil A (Eingriffsbereich) zum nächstgelegenen Natura2000-Gebiet

<p>besonderer Artenschutz</p>	<p>beträgt mehr als 300 m. Das Plangebiet Teil B (Ausgleichsbereich) grenzt an das Fließgewässerschutzsystem der Alten Jeetzel an. Im Plangebiet Teil B ist bei der Biotopkartierung ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG, Sumpf und Weidengebüsch) festgestellt worden, dass durch die Planung abgesichert wird.</p> <p>Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>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,</li> <li>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li> <li>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).</li> </ol> <p>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.</p> <p>Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro Ina Lindemann mit der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. In diesem Zusammenhang sind 2015 eine Biotopkartierung (siehe Anlage 2) sowie faunistische Erfassungen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien durchgeführt worden. Die Kartierungen, die 2018 bezüglich der Brutvogel- und Amphibienbesatzes erneut überprüft wurden, sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind in den Anlagen 1-5 dokumentiert.</p> <p>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 festzulegen.</p>
<p><b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 SATZ 1 ERMITTELT WURDEN</b></p>	
<p><b>2. a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b></p>	
<p>naturräumliche Lage</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

	<p>Talsanden, aus denen sich einzelne Grundmoränenreste und aufgewehte Sandkuppen erheben, so dass in dem Naturraum neben feuchten bis vernäbten Lagen auch relativ trockene Standorte vorhanden sind.</p> <p>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.</p> <p>Der Dannenberger Altstadt kern befindet sich auf einer schmalen Geestinsel inmitten des Niederungsbereichs der Jeetzel. Das Plangebiet Teil A liegt im früheren Auenbereich der Mühlenjeetzel, welche im Zuge der Errichtung der Umgehungsstraße aus der Stadt verlegt wurde. Das Plangebiet Teil B liegt östlich der Alten Jeetzel auf einem vergleichbaren Niederungsstandort. Der Wasserstand wird in der Dannenberger Jeetzelniederung durch das Schöpfwerk Pisselberg reguliert. Seit dem Bau des eingedeichten Jeetzel-Kanals ist die Stadt vor Überschwemmungen geschützt (siehe Kap. 2.e).</p>
Schutzgut Fläche	<p>Durch das neu in die Umweltprüfung aufgenommene Schutzgut Fläche soll dem anhaltenden Verbrauch an Siedlungs- und Verkehrsflächen entgegengewirkt werden. Dem Schutzgut Fläche wird besonders entsprochen, wenn die erforderliche städtebauliche Entwicklung vorwiegend im bestehenden Siedlungsraum abgedeckt werden kann, so dass ein zusätzlicher Verlust an freiem Landschaftsraum vermieden wird.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen, Waldflächen oder sonstige Außenbereichsflächen unmittelbar für bauliche Zwecke beansprucht. Die für bauliche Zwecke beplanten Flächen (Plangebiet Querdeich sowie der freier werdende Edeka-Altstandort) befinden sich inmitten der Stadt Dannenberg und sind als beplanter Innenbereich einzustufen. Der verkehrliche Erschließungsaufwand ist an diesen Innenstandorten vergleichsweise gering.</p> <p>Im bisherigen Bebauungsplan Querdeich war 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. Im Plangebiet Teil B gehen dadurch ca. 2,346 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Die dort geplante naturnahe Parkanlage / Artenschutzfläche ist aber nicht dem besiedelten Stadtraum sondern weiterhin dem Landschaftsraum zuzuordnen. Der Ortsrand der Stadt Dannenberg (Elbe) wird durch diese Planung nicht maßgeblich nach außen verschoben. Der stadtnahe Landschaftsraum bleibt baulich unberührt und wird naturschutzfachlich aufgewertet.</p>
Schutzgut Boden Bestand	<p>Die folgenden Angaben zu den Schutzgütern Boden und Wasser sind aus dem <i>NIBIS® Kartenserver 2018, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover</i> abgeleitet.</p> <p>Nach der aktuellen Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) ist in beiden Plangebieten folgender Boden anzutreffen: Mittlerer Gley-Podsol G-P3, Geotyp f(qw). Es handelt sich um einen eiszeitlich geprägten Schwemmlandboden, der aufgrund seiner Sandanteile nur eine sehr</p>

Schutzgut Boden Bestand	<p>geringe Verdichtungsempfindlichkeit aufweist: Der Bodentyp ist im Raum Dannenberg relativ verbreitet und wird oftmals als Siedlungsstandort genutzt.</p> <p>Am westlichen Rand des Plangebiet Teil B steht mittleres Erdniedermoor (Geotyp Hn//Sf) an. Dieser seltene Boden, der aufgrund seines hohen Kohlenstoffgehaltes auch für den Klimaschutz von Bedeutung ist, wird durch die bauleitplanerische Ausweisung einer Biotopschutzfläche geschützt.</p> <p>Nach der Bodenschätzung weist die überplante Ackerfläche im Plangebiet Teil B im Westen und Norden anlehmigen Sand mit einer Bodenwertzahl von 34 und im Osten lehmigen Sand mit einer Bodenwertzahl von 41 auf.</p> <p>Vorbelastungen: Im Plangebiet Am Thielenburger See ist innerhalb der überplanten Wegeparzelle ein gepflasterter Fuß- und Radweg vorhanden; ansonsten ist der Boden nur geringfügig durch intensive Landwirtschaft vorbelastet.</p> <p>Das Plangebiet im Querdeich (Teil A) wird seit langer Zeit als stadtnahes Gartenland und Siedlungsfläche genutzt. Bodenversiegelungen und Baurechte stellen in diesem Bereich die maßgebliche Vorbelastung dar. Das Bodenrelief ist relativ wenig gestört; es sind nur kleinräumige Veränderungen im Bereich der B 216 (Straßendamm mit Graben) sowie im Bereich von zwei Mulden (Regenrückhaltegraben, naturfernes Stillgewässer) zu erkennen.</p> <p>Im Altlastenkataster bestehen keine Eintragungen für die Plangebiete.</p> <p><u>Bewertung:</u> Ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden sind die vollständig überbaute Bereichen (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.</p>
Schutzgut Wasser Bestand	<p>In den Plangebieten 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 Regenwassermulde, die teilweise wasserbespannt ist. Ansonsten verläuft südlich der Umgehungsstraße als nächstgelegener Vorfluter die Mühlenjeetzel, die weiter in die Alte Jeetzel fließt.</p> <p>Der Grundwasserstand wird in Dannenberg von dem Wasserstand des regulierten Flusses (Alte Jeetzel) beeinflusst. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt 7 dm unter der Geländeoberfläche (GOF), der mittlere Grundwassertiefstand 17 dm unter GOF. Die Grundwasserüberdeckung weist aufgrund der geringen Flurabstände nur ein sehr geringes Schutzpotential gegenüber potentiellen Beeinträchtigungen auf. Das Grundwasser fließt entsprechend der Topographie in Richtung der Mühlenjeetzel und der Alten Jeetzel.</p> <p>Der chemische und mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers ist westlich der Alten Jeetzel (Jeetzel Lockergestein links) als gut zu bezeichnen; östlich der Alten Jeetzel (Jeetzel Lockergestein rechts) ist der chemische Zustand aufgrund einer Belastung durch Nitrat und Ammonium als schlecht eingestuft. Eine schlechte Grundwasserbeschaffenheit kann im Niederungsbereich zu einer Schädigung der unmittelbar von dem Grundwasserkörper abhängender Landökosysteme führen.</p>

Schutzgut  
Pflanzen  
Bestand

Vorbelastungen: Die anthropogenen Eingriffe in den Wasserhaushalt - Regulierung der Wasserstände, Bodenversiegelung, Nährstoffeintrag aus Intensiv-Landwirtschaft - sind als Vorbelastung des Schutzgutes Wasser zu werten.

Bewertung: Aufgrund der geringen Grundwasserüberdeckung und der Lage des Plangebiets in einem früheren Niederungsbereich ist dem Gewässerschutz eine hohe Bedeutung zuzumessen.

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 2 Biotoptypenkarte Lindemann 2015*). Die Bewertung (Wertstufen) und die Gefährdung der Biotoptypen in Niedersachsen (RL NI) erfolgt in Anlehnung an die „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ (O. v. Drachenfels, 2012). Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung aller ermittelten Biotoptypen ist aus Tabelle 1 der *Anlage 1: Biologische Erhebungen und Bewertungen mit Artenschutzrechtlicher Bewertung im Gebiet Mühlentor/Querdeich, Lindemann* ersichtlich. Im folgenden Text erfolgt nur eine zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der vorgefundenen Biotopstruktur:

Das Plangebiet am Querdeich weist als versiegelte Flächen den öffentlichen Parkplatz „Lüneburger Straße“ sowie einige Wege und Verkehrsflächen auf. Ansonsten ist das Plangebiet Teil A überwiegend von struktur- und gehölzreichen Klein- und Hausgärten geprägt. Sechs 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 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.

Im Jahr 2018 wurde im Plangebiet Teil A (Querdeich) eine Kontrollbegehung durchgeführt. Wesentliche Änderungen der Biotopstrukturen

wurden nicht festgestellt. Kleinflächige Änderungen betreffen Baumverluste durch Fällung oder Sturmschäden. Auf dem Flurstück 2/24 (Grundstück nördlich des Parkplatzes) sind die beiden alten Trauerweiden und eine Weide gefällt worden. Die alten Weiden im Bereich der Parkplatz-Zufahrt weisen erhebliche Sturmschäden auf. Die Kronen von 3 Weiden (We 1,2, We 0,8 und We 2-stämmig 0,9+0,45) sind teilweise abgeknickt bzw. abgebrochen.

Nutzungsänderungen betreffen nur die nördlichste Gartenparzelle (Flurstück 75). Die Brache (UHM) wird wieder als Kleingarten (PKR) genutzt. Des Weiteren wurde die kleine Regenrückhaltemulde des Parkplatzes entschlammt und es wurde der Gehölzaufwuchs (Weide) zurückgeschnitten.

Die Änderungen führen zu keiner Abwertung der Biotopflächen.

Die Kompensationsfläche im Plangebiet Teil B wurde bis Ende 2017 als Ackerfläche (letzte Feldfrucht Mais, **geringe Lebensraumbedeutung WSt I**) genutzt. Westlich der Kompensationsfläche grenzt eine stark vernässte Teilfläche von ca. 3.510 m<sup>2</sup> an, die mit Sumpfvegetation (Röhricht, Seggen) sowie mit Weiden-Sumpfgewächsen (Grau- und Ohrweide) bewachsen ist. Der Bereich ist nach § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop (**WSt V**) einzustufen.

Das Umfeld wird von der alten extensiv gepflegten Parkanlage des Thielenburger Sees und eines Laubmischwaldes mit angrenzendem Campingplatz dominiert. Östlich wird die ackerbauliche Nutzung fortgesetzt. Die vielbefahrende B 191 im Süden zerschneidet die Niederungslage. Westlich grenzt ein Rad- und Fußweg an, der partiell von einem Graben und einer Baumreihe aus alten Hybrid-Pappeln und Eichen begleitet wird und im Norden über eine schmale Brücke an die befestigten Wege anbindet. Nordöstlich verläuft ein Graben (ehemaliger Landgraben) mit Ufergehölzen (Eiche, Erle, Weide).

keine geschützten Biotope / geltender B-Plan

Die im Plangebiet Teil A 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. Insgesamt unterliegen die von Eingriffen betroffenen Biotope keinem Schutzstatus, so dass naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen nicht eingeholt werden müssen.

Ein Teil der betroffenen Biotope ist planungsrechtlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Querdeich bereits als Baugebiet, Verkehrsfläche oder Grünfläche ausgewiesen (siehe Abb. 5 auf Seite 20). Daher ist der Kompensationsbedarf in diesem Fall auf der Grundlage des planungsrechtlichen Status und nicht auf Grundlage der Biotopkartierung zu ermitteln (siehe Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz auf Seite 79).

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). 2018 hat eine erneute Prüfung vor Ort ergeben, dass die 5 jungen Flatterulmen in sehr schwer zugänglichen verwilderten Teilen des Plangebiets angewachsen sind. Drei der fünf Flatterulmen werden von einem großen Brombeergestrüpp überwuchert und können kaum sicher geborgen werden.

Schutzgut Fauna Bestand	<p>In Anlehnung an die Bewertungsskala von BRINKMANN (1998) besitzen die Gehölzflächen eine mittlere Bedeutung für den Gefäßpflanzen-schutz.</p>
Untersuchung Vögel 2015	<p>Das siedlungsgeprägte Plangebiet Teil A liegt inmitten der Dannenberger Innenstadt und ist von Bundesstraßen und Siedlungsflächen einge-fasst. Anthropogene Nutzungen, Verkehrsemissionen, Lichtemissionen und Zerschneidungseffekte stellen eine Vorbelastung für das Schutz-gut Fauna dar. Der Kartenserver der Niedersächsischen Umweltver-waltung weist keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche für die Plangebiete oder benachbarte Flächen auf.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet bestehenden versiegelten Flächen (Parkplatz, etc.) nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fauna haben. Eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Fauna lassen die strukturreichen Biotope, die innerhalb der Querdeichgärten vorzufinden sind, die Altbäume sowie die von Amphi-bien genutzten Gewässer und Mulden erwarten. Aufgrund dieser Aus-gangslage sind gleich zu Beginn der Planung faunistische Untersu-chungen in Auftrag gegeben worden. Damals war man davon ausge-gangen, dass auch der Bereich Mühlentor mit überplant werden soll.</p> <p>Artenschutzrechtlich relevant sind bei dieser Planung – nach Rück-sprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - die besonders und streng geschützten Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten.</p> <p>Zwischen März-Juni 2015 wurde eine Brutvogelkartierung durchge-führt. Die Brutvogel-Erfassung erfolgt flächendeckend im vorgegebenen Untersuchungsgebiet mit fünf Kartierdurchgängen (11.3., 27.3., 17.04., 02.05., 10.06.) Dabei wurden alle Brutvögel nach den Metho-denstandards der Revierkartierung (SÜDBECK et al 2005) erfasst.</p> <p>Das Areal umfasst ein ca. 4 ha großes Areal im Bereich Mühlentor / Querdeich und ist mit dem Untersuchungsgebiet der Biotopkartierung identisch. Die Brutvogelkartierung dient als Grundlage, um arten-schutzrechtlich relevante Eingriffsprognosen zu ermitteln, konfliktver-meidende Maßnahmen und ggf. artbezogene vorgezogene Ausgleichs-maßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) aufzuzeigen. Die Gesamt-artenliste der 2015 kartierten Brutvögel ist in Tabelle 3 der Anlage 1 aufgeführt und in der Brutvogelkarte (Anlage 3a) dargestellt. Die Kar-tierung wurde von Dipl. Ing. Maike Dankelmann, Quickborn durchge-führt und von Dipl. Ing. Ina Lindemann ausgewertet.</p> <p>Das Areal zeigt erwartungsgemäß Vogelgemeinschaften der struktur-reichen Gehölz- und Siedlungsbiotope. Die Artendiversität und Indivi-duendichte ist mit 38 Vogelarten, davon 33 Brutvögel mit 74 Brutpaa-ren, entsprechend der Lebensraumausstattung als hoch einzuschätzen. 6 Arten sind nur als Nahrungsgäste einzustufen, wobei die Brut-standorte dann im näheren Umfeld liegen können. Zu diesen Arten gehören Bluthänfling, Dohle, Erlenzeisig, Mehlschwalbe, Mauersegler und Sumpfrohrsänger. Sehr seltene und stark gefährdete Arten der Roten Liste Niedersachsen (Tiefeland Ost) konnten nicht festgestellt werden. Allerdings wurden 3 gefährdete Arten (Bluthänfling, Garten-rotschwanz und Star) nachgewiesen, von denen der Bluthänfling als Nahrungsgast einzustufen ist. 8 Vogelarten stehen auf der Vorwarnlis-te des Landes, Region Tiefeland Ost. 7 Arten kommen als Brutvögel im Gebiet vor (Feldsperling, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Girlitz, Gold-ammer, Hausperling und Nachtigall). Die Mehlschwalbe ist als Nah-rungsgast einzustufen. Bei den übrigen Arten handelt es sich um all-gemein häufige Vogelarten der gehölzreichen Siedlungen, die in den Roten Listen des Landes und des Bundes nicht geführt werden.</p>

<p>Nachkartierung Brutvögel 2018</p>	<p>Im Frühjahr 2018 wurde eine Nachkartierung mit einer Nachtbegehung (20.02.) zur Erfassung von Eulen und 4 Morgenbegehungen (19.03., 21.04., 10.05. und 03.06.) zur Erfassung des Artenspektrums durchgeführt. Eulen wurden nicht nachgewiesen. Im Vergleich zur Brutvogelerfassung 2015 haben sich keine wesentlichen Änderungen des Artenspektrums ergeben. Buntspecht, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Girlitz und Goldammer konnten 2018 nicht nachgewiesen werden. Neu festgestellt wurde Gartenbaumläufer, Gimpel, Kernbeißer (RL Nds. V), Kuckuck (RL Nds. 3, nur Brutzeitfeststellung) und als Nahrungsgäste Mäusebussard, Rauchschnalbe (RL Nds. 3), Stieglitz (RL Nds. V), Wachholderdrossel und Stockente. Die Brutvogelkarte 2018 und die zugehörige Gesamtartenliste 2018 sind in den Anlagen 3b und 3c aufgeführt.</p> <p>Die grundlegende Beurteilung der ersten Brutvogeluntersuchung wird durch die Nachkartierung 2018 bestätigt.</p>																
<p>Untersuchung Amphibien 2015</p>	<p>Auszug aus Anlage 4a: Amphibienuntersuchung, Fischer Juni 2015: Zwischen dem 23. März und dem 10. Mai 2015 erfolgte an insgesamt acht Terminen Kurzbegehungen des Geländes zur Erfassung der Amphibien in ihren Reproduktionshabitaten und darüber hinaus eine fachliche Einschätzung des Landlebensraumangebotes. Im Mittelpunkt standen visuell-akustische Nachweismethoden wie die Sichtbeobachtung anwandernder oder balzaktiver Individuen sowie das Verhören rufender Männchen.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet umfasst neben dem geplanten Baugebiet der Querdeichgärten auch das östliche bereits bebaute Neubaugebiet mit den vorhandenen Klein- und Kleinstgewässern. Da Amphibien einen Jahresaktionsradius von mindestens mehreren hundert Metern aufweisen können, ist davon auszugehen, dass dieser gesamte unbebaute Bereich als Jahreslebensraum genutzt wird und im Kleingartenareal landaktive Tiere ihr Laichgewässer auch im angrenzenden Umfeld mit entsprechenden Habitatangeboten wählen können.</p>																
	<p>Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt drei Amphibienarten (überwiegend im Wohngebiet Querdeich) nachgewiesen:</p>																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 1339 560 1361">Art</th> <th data-bbox="810 1339 1098 1395">Bestandsgrößenklasse im Untersuchungsgebiet</th> <th data-bbox="1118 1339 1241 1395">Rote Liste Nds. (2013)</th> <th data-bbox="1267 1339 1385 1395">BNatSchG Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 1424 687 1480"><b>Laubfrosch</b> (<i>Hyla arborea</i>)</td> <td data-bbox="810 1424 1054 1447">kleiner (Rest-)Bestand</td> <td data-bbox="1118 1424 1134 1447"><b>2</b></td> <td data-bbox="1267 1424 1283 1447"><b>s</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1480 687 1536"><b>Moorfrosch</b> (<i>Rana arvalis</i>)</td> <td data-bbox="810 1480 1075 1503">Einzeltier/Kleinstbestand</td> <td data-bbox="1118 1480 1134 1503"><b>3</b></td> <td data-bbox="1267 1480 1283 1503"><b>s</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1536 727 1585"><b>Grasfrosch</b> (<i>Rana temporaria</i>)</td> <td data-bbox="810 1536 979 1559">großer Bestand</td> <td data-bbox="1118 1536 1134 1559">--</td> <td data-bbox="1267 1536 1283 1559"><b>b</b></td> </tr> </tbody> </table>	Art	Bestandsgrößenklasse im Untersuchungsgebiet	Rote Liste Nds. (2013)	BNatSchG Anhang	<b>Laubfrosch</b> ( <i>Hyla arborea</i> )	kleiner (Rest-)Bestand	<b>2</b>	<b>s</b>	<b>Moorfrosch</b> ( <i>Rana arvalis</i> )	Einzeltier/Kleinstbestand	<b>3</b>	<b>s</b>	<b>Grasfrosch</b> ( <i>Rana temporaria</i> )	großer Bestand	--	<b>b</b>
Art	Bestandsgrößenklasse im Untersuchungsgebiet	Rote Liste Nds. (2013)	BNatSchG Anhang														
<b>Laubfrosch</b> ( <i>Hyla arborea</i> )	kleiner (Rest-)Bestand	<b>2</b>	<b>s</b>														
<b>Moorfrosch</b> ( <i>Rana arvalis</i> )	Einzeltier/Kleinstbestand	<b>3</b>	<b>s</b>														
<b>Grasfrosch</b> ( <i>Rana temporaria</i> )	großer Bestand	--	<b>b</b>														
	<p><i>Legende: Rote-Liste-Kat. 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet; BNatSchG Anhang b = besonders geschützte Art, s = streng geschützte Art; FFH-Anhang II = Arten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen; FFH-Anhang IV = streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse; FFH-Anhang V = Arten von gemeinschaftlichem Interesse, deren Entnahme aus der Natur und Nutzung Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein können.</i></p>																
	<p>Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass weitere Arten den Untersuchungsraum zumindest sporadisch oder als Teillebensraum nutzen (bspw. Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch u. a.).</p>																
<p>Amphibien 2018</p>	<p>Auszug aus Anlage 4b: Amphibiennachuntersuchung, Fischer Juni 2018 <i>Das stark verlandete Gewässer „A“ südlich der Neuapostolischen Kirche hatte sich wenig verändert (evtl. geringfügig bessere Wasserführung im Frühjahr), und außer einer Einzelbeobachtung eines</i></p>																

Amphibien CEF 2018	<p><i>Grasfrosches gelangen erneut keine Laichnachweise von Amphibien. Das Biotop dürfte für diese aber durchaus eine Funktion als feuchtigkeitspendendes Sommerrefugium, vielleicht auch als aquatisches Überwinterungshabitat haben. Überraschend stellte sich ein 2015 noch völlig verbuschtes und zugewachsenes Rückhaltebecken mitten auf dem Parkplatz „Lauben“ (neu: Gewässer „D“) 2018 wesentlich attraktiver für Amphibien dar, nachdem es offensichtlich entkusselt und entlandet worden war. Mehrere Grasfrösche hielten sich hier nun auf und laichten Anfang April auch ab. Der Laich (ca. fünf Ballen) wurde entnommen und in das Gewässer „CEF-Süd“ evakuiert.</i></p>
	<p><i>Mitte März 2018 wurden im Rahmen einer vorgezogenen eingriffsrechtlichen Kompensationsmaßnahme (CEF) auf einer bisherigen Ackerfläche östlich des Thielenburger Sees (rund 800-1000 m Luftlinie vom Planungsgebiet entfernt) zwei Kleingewässer neu angelegt. In diese sollte anschließend Amphibienlaich (hier: Grasfrosch-Laichballen) aus dem erweiterten Eingriffsraum umgesetzt werden. Tatsächlich erfolgte dies wenig später zwischen dem 4. und 15. April 2018. Allerdings konnten von dort nur knapp zehn Laichballen transloziert werden, da wesentlich weniger Laichaktivität stattfand als noch 2015. Auf der anderen Seite konnte festgestellt werden, dass die beiden neuen Tümpel von Amphibien aus der Umgebung spontan angenommen wurden.</i></p>
	<p><i>So machten hier am 4. April über 20 Erdkröten (<i>Bufo bufo</i>) eine Zwischenstation, die auf dem Weg zu ihrem angestammten Laichplatz im Thielenburger See waren. Am selben Tag wurde ein einzelner rufender Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>) verhört. Ferner hielten sich hier Anfang April mehrere Grasfrösche auf, die sogar mindestens fünf Laichballen absetzten, das neu angebotene Habitat also bereits zur Reproduktion nutzten. Anfang Mai wurden schließlich nachts zwei rufende Laubfrösche (<i>Hyla arborea</i>) am südlichen Tümpel der CEF-Fläche nachgewiesen.</i></p>
	<p><i>Die weitere Entwicklung des umgesetzten sowie des autonom abgelegten Laiches (insgesamt ca. 15 Grasfrosch-Laichballen) im Südtümpel wurde anschließend regelmäßig beobachtet. Die Kaulquappen entwickelten sich in dem flachen, sonnenexponierten Wasser vorteilhaft und standen Ende Mai bereits in Metamorphose zum Landgang. Allerdings war zu diesem Zeitpunkt der Wasserkörper des Südtümpels auch schon soweit ausgetrocknet, dass bei einer nur wenige Tage längeren Entwicklungsdauer ein Totalverlust der noch nicht an Land lebensfähigen Tiere gedroht hätte.</i></p>
	<p><i>Man muss daher konstatieren, dass Dimension und Tiefe der grundwassergespeisten CEF-Gewässer – zumindest die des Südtümpels – zu knapp bemessen worden sind, um künftig einen geregelten Laich- und Larvenaufwuchs von frühlaichenden Amphibien zu gewährleisten. Zwar war der Witterungsverlauf 2018 durch extreme Trockenheit und Wärme gekennzeichnet, die (zu) knappe Wasserhaltedauer zeichnete sich aber bereits im Frühjahr ab. Außerdem muss davon ausgegangen werden, dass sich im Zuge des Klimawandels solche Bedingungen in Zukunft häufiger einstellen werden.</i></p>
Untersuchung Fledermäuse	<p>Zur Ermittlung des Quartierpotentials wurde am 01.05.2015 eine Begehung des engeren Untersuchungsgebietes durchgeführt, bei der alle sichtbaren Baumhöhlen erfasst wurden. Mit Hilfe eines Endoskops wurden die entsprechende Baumhöhlen bzw. Hohlräume in Gebäuden auf das Vorhandensein von Fledermäusen hin optisch untersucht. Zur Erfassung der Fledermausfauna wurde das Gebiet zwischen Mai und August 2015 insgesamt 4-mal unter Einsatz des Batdetektors und mittels Sichtbeobachtung begangen. Das Gerät ermöglicht eine Aufzeichnung von Fledermausaktivitäten am Standort und eine Software gestützte Auswertung hinsichtlich der aufgezeichneten Arten.</p>

Das ca. 3,7 ha große Untersuchungsgebiet umfasst das geplante Bebauungsgebiet zwischen Mühlentor und Querdeich. Eine nähere Beschreibung der nachgewiesenen Arten, Anzahl und ggf. Flugrouten ist dem Fledermausgutachten in Anlage 5 zu entnehmen.

Während des Untersuchungszeitraumes wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermausbaumquartieren (Wochenstuben-/ Zwischen-/ Winterquartieren) im Untersuchungsgebiet ermittelt. Es konnten auch in den Gebäuden keine Hinweise auf die Besiedelung durch Fledermäuse entdeckt werden.

Bis zu acht Zwergfledermäuse nutzten das Gebiet der Kleingärten intensiv und über längere Zeiträume als Jagdhabitat. Die Breitflügel-Fledermäuse konnten ebenfalls regelmäßig direkt im Untersuchungsgebiet bei der Jagd beobachtet werden. Die Beobachtung der jagenden Großen Abendsegler über dem Untersuchungsgebiet erfolgte in großer Höhe und war nur von kurzer Dauer. Ein direkter Zusammenhang mit Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet konnte nicht festgestellt werden. Alle vier ermittelten Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt.

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.

Die Gesamtbewertung wird in Anlehnung der Bewertungstabelle nach Brinkmann und Bach (1998) vorgenommen. Demnach hat das Untersuchungsgebiet für die Fledermausfauna eine geringe bis mittlere Bedeutung. Da 2015 keine Quartiere im Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurden, wurde von einer Nachkartierung abgesehen.

#### 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 (*Quelle: NIBIS-Kartenserver, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>*). 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 Durchschnittstemperaturen 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 die angrenzenden Stadtbereiche aus.

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 unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

#### Schutzgut Landschaft /Erholung Bestand

Im Plangebiet am Querdeich weisen die nord-süd verlaufenden Wegeparzellen sowie die senkrecht darauf ausgerichtete Parzellenstruktur der Querdeichgärten auf den früheren Verlauf der Mühlenjeetzel 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 brachgefallenen 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 bei einem 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 Bebauung Lauben 2);
5. die östliche Randeingrünung der Querdeichgärten entlang des Fußweges An der Marsch;
6. eine reizvolle Weghecke zwischen dem Parkplatz Lüneburger Straße und dem Straßenstützen 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);

<p>Schutzgut Mensch und seine Gesundheit Bestand</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr, Lärm und Lichtemissionen,</li> <li>▪ bestehende Baurechte im Gebiet sowie im bisher noch unbebauten Bereich Pörmke südlich der Umgehungsstraße,</li> <li>▪ der benachbarte Lärmschutzwall.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Das Plangebiet ist durch Immissionen von den vorbeiführenden Bundesstraßen vorbelastet. Zudem können innerhalb der geplanten Bau- und Verkehrsflächen Immissionen auftreten. Zu den Belangen des Immissionsschutzes siehe Kap. 4.3 <i>Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes</i> und das Schalltechnische Gutachten in Anlage 9.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Nutzungen vorhanden, von denen planungsrelevante Emissionen oder Störfallgefahren ausgehen.</p> <p>Im Altlastenkataster liegen für das Plangebiet keine Eintragungen vor.</p>
<p>Nicht-Durchführung der Planung</p>	<p>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.</p> <p>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 (brachgefallene 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.</p> <p>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.</p>
<p><b>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</b></p>	
<p>Beurteilungsgrundlage IST-Zustand</p>	<p>Als Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen dieser Bauleitplanung ist nicht der aktuellen Bestand (Biotopkarte/ Luftbild) heranzuziehen, sondern die Festsetzungen des bisher wirksamen Bebauungsplanes (siehe Abb. 5 auf Seite 20). Die im bisher geltenden Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsstruktur wird deshalb als IST-Zustand der Beurteilung zugrunde gelegt und mit dem neu geplanten PLAN-Zustand verglichen (siehe Tabelle Eingriffs- und Ausgleichsbilanz auf Seite 79).</p>

Auswirkungen bei Plandurchführung	Die im Plangebiet zu erwartenden bau-, anlage-, und betriebsbedingten Planwirkungen auf die Funktionsfähigkeit der umweltrelevanten Schutzgüter sind tabellarisch dargestellt:														
<b>Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter</b>															
<b>a) baubedingt</b>		<b>b) anlagebedingt</b>	<b>c) betriebsbedingt</b>												
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna durch Beseitigung und Umbau von Vegetation a) b)</li> <li>• Verlust belebten Bodens durch Versiegelung b)</li> <li>• Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung a) b)</li> <li>• Verlust eines kleinen naturfernen Stillgewässers a) b)</li> <li>• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung b)</li> <li>• Verunreinigung des Grundwassers durch ggf. belastetes Oberflächenwasser c)</li> <li>• Beeinträchtigung der Fauna durch Bautätigkeit, anthropogene Nutzungen, Lärm- und Lichtwirkungen, Flächenentzug a) b) c)</li> <li>• Lärmemissionen, Luftverunreinigung durch Abgase a) c)</li> <li>• Kleinklimatische Veränderungen durch Freiflächenverlust und Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte b)</li> <li>• Landschaftsüberformung durch Errichtung von naturraumuntyp. Gebäuden und technisch geprägten Anlagen b)</li> </ul>															
Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	<p>Die Planung hat insgesamt folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ Zunahme der festgesetzten Verkehrsflächen:</td> <td style="text-align: right;">+ 0,017 ha</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ Zunahme der Baugebietsflächen im Querdeich :</td> <td style="text-align: right;">+ 0,995 ha</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ freiwerdende Mischgebietsfläche im Develang</td> <td style="text-align: right;">+ 0,860 ha</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ Zunahme der festgesetzten Bodenversiegelung:</td> <td style="text-align: right;">+ 1,260 ha</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ Verlust an Ackerland im Plangebiet Teil B</td> <td style="text-align: right;">- 2,346 ha</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">▪ plan. Gewinn an landw. Fläche im Aufhebungsbereich</td> <td style="text-align: right;">+ 0,100 ha</td> </tr> </table> <p>Positiv für das Schutzgut Fläche ist, dass in der Summe keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen benötigt werden. Es handelt sich diesbezüglich um eine flächensparende städtebauliche Planung. Ein weiterer Pluspunkt ist, dass nach der Edeka-Eröffnung im Querdeich eine vollerschlossene Innenbereichsfläche in der Größenordnung von 0,86 ha am Develangring frei wird. Im Zuge einer B-Plan-Änderung werden dort Kerngebietsflächen in Mischgebietsflächen umgewandelt. Im Querdeich werden ca. 0,45 ha Mischgebietsflächen in eingeschränkte Kerngebietsflächen geändert und räumlich optimiert. In der Summe bleiben die gemischten Bauflächen (MI/MK) in der Stadt Dannenberg größtmäßig auf dem gleichen Niveau.</p> <p>Die Zunahme der Baugebietsflächen um ca. 1 ha ergibt sich aus der Ausweisung des Sondergebietes Einkauf im Querdeich. In etwa demselben Umfang werden im Querdeich Grünflächenfestsetzungen (Parkanlage, Schutzpflanzung etc.) aufgegeben.</p> <p>Nachteilig für das Schutzgut Fläche ist, dass infolge dieser Planung ca. 2,346 ha Ackerland für die Landwirtschaft verloren gehen. Der Flächenverlust erfolgt aber zugunsten einer naturnahen Parkanlage / Artenschutzfläche und ist deshalb für die umweltrelevanten Schutzgüter</p>			▪ Zunahme der festgesetzten Verkehrsflächen:	+ 0,017 ha	▪ Zunahme der Baugebietsflächen im Querdeich :	+ 0,995 ha	▪ freiwerdende Mischgebietsfläche im Develang	+ 0,860 ha	▪ Zunahme der festgesetzten Bodenversiegelung:	+ 1,260 ha	▪ Verlust an Ackerland im Plangebiet Teil B	- 2,346 ha	▪ plan. Gewinn an landw. Fläche im Aufhebungsbereich	+ 0,100 ha
▪ Zunahme der festgesetzten Verkehrsflächen:	+ 0,017 ha														
▪ Zunahme der Baugebietsflächen im Querdeich :	+ 0,995 ha														
▪ freiwerdende Mischgebietsfläche im Develang	+ 0,860 ha														
▪ Zunahme der festgesetzten Bodenversiegelung:	+ 1,260 ha														
▪ Verlust an Ackerland im Plangebiet Teil B	- 2,346 ha														
▪ plan. Gewinn an landw. Fläche im Aufhebungsbereich	+ 0,100 ha														

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	<p>nicht von Nachteil. Die Erweiterung der Parkanlage am Thielenburger See ist bereits seit etwa zwei Jahrzehnten ein städtebaulicher Grundzug der Flächennutzungsplanung (siehe 28. Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Stadt hat die beplante landwirtschaftliche Fläche bereits seit langem für diesen Zweck erworben. Insofern hat der Flächenverlust auch keine relevanten Auswirkungen auf die Landwirtschaft.</p> <p>Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die Siedlungsgrenzen der Stadt Dannenberg (Elbe) nicht weiter nach außen verschoben. Die vorliegende Gesamtplanung nutzt innenliegende Flächenpotentiale und hat insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.</p> <p>Die infolge der Planung neu zugelassene Versiegelung von ca. 1,26 ha Boden (<i>davon ca. 0,96 ha durch Ausweisung zusätzlicher Bau- und Verkehrsflächen und ca. 0,30 durch eine intensivere Bodennutzung in überplanten Bau- und Verkehrsflächen, abgeleitet aus Tabelle 1</i>) 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.</p> <p>Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch Bodenverdichtung, Bodenauf- und abtrag werden als nicht erheblich eingestuft. Die textliche Festsetzung Nr. T.F. 7.1 – Vorgabe zur Wasserdurchlässigkeit von Stellplatzflächen</p>
Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	<p>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.</p> <p>Mit der geplanten Rücknahme von öffentlichen Grünflächen im Bereich Querdeich wird wertvoller Lebensraum für die Pflanzenwelt beseitigt (ca. 0,98 ha auf der B-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, Straßebäume, Grünstrukturen im Umfeld) werden infolge der Planung erhalten. Zur Minimierung der Eingriffe sind im Teil A Grünflächen in der Größenordnung von 0,28 ha sowie Vorgaben zur Mindestbegrünung der geplanten Stellplatzflächen festgesetzt.</p> <p>Nach Umsetzung des im Plangebiet Teil B vorgesehenen Maßnahmenkonzeptes (s. Anlage 6a und 6b) zur Schaffung einer strukturreichen naturnahen Parkanlage/Artenschutzfläche am Thielenburger See werden mittelfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen verbleiben.</p>
Auswirkungen auf Rote Liste Arten	<p>Einige im Plangebiet am Querdeich aufgefundene Flatterulmen werden im Zuge der Baufeldfreimachung beseitigt. Aufgrund des geringen Alters sind Ersatzpflanzungen möglich, die im Rahmen der vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (siehe Anlage 6b, Maßnahme 5 Anpflanzung eines Feldgehölzes) durchgeführt werden.</p>
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	<p>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 (Amphibien-</p>

teiche, Ersatznistkästen) sowie die Anlage einer 2,346 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, Weidengebüsch) wird die Fläche mittel- und langfristig 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 und 6 genauer beschrieben. Die wichtigsten Auswirkungen werden hier auszugsweise dargestellt:

• Brutvögel

Betroffenheit und Konfliktanalyse für Brutvögel

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 32 Arten mit ca. 60 Revierpaaren betroffen. Zusätzlich verlieren nahrungssuchende Vögel einen 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) mittelfristig adäquate Habitate entwickelt werden.

Vorzusehen ist jedoch eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Arten, um eine Tötung der Nestlinge zu vermeiden.

Die Arten Feldsperling, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Goldammer, Haussperling, Mehlschwalbe und Nachtigall befinden sich in Niedersachsen, Region Tiefland Ost im Rückgang. Ihre Populationen sind derzeit (noch) nicht bestandsgefährdet. Ihre Habitatansprüche sind jedoch bei den artspezifischen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen näher zu berücksichtigen.

Es werden mindestens 8 Höhlenbäume gerodet, die für den Gartenrotschwanz, den Star und möglicherweise für den Feldsperling essentielle Bruthabitate darstellen. Es sind entsprechende Nistkästen in geeigneten Habitaten (z. B. strukturreiche Gartenanlagen, jüngere Streuobstwiesen, Parks, lichte Laubwälder und Feldgehölze) einzurichten.

Zwei Brutvögel (Gartenrotschwanz, 1 Revierpaar und Star, 2 Revierpaare) gelten landesweit als bestandsgefährdet. Der Verlust essentieller Habitate von einem bzw. zwei Brutpaaren und zwei Nahrungsgästen kann jedoch nicht als Beeinträchtigung bzw. Gefährdung der lokalen Population der Arten gewertet werden, da beide Arten noch im Raum Dannenberg im Bereich der Gärten sowie Siedlungsränder vorkommen.

Für die beiden Arten sind jedoch zusätzlich zu artenschutzrechtlich wirksamen CEF-Maßnahmen (künstliche Nisthilfen) habitatverbessernde Maßnahmen im Bereich Dannenberg durchzuführen, z. B. Anlage

von Feuchtgebüsch, Saumzonen vor Hecken, Anpflanzung von Obstbäumen, und Hecken in Grünanlagen, künstliche Nistmöglichkeiten für den Gartenrotschwanz und Star schaffen (s.o.).

Der Verlust von Nahrungsflächen des als Nahrungsgast vorkommenden bestandsgefährdeten Bluthänflings ist nicht essentiell, da im Umfeld ausreichend Hausgärten, Kleingärten und Parkanlagen zur Verfügung stehen.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ist die Bauzeitenregelung zu beachten, die gewährleistet, dass sämtliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Da möglicherweise bei der Rodung von Gehölzen neben den gefährdeten Arten (Gartenrotschwanz, Nachtigall) auch Arten der Vorwarnliste (Star, Feldsperling) und Ubiquisten betroffenen sein können, erstreckt sich die zu betrachtende Brutzeit insgesamt von Mitte März bis Ende Juli. Alle erforderlichen vorbereitenden Baumaßnahmen sind somit außerhalb dieser Zeitspanne durchzuführen.

Folgende CEF-Maßnahmen sind zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Brutvögel planerisch vorgesehen:

- Vor Beseitigung der Höhlenbäume (erfasst sind 8 Stk.) sind für die betroffenen Vogelarten (Gartenrotschwanz, Feldsperling, Star) Nisthilfen in artspezifischen Habitaten anzubringen, die sich in dem Suchraum am Thielenburger See befinden (vgl. Anlage 6b Maßnahmenkonzept: Kap. Planung, Maßnahmen-Nr. 9).
- Für die bestandsgefährdeten Arten Star und Gartenrotschwanz und die sonstigen planungsrelevanten Arten der Vorwarnliste Feldsperling, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Goldammer, Mehlschwalbe und Nachtigall werden auf der Kompensationsfläche am Thielenburger See geeignete Habitate neu geschaffen (vgl. Anlage 6b Maßnahmenkonzept: Kap. Planung, Maßnahmen-Nr. 2b, 4, 5 und 6).

• Amphibien

Betroffenheit und Konfliktanalyse für Amphibien im Plangebiet Teil A Laichbiotope: Geeignete Reproduktionsgewässer liegen nicht innerhalb des Plangebietes. Der Tümpel am westlichen Rand ist aufgrund der Verlandung und Verschattung als Laichbiotop für die Amphibien kaum geeignet. Insbesondere für die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Laubfrosch und Moorfrosch) zeigen sich keine günstigen Habitatbedingungen. Die Überbauung von einem kleinen Stillgewässer und einer naturnähren Regenrückhalte mulde führt zu keinem Verlust von bedeutenden Laichbiotopen.

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 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 Bauaufreimung 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. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, die eine Bauzeitenbeschränkung beinhalten, sind notwendig.

Aufgrund der Anpassungsfähigkeit und des vergleichsweise häufigen Vorkommens des Grasfrosches und der Erdkröte wirken sich die Habitatverluste nicht erheblich auf die Artpopulationen aus. Im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 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.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) werden Bauzeitenregelungen vorgegeben. Oberirdische Arbeiten, z. B. das Roden von Gehölzen können von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Zwischen November und März überwintern die Amphibien im Boden. Daher sind Tiefbaumaßnahmen im Oktober und dann erst wieder ab April durchzuführen.

Die Umsiedlung von adulten Amphibien aus dem Eingriffsgebiet wird von dem Amphibiengutachter für zu aufwändig und wenig erfolgversprechend eingeschätzt. Der Fokus liegt daher auf der Umsiedlung von Amphibienlaich. Im Frühjahr 2018 und 2019 wird Laich im Gebiet Querdeich abgesammelt und in die Ersatzgewässer am Thielenburger See verbracht.

Schadigungsverbot: Mit Umsetzung der städtebaulichen Planung im Bereich Mühllentor/Querdeich gehen bedeutende Teillebensräume (naturnahes Kleingartengelände, Tümpel) verloren, die sich ungünstig auf den Erhaltungszustand der Amphibien, insbesondere Grasfrosch, Laubfrosch und Moorfrosch auswirken. Die Laubfroschpopulation könnte mittelfristig gänzlich verloren gehen. Aufgrund der isolierten Lage und der zunehmenden Bebauung des Gesamtareals Querdeich ist die Neuschaffung von Lebensräumen im Areal nicht zweckmäßig. Ziel ist eine Verbesserung der Lebensraumbedingungen der Arten im südöstlichen Siedlungsrandbereich von Dannenberg/Elbe in der Jeetzelniederung. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass sich die lokale Population im Raum Dannenberg nicht verschlechtert.

Geplante CEF-Maßnahmen: Um den dauerhaften Fortbestand der Arten zu gewährleisten ist als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme des Artenschutzes (CEF-Maßnahme) die Anlage von zwei Amphibien-Gewässern ca. 900 m östlich am Thielenburger See vorgesehen (vgl. Anlage 6a Maßnahmenkonzept: Kap. Planung, Maßnahmen-Nr. 1a und 1b).

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, da der Thielenburger See aufgrund des Fischbestandes kein geeignetes Amphibiengewässer ist.

Die Gewässer sind vor Umsetzung des Eingriffs anzulegen. Die Anlage erfolgt im Frühjahr 2018 (bereits umgesetzt). Nachsteuerungen sind bis Frühjahr 2019 geplant.

Störungsverbot: Nennenswerte Störungen während der Bauphase durch Lärm und visuelle Effekte werden nicht gesehen, da es sich um eine zeitlich beschränkte Störung handelt und der vorhandene Amphibienbestand vor der Maßnahme umgesetzt wurde.

- Fledermäuse

#### Betroffenheit und Konfliktanalyse für Fledermäuse

Es ist im Fledermausgutachten (siehe Anlage 5) eine umfassende Konfliktanalyse und eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen worden. Als Fazit werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nachfolgend aufgeführt:

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind notwendige Fällarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

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

Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

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.

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

#### Vorsorgende Vermeidungsmaßnahme:

Es werden 8 Höhlenbäume gerodet, die potenziell als Fledermausquartier genutzt werden können. Als vorsorgende Vermeidungsmaßnahme werden im Bereich der städtischen Parkanlage „Thielenburger See“ 10 Fledermauskästen angebracht (vgl. Maßnahmenkonzept Thielenburger See, Maßnahmen-Nr. 9).

Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten)

Unter den hier nachgewiesenen Fledermausarten ist keine Art betroffen, die aufgrund ihrer Lebensweise durch Lärm extrem empfindlich reagiert. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie an anderen Nutzungen insbesondere in den Abendstunden wird die Beeinträchtigung für die verbleibenden Fledermaushabitate nicht als erheblich eingestuft.

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.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 7.4 Fällzeitenregelung, Nr. 7.6 Minimierung von Lichtemissionen und der CEF-Maßnahme zur Aufhängung von 10 Fledermauskästen im Bereich der städtischen Parkanlage „Thielenburger See“ können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich Fledermäusen ausgeschlossen 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 Thielenburger 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 teilweise beibehalten; inmitten des Gebietes wird der Grünbestand nahezu vollkommen verloren gehen. Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfes ist von umfangreichen Flächenversiegelungen auszugehen. Das Mikroklima wird sich im Bereich der heutigen Querdeichgärten deutlich verschlechtern (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte). Durch den Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet werden zusätzliche Luftschadstoffe emittiert. Da über die Jeetzelniederung ein hinreichender Frischluftaustausch gewährleistet ist und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen am Thielenburger See auf einer Fläche von über 2,3 ha zu einer Verbesserung des lokalen Klimas in der Stadt Dannenberg beitragen werden, ist in der Gesamtbetrachtung nicht von einer Verschlechterung der Luftverhältnisse in der Stadt Dannenberg auszugehen.

Aufgrund des Klimawandels ist zunehmend mit Trockenperioden im Sommer zu rechnen. Vor diesen Hintergrund wird empfohlen, über die Festsetzungen zur Mindestbegrünung von Stellplatzflächen hinaus eine schattenspendende Durchgrünung im Rahmen der Ausführungsplanung zu entwickeln und das anfallende Regenwasser nach Möglichkeit im Gebiet zu speichern und zu nutzen.

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

Auswirkungen auf  
das Schutzgut

Durch die Errichtung von großformatigen Baukörpern und umfangreiche Stellplatzflächen wird im Plangebiet Teil A erheblich in das Orts-

Landschaft / Erholung	<p>und Landschaftsbild eingegriffen. Der Eingriffsbereich ist jedoch 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 hat das inmitten der Stadt Dannenberg (Elbe) liegende Plangebiet Teil A nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.</p> <p>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 privaten Querdeichgärten vertretbar.</p> <p>Durch die Festsetzungen im Plangebiet Teil B wird das Naherholungsgebiet am Thielenburger See weiterentwickelt und aufgewertet. Südlich des Rodelberges soll eine über 2,3 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.</p>
Auswirkungen auf FFH-/ EU-Vogelschutzgebiete	<p>Im Umfeld der Stadt Dannenberg (Elbe) sind folgende Natura2000 - Gebiete vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ FFH-Gebiet 2832-331 „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ im Bereich der alten und der neuen Jeetzel,</li> <li>▪ FFH-Gebiet 2528 -331 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ in den Niederungsbereichen nördlich der Stadt ,</li> <li>▪ EU-Vogelschutzgebiet DE2832-401 V37 „Niedersächsische Mittel-elbe“ in den Niederungsbereichen nördlich der Stadt.</li> </ul> <p>Das Plangebiet Teil A (Eingriffsbereich) weist mehr als 300 m Abstand Luftlinie zu den o.g. Natura2000-Gebieten auf. Aufgrund dieser Entfernung und der Barrierewirkung durch die dazwischen liegenden Stadtgebiete können nachteilige Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.</p> <p>Die geplanten Ausgleichsflächen am Thielenburger See (Plangebiet Teil B) können sich aufgrund ihrer Größe positiv auf das relativ nah gelegene FFH-Gebiet 2832-331 auswirken.</p>
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p><u>Kulturgüter:</u> 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, so dass die Baudenkmäler in der Altstadt nachhaltig erhalten werden können.</p> <p><u>Sachgüter:</u> Auf den kostenintensiven Ausbau des Bundesstraßen-Knotenpunktes an der Zufahrt zum Querdeich kann verzichtet werden. Durch die im Zuge der Überplanung angeregte Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzen ist ein solcher Ausbau verkehrsrechtlich nicht mehr erforderlich. Der vorhandene Kreuzungsbereich ist für einen sicheren Verkehrsfluss geeignet und kann unverändert weiter verwandt werden.</p>

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	<p>Innerhalb des Querdeichs war bisher eine neue Hauptverkehrsstraße für ca. 3.500 Kfz/24h (Tempo 50) planerisch vorgesehen. Durch die Aufgabe dieser Hauptverkehrsstraßenspanne trägt die Planung dem Verbesserungsgebot Rechnung. Es soll möglichst wenig Durchgangsverkehr durch den Querdeich geleitet werden (durch Straßenversatz / Einbahnstraßenregelung/Tempo 15). Die geplante Parkplatzstraße wird aufgrund der deutlich geringeren Fahrgeschwindigkeiten zu weniger Lärmemissionen im Bereich „An der Marsch“ führen, als es nach der bisher geltenden Bauleitplanung (Hauptverkehrsstraße) zulässig wäre.</p> <p>Am Schnittpunkt von zwei Bundesstraßen wird ein Sondergebiet Einkauf neu 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. Zudem sind weitere Vorkehrungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan getroffen. Zu den Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes siehe Kap. 4.3 der Begründung und das schalltechnische Gutachten in Anlage 9.</p>
Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Im Baugenehmigungsverfahren sind die jeweils geltenden Fachvorschriften des Bauordnungsrechtes, des Naturschutzrechtes, des Wasserrechtes, des Abfallrechtes, des Immissionsschutzrechtes (4. BImSchVO, TA-Lärm, TA-Luft, GIRL), 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 Abwässern bei.</p>
Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie effiziente Energienutzung	<p>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 Erdwärmennutzung 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.</p> <p>Bezüglich der Erstellung von Erdwärmesonden wird auf die vorherige Anzeigepflicht und die Einhaltung der Vorgaben des "Leitfadens Erdwärmennutzung" hin.</p>
Auswirkungen auf Darstellungen von Landschaftsplänen, sonstigen Fachplänen	<p>Ein Landschaftsrahmenplan, ein Landschaftsplan oder vergleichbare Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.</p>
Auswirkungen auf Erhaltung der Luftqualität in von der EU festgelegten Gebieten	<p>Derartige Schutzgebiete sind nicht vorhanden.</p>

**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	<p>Folgende Vorüberlegungen und Maßnahmen tragen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen bei:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Vorprägung durch Siedlungsnutzungen ist der Standort Querdeich für die geplante städtebauliche Nachverdichtung gut geeignet.</li> <li>2. Die am Standort Querdeich vorhandene Infrastruktur (Bundesstraße, verkehrstechnisch ausgebaute Zufahrten, Wegenetz) kann unmittelbar genutzt werden. Der ursprünglich vorgesehene Kreuzungsausbau kann entfallen.</li> <li>3. Im Eingriffsbereich (Plangebiet Teil A) sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.</li> <li>4. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind an dieser Stelle vergleichsweise gering.</li> <li>5. Es handelt sich um eine flächensparende Innenentwicklung, bei der bauliche Eingriffe in den unberührten Landschaftsraum vermieden werden können (Vermeidung von Landschaftsverbrauch).</li> </ol> <p>Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen beitragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung von Grünflächen im Plangebiet Teil A</li> <li>• T.F. 7.1 – Vorgabe zur Wasserdurchlässigkeit von Stellplatzflächen</li> <li>• T.F. 7.2 – Vorgabe Mindestbegrünung von Stellplatzflächen</li> <li>• T.F. 7.3 – Vorgabe zur Mindestbegrünung an der B 216</li> <li>• T.F. 7.4 – Fällzeitenregelung: Gehölze dürfen in der Regel nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln sowie der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen) entnommen werden. Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde.</li> <li>• T.F. 7.5 Bauzeitenregelung (V2): Nach der winterlichen Fällung des Gehölzbestandes im Plangebiet Teil A dürfen Tiefbaumaßnahmen erst nach Einsetzen der Krötenwanderung – ab April - aufgenommen werden.</li> <li>• T.F. 7.6. Minimierung von Lichtemissionen (V3): Zum Fledermaus- und Insektenschutz darf eine Ausleuchtung der Außenflächen nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen, z.B. LED erfolgen. Nach oben ausstrahlendes Streulicht ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zu gewährleisten.</li> <li>• Ausschluss von erheblich störenden Werbeanlagen.</li> </ul>
Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	<p>Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) angewendet.</p> <p>Auf der Basis der Biotopkartierung (siehe Anlage 2), den bestehenden Baurechten (siehe Abb. 5) und verbalen Bewertung von Natur und Landschaft (siehe Kap. 2a) wird eine rechnerische Bewertung des Ist-Zustandes in Tabelle 1 vorgenommen.</p>

**Tabelle 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz B-Plan Querdeich 6. Änderung und Erweiterung**

IST-ZUSTAND Plangebiet Teil A					PLAN-ZUSTAND Plangebiet Teil A					BILANZ EINGRIF
Bestandsflächen	Größe	WF	Flächenwert		Planflächen	Größe	WF	Flächenwert		
	qm		FW(qm)			qm		FW(qm)		
<b>Basis: rechtskräftiger B-Plan Querdeich i.d. F. der 5. Änderung</b>					<b>B-Plan Querdeich - 6. Änderung und Erweiterung / Teil A</b>					
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>12169</b>			<b>4072</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>12078</b>			<b>3186</b>	<b>-886</b>
Bundesstraße 216	5055	0,2	1011		Bundesstraße 216	5055	0,2	1011		
anzupfl. Bäume 10m² WF2	100	2,0	200		12 anzupfl. Bäume 10m² WF2	120	2,0	240		
westl. Verkehrsfläche auf Acker	995	0,2	199		<b>Aufhebung Verkehrsfl. (Acker)</b>	995	1,0	995		
öff. Straßen-Spange Querdeich	2017	0,2	403		öff. Parkplatz mit Zufahrten	4716	0,05	236		
anzupfl. Bäume 10m² WF2	320	2,0	640		10 'anzupfl. Bäume 10m² WF2	100	2,0	200		
öff. Parkplatz Lauben II	1985	0,3	596							
öff. Fußweg Querdeichgärten	358	0,4	143		öff. Fußweg An der Marsch	1207	0,4	483		
öff. Fußweg An der Marsch	1759	0,5	880		öff. Fußwege zum Mühlentor	105	0,2	21		
<b>Baugebietsflächen</b>	<b>4343</b>			<b>1209</b>	<b>Baugebietsflächen</b>	<b>14568</b>			<b>1448</b>	<b>240</b>
Mischgebiet im Westen	3426		685		MKe1 Kerngebiet Ost, 0,8	2558		528		
MI versiegelbar 80%	2741	0,0	0		MKe versiegelbar 95%	2430	0,0	0		
MI Restfläche, Garten 20%	685	1,0	685		MKe Restfläche, Garten 5%	128	1,0	128		
					anzupfl. Bäume 10m² WF2	200	2,0	400		
Mischgebiet 0,6 im Osten	917		523							
MI versiegelbar 80%	734	0,0	0		MKe2 'Kerngebiet West, 0,8	2036		102		
MI Restfläche, Garten 20%	183	1	183		MKe versiegelbar 95%	1934	0,0	0		
					MKe Restfläche, Garten 5%	102	1,0	102		
anzupfl. Bäume 10m² WF2	170	2,0	340							
					Sondergebiet Einkauf, 0,4+	9974		819		
					SO versiegelbar 95%	9475	0,0	0		
					SO Restfläche, Garten 5%	499	1,0	499		
					16 anzupfl. Bäume 10m² WF2	160	2,0	320		
<b>Grün- und Wasserflächen</b>	<b>12592</b>			<b>52095</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>2804</b>			<b>4070</b>	<b>-48026</b>
öff. Schutzpflanzung 1	2210	4,0	8840		Hecke, öff. (auf Wegeparzelle)	551	2,0	1102		
öff. Parkanlage Gärten Süd	7788	3,5	27258		Hecke, privat	567	2,0	1134		
öff. Parkanlage am Tümpel	843	3	2529		Grünanlage privat	295	1,5	443		
öff. Parkanlage RWM	1381	3	4143		Grünanlage / RR, priv.	1391	1,0	1391		
Wasserflächen	370	2,5	925							
Geschützte Bäume 42 * 50 m²	2100	4	8400							
<b>Basis: rechtskräftiger 'B-Plan Mühlentor i.d. F. der 3. Änderung</b>										
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>108</b>			<b>22</b>						
Straße An der Marsch	108	0,2	22							
<b>Baugebietsflächen</b>	<b>238</b>			<b>67</b>						
Kerngebiet Lauben 2	238									
MK baulich nutzbar 80%	190	0	0							
MK Restfläche, Garten 20%	48	1	67							
<b>Plangebiet Teil A gesamt</b>	<b>29450</b>			<b>57464</b>	<b>Plangebiet Teil A gesamt</b>	<b>29450</b>			<b>8704</b>	<b>-48760</b>

IST-ZUSTAND Plangebiet Teil B					PLAN-ZUSTAND Plangebiet Teil B					BILANZ EINGRIF
Bestandsflächen	Größe	WF	Flächenwert		Planflächen	Größe	Wertfall	Flächenwert		
	qm		FW(qm)			qm		FW(qm)		
<b>Basis: rechtskräftiger B-Plan Am Thienburger See i.d. F. der 9. Änderung</b>					<b>B-Plan Querdeich - 6. Änderung und Erweiterung / Teil B</b>					
<b>Kompensationsbereich Am Thienburger See</b>	<b>3510</b>			<b>37500</b>	<b>Kompensationsbereich Am Thienburger See</b>	<b>3540</b>			<b>88080</b>	<b>50580</b>
§ 30 Biotop Sumpf Weidengebüsch	3510	4	14040		§ 30 Biotop Sumpf	3540	5	17700		
intensiv genutzte Ackerfläche (AS)	23460	1	23460		Grünfläche naturnahe	23460	3	70380		
					Parkanlage / Artenschutzfläche					
<b>bestehende Parkanlage Am Thienburger See</b>				<b>2570</b>	<b>bestehende Parkanlage Am Thienburger See</b>				<b>1050</b>	<b>-1520</b>
Parkanlage (Fußweg)	970	1	970		Parkanlage / Weg	970	1	970		
alte Hybridpappeln 8 * 50m²	400	4	1600		Ersatzbäume 8 * 10m²	80	1	80		
<b>Plangebiet Teil B gesamt</b>	<b>27940</b>			<b>40070</b>	<b>Plangebiet Teil B gesamt</b>	<b>27970</b>			<b>89130</b>	<b>49060</b>

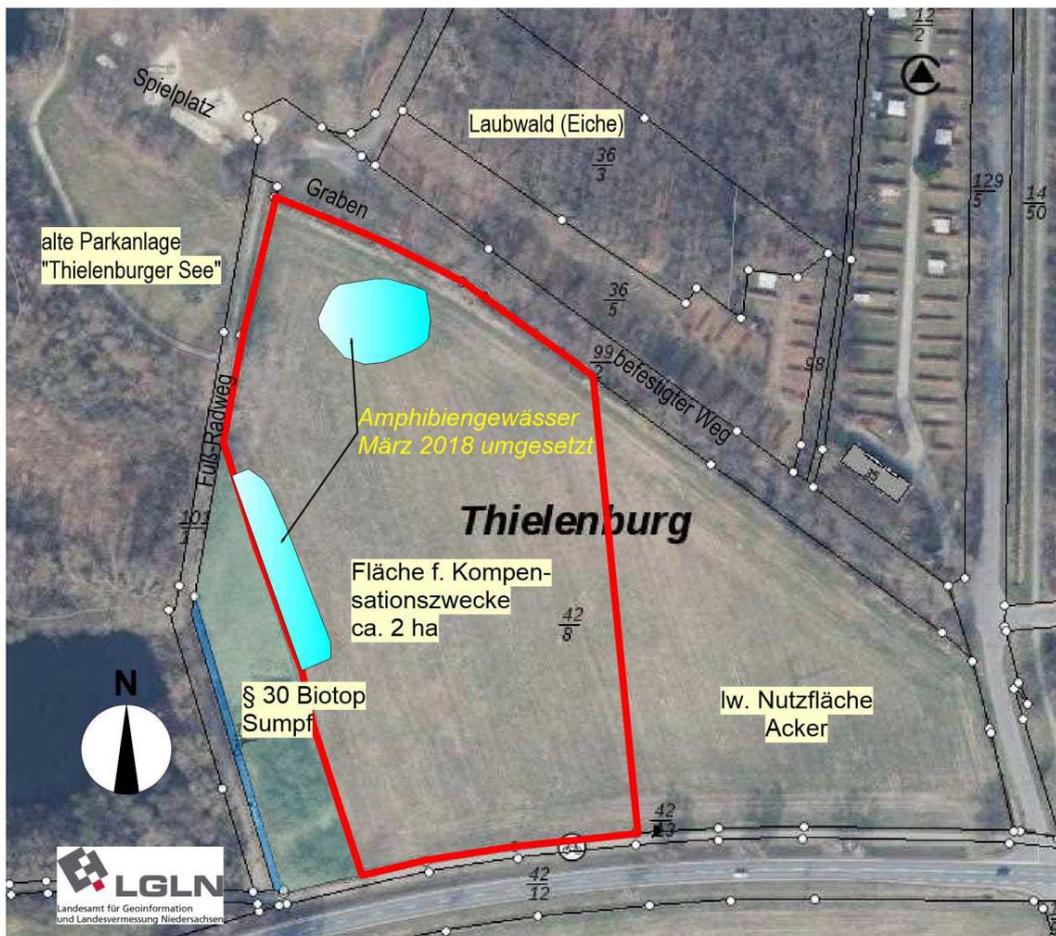
**KOMPENSATIONSNACHWEIS**

-48.760	Flächenwert im Eingriffsbereich - Plangebiet Teil A
49.060	Flächenwert im Plangebiet Teil B
<u>300</u>	Flächenwertpunkte

>= 0 Kompensation erbracht

Ergebnis	<p>Dem Ist-Zustand wird ein zukünftiger Plan-Zustand gegenüber gestellt. Der Planzustand ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für den Planzustand wird davon ausgegangen, dass die festgesetzten Baurechte vollständig in Anspruch genommen werden und die Grün- und Ausgleichsflächen plangemäß eingerichtet und gepflegt werden. Für das Plangebiet Teil A ergibt sich rechnerisch ein Defizit von 48.760quadrameterbezogenen Wertpunkten. Es wird daher eine externe Ausgleichsfläche benötigt.</p> <p>Die rechnerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages belegt, dass mit Hilfe der externen Kompensationsfläche im Plangebiet Teil B die naturschutzrechtliche Kompensation erbracht werden kann.</p> <p>Der Planungsträger geht im Rahmen der planerischen Abwägung davon aus, dass die Belange von Natur und Landschaft damit in angemessener Weise in die Planung eingestellt sind.</p>
Kompensation	<p>Die Stadt Dannenberg (Elbe) stellt eine 23.460 m<sup>2</sup> große 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 vernässte Teilfläche von 3.510 m<sup>2</sup> an, die mit Sumpfvvegetation (Röhricht, Seggen) sowie mit Weiden-Sumpfbusch (Grau- und Ohrweide) bewachsen ist. Der Bereich ist nach § 30 BNatSchG als geschützter Biotop einzustufen. Erschlossen wird das Flurstück von befestigten Wegen bzw. Straßen (Am Stadtbad, Bäckergrund).</p>

Abbildung 11: Kompensationsfläche am Thielenburger See



CEF-Maßnahme  
im Frühjahr  
2018

Auf der Grundlage der im Bauleitplanverfahren erstellten Fachgutachten werden vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgezogene CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durchgeführt. Die CEF-Maßnahmen, die über städtebauliche Verträge gesteuert und abgesichert werden, führen zu einer frühzeitigen Entwicklung und Aufwertung des Plangebietes Teil B.

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 und 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 Laubfroschpopulation 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 Jeetzelniederung.
- 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 Sumpfbzonen, Gebüsch und Laubwald günstige Landlebensräume für Amphibien auf. Es fehlt dem Bereich allerdings an geeigneten Reproduktionsgewässern. Der Thielenburger See ist aufgrund des Fischbesatzes 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.

weitere Ausgestaltung der Ausgleichsfläche

Die Kleingewässer dienen ausschließlich Naturschutzzwecken. Ein Fischbesatz 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 Stillgewässerbiotops 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. Eine Düngung und die Anwendung von Pestiziden sind ausgeschlossen.

Die Ausgleichsfläche soll weiterhin mit Obstbaumstrukturen, Weidenge-

<p>weitere CEF-Maßnahmen</p> <p>Ergebnis</p>	<p>büsch und einem Feldgehölz zu einer naturnahen Parkanlage gestaltet werden. Auch Steinlesehaufen und andere Offenbiotope kommen in Betracht. Befestigte Wege sind in der Fläche nicht vorgesehen, denn angrenzend ist ein gepflasterter Fußweg vorhanden. Die genaue Ausgestaltung der Ausgleichfläche ist im Maßnahmenkonzept (siehe Anlage 6a und 6b) festgelegt.</p> <p>Zum vorsorglichen Schutz von besonders geschützten Brutvogel- und Fledermausarten sind vor Beseitigung von potentiellen Habitaten im Plangebiet folgende Nisthilfen und Quartierkästen im Bereich der städtischen Parkanlage „Thielenburger See“ von einer sachkundigen Person fachgerecht anzubringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 Nisthilfen für den Star</li> <li>• 8 Koloniekästen für den Feldsperling</li> <li>• 3 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz</li> <li>• 5 Flachkästen u. 5 Höhlenkästen für Fledermäuse, wartungsfrei</li> </ul> <p>Die Nisthilfen sind entsprechend des Maßnahmenkonzeptes Thielenburger See und zu unterhalten und zu überprüfen.</p> <p>Zum vorsorglichen Schutz von besonders geschützten Gebüschbrütern sind auf der Grundlage des Maßnahmenkonzeptes Thielenburger See mindestens die dort genannten Maßnahmen – M5 Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes und M6 Anpflanzung eines Weidengebüschs - innerhalb der Grünfläche naturnahe Parkanlage / Artenschutzfläche zu realisieren. Umsetzungszeitraum: Herbstpflanzung im Jahr der Rodung bzw. Frühjahrspflanzung im Folgejahr der Rodung.</p> <p>Der Planungsträger geht im Rahmen der planerischen Abwägung davon aus, dass mit den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Fällzeitenregelung, Bauzeitenregelung, Minimierung von Lichtemissionen), den vorzeitig durchzuführenden CEF-Maßnahmen (für Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse) und den weiterhin geplanten Maßnahmen aus dem Maßnahmenkonzept Thielenburger See den artenschutzrechtlichen Erfordernissen hinreichend entsprochen wird.</p>
<p><b>2. d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl</b></p>	
<p>Sondergebiet</p>	<p>Folgende anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden in Betracht gezogen:</p> <p>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. 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 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</p>

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 an das Plangebiet Teil A 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)	<p>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: <a href="https://www.umweltkarten-niedersachsen.de">https://www.umweltkarten-niedersachsen.de</a></i>).</p> <p>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.</p>

<p><b>3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b></p>	
<p><b>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</b></p>	
<p>Technische Verfahren</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ diverse Ortsbegehungen</li> <li>▪ Biotoptypenkartierung, Lindemann 2015, Überprüfung 2018</li> <li>▪ Brutvogelkartierung, Lindemann 2015, Überprüfung 2018</li> <li>▪ Fachgutachten Fledermauskartierung, Manthey Dez. 2015;</li> <li>▪ Fachgutachten Amphibienkartierung, Fischer 2015, Überprüfung 2018</li> <li>▪ Bericht zu biologischen Erhebungen und Bewertungen mit Artenschutzrechtlicher Bewertung im Gebiet Mühlentor/Querdeich Lindemann Dez. 2015, Aktualisierung 2018</li> <li>▪ Auswertung Bebauungsplan Querdeich (Urfassung)</li> <li>▪ Auswertung Orthophotos, LGLN</li> <li>▪ Auswertung Umweltkartenserver mit den verfügbaren Umweltinformationen der Nds. Umweltverwaltung</li> <li>▪ Auswertung Cardomap, NIBIS-Bodenserver</li> <li>▪ Auswertung Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg (RROP 2004)</li> <li>▪ Auswertung LROP 2017</li> <li>▪ Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe), BBE Handelsberatung GmbH, 2017</li> <li>▪ Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages</li> <li>▪ Planung und Durchführung von CEF-Maßnahmen für Amphibien und Brutvögel im Bereich Thielenburger See, 2018 - 2019</li> </ul>
<p>Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Kenntnisse</p>	<p>keine</p>
<p><b>3. b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</b></p>	
<p>Monitoring</p>	<p>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.</p> <p>Die Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, die Stadt zu unterrichten, sofern die Durchführung des Bauleitplanes nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.</p>

### 3. c) allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

#### **Städtebauliches Planungskonzept:**

Im Bereich der Querdeichgärten wird – anstelle einer nicht realisierten Grünfläche Parkanlage – ein neues Sondergebiet Einkauf von ca. 1 ha Größe mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.750 m<sup>2</sup> 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 0,86 ha Kerngebietsfläche (MK), in denen großflächige Einzelhandelnutzungen aller Art bisher zulässig sind, aufgehoben und in Mischgebiet (MI) geändert (paralleles Änderungsverfahren).

Am Querdeich werden bestehende Mischgebietsflächen in der Größe von ca. 0,45 ha in eingeschränkte Kerngebietsflächen (MKe1, MKe2) umgewandelt und räumlich so optimiert, dass noch ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen am Querdeich angesiedelt werden können.

Der entwicklungsbedürftige 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. Durch die Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze in der Lüneburger Straße nach Süden kann ein kostspieliger Knotenpunktausbau an der Einmündung 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 Plangebiet Teil A ausgewiesenen Grünflächen dienen vorwiegend folgenden Zwecken: der Grüngestaltung, der Erhaltung einer Grünstreife zum Wohngebiet Querdeich sowie der naturnahen Regenwasserrückhaltung im Gebiet.

Zur naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Kompensation soll eine Ackerfläche am Thielenburger See zu einer naturnahen Parkanlage entwickelt werden (Teil B).

#### **Planungsziele in Kurzform für das Plangebiet Teil A am Querdeich:**

- Belebung des innerstädtischen Einzelhandels in der strukturschwachen westlichen Altstadt (Mühlentor) durch die geplante städtebauliche Entwicklung innerhalb der Querdeichgärten
- Erweiterung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Ansiedlung von Magnetbetrieben und Parkplätzen in Altstadtnähe
- Ausweisung eines raumordnerisch und städtebaulich verträglichen Sondergebietes Einkauf für den Umzug des Dannenberger EDEKA-Marktes vom Develangring in den stadtkernnahen Querdeich
- Einrichtung eines großen öffentlichen Parkplatzes mit guter verkehrlicher Anbindung für den fußläufigen Kundenverkehr zwischen dem Sondergebiet Einkauf und der Altstadt

- Schaffung weiterer räumlich-funktionaler Bezüge zwischen dem Sondergebiet Einkauf und dem Stadtkern durch den Ausbau von Fußwegeverbindungen und die Bereitstellung von innerstädtischen Bauflächen für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen
- Schaffung einer verkehrsberuhigten Parkplatzstraße (Tempo 15) zwischen der Lüneburger Straße und dem Lindenweg anstelle einer bisher durch den Querdeich geplanten Hauptverkehrsstraße
- Aufgabe der bisherigen bauleitplanerischen Zielsetzung die B 216 im Knotenpunkt an der Einmündung zum Querdeich auszubauen.

#### **Planungsziele in Kurzform für das Plangebiet Teil B am Thielenburger See:**

- Bereitstellung einer artenschutzrechtlich geeigneten Fläche für eine fachgerechte Umsetzung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen für Amphibien und Brutvögel (übergeordnetes Ziel: Rechtsicherheit für die Bauleitplanung)
- Entwicklung einer strukturreichen, naturnahen Parkanlage / Artenschutzfläche zur Kompensation der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Eingriffe
- Erweiterung und Aufwertung des Erholungsgebietes Am Thielenburger See
- Absicherung einer Sanierungsmaßnahme im Erholungsgebiet Thielenburger See (Erneuerung Fußweg / Entnahme von Pappeln)
- bauleitplanerische Sicherung eines gesetzlich geschützten Biotops.

#### **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. 1,26 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, Bodempuffer 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 öffentlichen Grünflächen im Bereich Querdeich wird wertvoller Lebensraum für die Pflanzenwelt beseitigt (ca. 0,98 ha auf der B-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 infolge der Planung erhalten werden. Zur Minimierung der Eingriffe sind im Teil A Grünflächen in der Größenordnung von 0,28 ha sowie Vorgaben zur Mindestbegrünung der geplanten Stellplatzflächen festgesetzt. Nach Umsetzung des im Plangebiet Teil B vorgesehenen Maßnahmenkonzeptes (s. Anlage 6a und 6b) zur Schaffung einer naturnahen Parkanlage/Artenschutzfläche am Thielenburger See werden mittelfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen verbleiben.

**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 2,346 ha großen 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 ein besonderes 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, Streu-

obstwiese, Feldgehölz, Weidengebüsch) 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 1-5).

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.

Folgende CEF-Maßnahmen sind zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Brutvögel planerisch vorgesehen:

- Vor Beseitigung der Höhlenbäume (erfasst sind 8 Stk.) sind für die betroffenen Vogelarten (Gartenrotschwanz, Feldsperling, Star) Nisthilfen in artspezifischen Habitaten anzubringen, die sich in dem Suchraum am Thielenburger See befinden (vgl. Anlage 6b Maßnahmenkonzept: Kap. Planung, Maßnahmen-Nr. 9).
- Für die bestandsgefährdeten Arten Star und Gartenrotschwanz und die sonstigen planungsrelevanten Arten der Vorwarnliste Feldsperling, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Goldammer, Mehlschwalbe und Nachtigall werden auf der Kompensationsfläche am Thielenburger See geeignete Habitate neu geschaffen (vgl. Anlage 6b Maßnahmenkonzept: Kap. Planung, Maßnahmen-Nr. 2b, 4, 5 und 6).

Auswirkungen auf Amphibien: Mit Beseitigung der naturnäheren Kleingärten, Gärten und Gehölze in einem Umfang von ca. 1,7 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 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. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 7.4 Fällzeitenregelung, Nr. 7.6 Minimierung von Lichtemissionen und der CEF-Maßnahme zur Aufhängung von 10 Fledermauskästen im Bereich der städtischen Parkanlage „Thielenburger See“ können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

**Schutzgut Wasser:** Im Zuge der Baufeldfreimachung wird ein naturfernes Stillgewässer an der Lüneburger Straße beseitigt werden. Zum Ersatz sind im Rahmen einer vorgezo-

genen 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:**

Durch die Errichtung von großformatigen Baukörpern und umfangreiche Stellplatzflächen wird im Plangebiet Teil A erheblich in das Orts- und Landschaftsbild eingegriffen. Der Eingriffsbereich ist jedoch auf fast allen Seiten von bestehenden Siedlungsrandern oder von Bundesstraßen umgeben. Für den freien Landschaftsraum südlich der Umgehungsstraße (Gebiet Pörmke) sind bereits Baurechte gegeben. Insofern hat das inmitten der Stadt Dannenberg (Elbe) liegende Plangebiet Teil A 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 privaten Querdeichgärten vertretbar.

Durch die Festsetzungen im Plangebiet Teil B wird das Naherholungsgebiet am Thielenburger See weiterentwickelt und aufgewertet. Südlich des Rodelberges soll eine über 2,3 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.

**Schutzgut Klima / Luft:** Im Zuge der Planung wird der äußere Grünrahmen im Querdeich teilweise beibehalten; inmitten des Gebietes wird der Grünbestand nahezu vollkommen verloren gehen. Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfes ist von umfangreichen Flächenversiegelungen auszugehen. Das Mikroklima wird sich im Bereich der heutigen Querdeichgärten deutlich verschlechtern (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte). Durch den Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet werden zusätzliche Luftschadstoffe emittiert. Da über die Jeetzelnieferung ein hinreichender Frischluftaustausch gewährleistet ist und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen am Thielenburger See auf einer Fläche von über 2,3 ha zu einer Verbesserung des lokalen Klimas in der Stadt Dannenberg beitragen werden, ist in der Gesamtbetrachtung nicht von einer Verschlechterung der Luftverhältnisse in der Stadt Dannenberg auszugehen.

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.

**Schutzgut Mensch:** Innerhalb des Querdeichs war bisher eine neue Hauptverkehrsstraße für ca. 3.500 Kfz/24h (Tempo 50) planerisch vorgesehen. Durch die Aufgabe dieser Hauptverkehrsstraßenspanne trägt die Planung dem Verbesserungsgebot Rechnung. Es soll möglichst wenig Durchgangsverkehr durch den Querdeich geleitet werden (durch Straßenversatz / Einbahnstraßenregelung/Tempo 15). Die geplante Parkplatzstraße wird aufgrund der deutlich geringeren Fahrgeschwindigkeiten zu weniger Lärmemissionen im Bereich „An der

Marsch“ führen, als es nach der bisher geltenden Bauleitplanung zulässig wäre.

Am Schnittpunkt von zwei Bundesstraßen wird ein Sondergebiet Einkauf neu 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. Zudem sind weitere Vorkehrungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan getroffen. Zu den Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes siehe Kap. 4.3 der Begründung und das schalltechnische Gutachten in Anlage 9.

**Zusammenfassende Bewertung:** Nach den vorliegenden Erkenntnissen kommt der Planungsträger zu der Einschätzung, dass nach Umsetzung der Planung und der im Maßnahmenkonzept Thielenburger See 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](http://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 2015 / 2018
- [14] Biotoptypenkarte, Lindemann August 2015
- [15] Brutvogelkarte, Lindemann Aug. 2015
- [16] Brutvogelkarte, Lindemann Aug. 2018
- [17] Brutvogeltabelle, Lindemann Aug. 2018
- [18] Amphibienuntersuchung, Fischer Juni 2015
- [19] Amphibiennachuntersuchung, Fischer Juni 2018
- [20] Fachgutachten Fledermauskartierung, Manthey Dez. 2015
- [21] Maßnahmenkonzept Thielenburger See - Karte, Lindemann Aug. 2018
- [22] Maßnahmenkonzept Thielenburger See - Text, Lindemann Aug. 2018
- [23] Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe), BBE Handelsberatung GmbH, 2017
- [24] Verkehrstechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Querdeich“ in der Stadt Dannenberg (Elbe), Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Juni 2018
- [25] Schalltechnisches Gutachten - Machbarkeitsstudie für das Bebauungsplangebiet „Querdeich“ (6. Änderung u. Erweiterung), Akustikbüro Dahms GmbH, August 2018
- [26] Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013), Niedersächsischer Städtetag

[27] Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Juli 2016), Olaf v. Drachenfels  
[28] 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 Stadt Dannenberg (Elbe) hat die Begründung und den Umweltbericht im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den \_\_\_\_\_

.....  
- Stadtdirektor -

# **Anlagenverzeichnis**

**Anlage 1: Biologische Erhebungen und Bewertungen mit Artenschutzrechtlicher Bewertung im Gebiet Mühlentor/Querdeich, Lindemann 2015/2018**

**Anlage 2: Biotoptypenkarte, Lindemann Aug. 2015**

**Anlage 3a: Brutvogelkarte, Lindemann Aug. 2015**

**Anlage 3b: Brutvogelkarte, Lindemann Aug. 2018**

**Anlage 3c: Brutvogeltabelle, Lindemann Aug. 2018**

**Anlage 4a: Amphibienuntersuchung, Fischer Juni 2015**

**Anlage 4b: Amphibienfaunistische Folgeuntersuchung, Fischer Juni 2018**

**Anlage 5: Fachgutachten Fledermauskartierung, Manthey Dez. 2015**

**Anlage 6a: Maßnahmenkonzept Thielenburger See - Karte, Lindemann Aug. 2018**

**Anlage 6b: Maßnahmenkonzept Thielenburger See - Text, Lindemann Aug. 2018**

**Anlage 7: Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe), BBE Handelsberatung GmbH, Nov. 2017**

**Anlage 8: Verkehrstechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Querdeich“ in der Stadt Dannenberg (Elbe), Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Juni 2018**

**Anlage 9: Schalltechnisches Gutachten - Machbarkeitsstudie für das Bebauungsplanangebot „Querdeich“ (6. Änderung u. Erweiterung), Akustikbüro Dahms GmbH, Aug. 2018**

**Anlage 10: GALK-Straßenbaumliste der Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Stand 15.1.2019**