Anlage IV zur Vorlage 30/0424/2019

reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel
stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN
4 b DEVELANG – NEUFASSUNG MIT TEILAUFHEBUNG
– 7. ÄNDERUNG

Stadt Dannenberg (Elbe)

Landkreis Lüchow-Dannenberg

Verfahrensstand:
Urschrift

April 2019

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan 4 b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung aus dem Jahre 1998 umfasst den Südwesten von Dannenberg (Elbe) zwischen der Jeetzel im Süden, der Mühlenjeetzel im Osten, der Bundesstraße, B 191, im Westen und im Norden den gewerblich genutzten Flächen über die B 191 hinaus. An der Ecke Lüchower Straße / Develangring gibt es seit Jahren einen Lebensmittel-SB-Markt als Vollsortimenter.

Anlass für die 7. Änderung dieser Neufassung mit Teilaufhebung ist die geplante Verlagerung dieses Marktes in Richtung Zentrum der Stadt Dannenberg (Elbe), womit gleichzeitig eine Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden sein soll. Geplant ist, die derzeitige Verkaufsfläche von 1.800 m^2 zuzüglich Konzessionäre und Shops auf ca. 2.400 m^2 zuzüglich Konzessionäre und Shops zu erweitern. Um die raumordnerische Verträglichkeit mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2017 und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg zu gewährleisten, soll für den derzeitigen Standort des Lebensmittel-SB-Marktes die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4 b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung festgesetzte Art der baulichen Nutzung von Kerngebiet (MK) in Mischgebiet (MI) geändert werden, in dem Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln über 450 m² Verkaufsfläche unzulässig sind. Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Haupt-Sortiment sollen ausgeschlossen werden. Die Grundflächenzahl wird entsprechend angepasst.

Die politischen Gremien beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung kann in textlicher Form vorgenommen werden. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem überwiegend bereits bebauten Bereich. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Aufgrund des kleinräumigen Geltungsbereichs beträgt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m^2, so dass auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden kann.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der derzeit wirksame fortgeltende Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) dar. Im Rahmen der 90. Änderung des Flächennutzungsplans, deren Aufstellung parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt, wird der Bereich in ein Mischgebiet (MI) geändert. Die 7. Änderung des Bebauungsplan 4 b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Verlagerung des derzeitigen Lebensmittel-SB-Markt in Richtung Zentrum der Stadt Dannenberg (Elbe) sind für den neuen Markt die Vorgaben des LROP einzuhalten (siehe Kapitel 2 des RROP Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot). Um diese Vorgaben einhalten zu können, muss mit der Verlagerung gewährleistet werden, dass an dem derzeitigen Standort des Lebensmittel-SB-Marktes kein neuer Lebensmittel-SB-Markt über 450 m^2 Verkaufsfläche entstehen kann. Darüber hinaus ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren als Hauptsortiment erforderlich, um die innerörtliche Struktur der Stadt Dannenberg (Elbe) nicht zu schwächen, da der dort ansässige Drogeriemarkt eine Magnetfunktion innehat, die für die Belebung der Innenstadt erforderlich ist. Die Vorgaben des LROP werden mit der 7. Änderung des Bebauungsplans 4 b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung, in der Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln über 450 m^2 Verkaufsfläche unzulässig sind und Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Haupt-Sortiment ausgeschlossen werden, eingehalten.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg stellt das Plangebiet als weiße Fläche, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, dar.

Das RROP 2004 führt unter Kap. 1.6 Ziff. 08 Folgendes aus:
„Einzelhandelsbetriebe sind mit der auf das zentralörtliche System auszurichtenden Siedlungsstruktur nur vereinbar, wenn

- Einzelhandel mit Lebensmitteln einschließlich Randsortimente mit Verkaufsflächen
- über 1.500 qm nur im Mittelzentrum,
- über 800 qm nur in Mittel- und Grundzentren und
- über 300 qm nur in Mittel- und Grundzentren oder in Hauptorten betreiben wird,
- Einzelhandel mit anderen zentralörtlich relevanten Sortimenten
- nur in Mittel- und Grundzentren oder in Hauptorten betrieben wird,
- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen 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.“ (Ziel)

In Kap. 1.6 Ziff. 08 wird in der Begründung Folgendes ausgeführt: „Die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO, die sich insbesondere durch ihre Größe von Einzelhandelsgeschäften herkömmlicher Art unterscheiden, hat erhebliche Auswirkungen auf die raumordnerische und städtebauliche Struktur, die durch eine falsche Standortwahl nachteilig beeinflusst werden kann. ...

Mit den raumordnerischen Standortanforderungen soll erreicht werden, dass
- ... ,
- der großflächige Einzelhandel in den Zentralen Orten so eingefügt wird, dass dessen Zentrum durch diese Einrichtungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird, z. B. durch Funktionsänderungen mit einhergehendem Bedeutungsverlust des Geschäftszentrums.

Dies gilt insbesondere für Orte, in denen mit erheblicher öffentlicher Förderung städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder Dorferneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden. ...

Es ist zu befürchten, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, aufgrund der zunehmenden Konzentration im Einzelhandel am Rand oder außerhalb der zentralen Standorte ansiedeln werden.

Störungen sind bereits ab der festgelegten Größenordnung zu erwarten, wobei als Verkaufsfläche die Fläche gilt, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Flächen hinter den Kassen, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, baulich integrierte Shops/Dienstleistungen/Imbiss/Restauration sowie nicht nur vorübergehend genutzte Freiverkaufsflächen.“

Die Samtgemeinde Elbtalaue und die Stadt Dannenberg (Elbe) haben ein Zielabweichungsverfahren beim Landkreis Lüchow-Dannenberg für die beabsichtigte Darstellung eines Sondergebietes Einkauf mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.750 m^2 im Rahmen der 90. Flächennutzungsplanänderung und der entsprechenden Umsetzung in verbindliche Bauleitplanung beantragt. Dem Antrag ist ein in 2017 erstelltes Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH beigefügt worden. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat die Abweichung von dem Ziel der Verkaufsflächenbeschränkung von 1.500 m² für Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln in Grundzentren zugelassen. Die Zulassung der Zielabweichung umfasst einen großflächigen Lebensmittelmarkt (einschl. Randsortimente) mit

bis zu 2.400 m² Verkaufsfläche und ist verbunden mit dem beabsichtigten Ausschluss von weiteren Lebensmittelmärkten mit mehr als 450 m² Verkaufsfläche sowie dem Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Hauptsortiment im Bereich des Querdeichs sowie des Develangrings.

Mit der Verlagerung des derzeitigen Lebensmittel-SB-Marktes in Richtung Zentrum der Stadt Dannenberg (Elbe) wird ein Standort etabliert, der sich in einer integrierten Lage der Stadt in unmittelbarer Nähe des Zentralen Versorgungsbereiches befindet. Allerdings muss ausgeschlossen werden, dass sich weder am derzeitigen noch am neuen Standort ein weiterer Lebensmittel-Markt mit über 450 m² Verkaufsfläche oder ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren ansiedelt, um die Versorgungsstruktur der Stadt Dannenberg (Elbe) nicht nachhaltig zu beeinträchtigen. Darüber hinaus soll die innerörtliche Struktur der Stadt Dannenberg (Elbe) nicht geschwächt werden, da in der Innenstadt sowohl ein Lebensmittelmarkt als auch ein Drogeriemarkt eine Magnetfunktion für Einkaufende haben. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es erforderlich, Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln über 450 m² Verkaufsfläche und Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Haupt-Sortiment auszuschließen. Mit diesen Beschränkungen im Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans 4 b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung kann eine Beeinträchtigung der innerstädtischen Struktur ausgeschlossen werden.

Die raumordnerischen Vorgaben werden eingehalten.

3. Bestand und Neuordnung

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet der 7. Änderung umfasst das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4 b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung zwischen den Straßen B 248, Develangring und Am Dömitzer Damm festgesetzte Kerngebiet (MK) (Flurstück 14/10, Flur 20, Gemarkung Dannenberg-Elbe) (siehe Anhang). Der Bebauungsplan 4 b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung setzt als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse von eins als Höchstgrenze und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 mit einer möglichen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den angrenzenden Nutzungen zum größten Teil einen Abstand von jeweils 3 m ein, lediglich zur Bundesstraße ist ein Abstand von 10 m und zum Develangring sind Abstände von 2 m bzw. 8 m festgesetzt (Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 4 b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung siehe Anhang).

Die 7. Änderung des Bebauungsplans setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln über 450 m² Verkaufsfläche und Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt,

ebenfalls mit einer möglichen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (2017). Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans 4 b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung bleiben durch die 7. Änderung unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist erforderlich, um zu verdeutlichen, dass das Gebiet künftig nicht mehr der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen soll. Diese Einrichtungen sollen im zentralen Bereich der Stadt Dannenberg angesiedelt sein. Das Plangebiet liegt am Rande eines großen Wohngebietes in der Nähe der B 248. Südlich angrenzend befindet sich ein Lebensmittel-SB-Markt, daran östlich angrenzend ein Gartenbaubetrieb. Im Norden des Plangebietes ist die Feuerwehr angesiedelt, im Nordosten befindet sich eine Einrichtung des Deutschen Roten Kreuzes. Im Westen des Plangebietes an der B 191 besteht ein Schnellrestaurant. Östlich der Straße Am Dömitzer Damm ist ein Mischgebiet festgesetzt, in dem Wohngebäude angesiedelt sind. Diese räumliche Struktur soll auch auf das Plangebiet übertragen werden. Die Mischung zwischen Wohnen und gewerblichen Einrichtungen ist in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll. Um bei der Verlagerung des Lebensmittel-SB-Marktes die raumordnerischen Vorgaben einzuhalten, ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmitteln über 450 m^2 Verkaufsfläche und von Einzelhandelsbetrieben mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren in diesem Bereich erforderlich (vgl. Kapitel 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung). Die östlich angrenzende Wohnbebauung, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist, gewährleistet die erforderliche Mischung zwischen Wohnen und gewerblichen Nachnutzungen im Änderungsbereich. Um keine unzumutbaren Emissionen in den umgebenden Baugebieten zu erlangen, sind die Planungsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, einzuhalten. Der Nachweis ist im anschließenden Genehmigungsverfahren zu erbringen. Damit können künftig sowohl großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die nur in einem Sondergebiet bzw. Kerngebiet zulässig wären, als auch lärmintensive Vergnügungsstätten oder lärmintensive gewerbliche Einrichtungen nicht im Plangebiet angesiedelt werden.

Bereits heute ist das Grundstück zum größten Teil versiegelt. Die Festsetzung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze der GRZ von 0,6 mit einer möglichen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nimmt die bestehende Situation auf und lässt sie auch in Zukunft zu. Die derzeit festgesetzte GRZ von 0,65 wird für Hauptnutzungen damit leicht reduziert. Mit der möglichen Überschreitung für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können Nachfolgenutzungen aber innerhalb des Plangebietes realisiert werden, ohne unzumutbar eingeschränkt zu werden.

Die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone entlang der B 191 wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Develang berücksichtigt.

Das gesamte Plangebiet gilt als stark vorbelastet durch die Verkehrsemissionen von der B 191. Nach Angaben der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015 beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf der B 191 5.300 Kfz bei einem Lkw-Anteil von ca. 5,7 % Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von ca. 25 m zur Fahrbahnmitte von tags: 60,9 dB(A), nachts: 53,5 dB(A). Die Planungsrichtwerte für Mischgebiete liegen bei tags: 60 dB(A) und nachts: 50 dB(A). Der Tagwert wird leicht um 0,9 dB(A) überschritten, der Nachtwert um 3,5 dB(A). Die Überschreitung des Tagwertes ist von untergeordneter Bedeutung, da sie mit dem menschlichen Ohr nicht wahrgenommen werden kann. Die Überschreitung des Nachtwertes ist als wesentlich einzustufen. Das Plangebiet ist allerdings stark vorbelastet. Die Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes liegt von der B 191 entfernt östlich des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes steht eine große Markthalle, die künftig umgenutzt werden wird. Die verkehrliche Situation wird sich gegenüber der bisherigen Nutzung als großflächiger Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Verkehrsströmen verbessern. Gesundheitsgefährdungen sind nicht zu erwarten. Auf entsprechende Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen gegen Verkehrsemissionen wird daher verzichtet.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen. Das Plangebiet wird über die Straße Am Dömitzer Damm angebunden.

Im Geltungsbereich der 7. Änderung und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Bauten oder Anlagen gemäß § 3 NDSchG.

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Stadt nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Der unmittelbare Lebensraum erfährt dadurch eine Aufwertung. Bei dem Oberflächenwasser von den Stellplätzen muss gewährleistet werden, dass Belastungen des Bodens ausgeschlossen sind.

Die Löschwasserversorgung ist für die Anlagen innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich Leitungen mit DN 150 mit Unterflurhydranten im Bereich des Plangebietes, die im Brandfall zur Verfügung stehen.

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan 4 b Develang - Neufassung mit Teilaufhebung und die 2. Änderung dieses Bebauungsplans. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 7. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans 4 b Develang - Neufassung mit Teilaufhebung und der 2. Änderung bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

3.2 Natur- und Landschaftspflege

Das Plangebiet besteht aus überwiegend bebauten, versiegelten bzw. intensiv genutzten Grundstücksteilen mit lediglich vereinzelten Freiflächen, die zur Bundesstraße hin und teilweise an der Straße Am Dömitzer Damm mit einzelnen Bäumen bestanden sind. Die natürlichen Böden zeichnen sich durch ein geringes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen aus. Ihre Filter- und Puffereigenschaften sind aufgrund ihres geringen Humin- und Lehmanteils, der geringen Verbraunungstiefe und der gering ausgeprägten Deckschicht als ungünstig einzustufen. Die Regelungsfunktionen des Bodens sind infolge der menschlichen Eingriffe (flächige Versiegelung, Verdichtung, Oberflächenveränderung, Regulierung der Grundwasserstände) erheblich beeinträchtigt. Infolge dessen kann der Boden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderter Kulturboden bzw. im Fall von versiegelten Flächen als Rumpfboden bezeichnet werden.

Der Naturraum liegt im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klimaraum, wobei die kontinentalen Klimazüge klar überwiegen. Dies wird deutlich anhand der höheren Frühjahrs- und Sommertemperaturen und die, im Vergleich zu den angrenzenden westlichen Gebieten Niedersachsens, niedrigen Niederschläge (550-600 mm) mit Maxima in den Monaten Juli und Januar. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest, die insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein größerer eingeschossiger Gebäudekomplex und eine große versiegelte Stellplatzfläche. Kleinklimatische Extreme, wie erhöhte Temperaturschwankung, Winddüsen sowie verstärkte lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole, sind wahrscheinlich.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind gekennzeichnet durch eine intensive Nutzung. Der Bereich mit dem Gebäudekomplex und den Stellplätzen ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich vereinzelt befinden sich in den Randbereichen zur Bundesstraße hin und an der Kreuzung Develangring / Am Dömitzer Damm unversiegelte Flächen, die an der B 191 mit Bäumen bestanden sind und an der Kreuzung aus Scherrasen bestehen.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan und die 2. Änderung setzen für den Geltungsbereich ein Kerngebiet und Stellplatzflächen fest. Die Bäume entlang der Bundesstraße sind als zu erhalten festgelegt. Grünflächen werden im Bebauungsplan nicht festgelegt. Die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume bleibt bestehen.

3.3 Besonderer Artenschutz

Eine Geländebegehung zur Erfassung des Biotopbestands wurde am 26.09.2018 durchgeführt. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG wurden an diesem Tag zusätzlich gezielt die Habitatstrukturen mit ihrer Eignung für besonders geschützte Tierarten untersucht. Darauf aufbauend wird eine Potenzialanalyse durchgeführt, anhand derer festgestellt wird, welche Arten möglicherweise oder nachweislich im Untersuchungsgebiet vorkommen. Entsprechend der geringen Lebensraumausstattung mit überwiegend intensiver Nutzung sind seltene, störungsempfindliche und bestandsgefährdete Pflanzenarten mit speziellen Lebensraumansprüchen nicht wahrscheinlich.

Das Plangebiet eignet sich für **Vogelarten** nicht als Bruthabitat. Eine besondere Funktion als Nahrungs- oder Rastgebiet für Vögel ist aufgrund der zum größten Teil versiegelten Fläche nicht gegeben. Die Scherrasenfläche ist aufgrund der intensiven Nutzung hierfür nicht geeignet. Aufgrund der Bauweise des Gebäudes mit glatten Verkleidungen und der intensiven Nutzung eignet sich auch das Gebäude nicht für Brutvögel.

Vorkommen von **Säugetieren**, z. B. Mäusen, sind möglich. Fledermäuse können den Luftraum über dem Plangebiet und die Baumreihe an der B 191 zur Jagd oder als Leitlinie und Flugstraße nutzen, wobei die Strukturen keine besondere Bedeutung als Teillebensraum für Fledermäuse erkennen lassen.

Die Artengruppe der **Amphibien** ist aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen ohne Gewässer im Plangebiet nicht vertreten.

Wegen der intensiven Nutzung ist das Plangebiet auch für **Reptilien** nicht geeignet.

Für Vertreter der **Insekten** (z. B. Laufkäfer, Bienen, Ameisen, Schmetterlinge) bieten die vorhandenen unversiegelten Räume im Plangebiet Scherrasen keine geeigneten Habitatstrukturen. Mit Libellen ist aufgrund fehlender Gewässer nicht zu rechnen.

Die streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sind daher aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bewertung:
Die Kartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Geltungs-

bereichs. Eine generelle Unzulässigkeit des Eingriffs aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht.

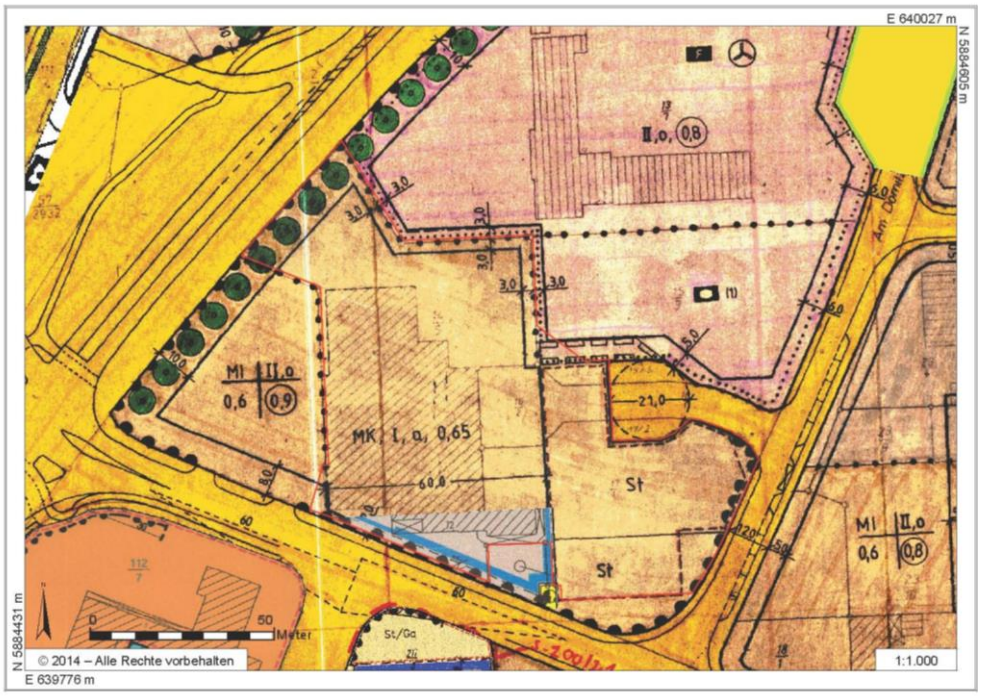
Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten im Plangebiet konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der nahezu vollständig versiegelten und intensiv genutzten Struktur des Gebietes auch nicht zu erwarten. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit des Areals hinweist. Eine dauerhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Tierarten ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien besteht nicht.

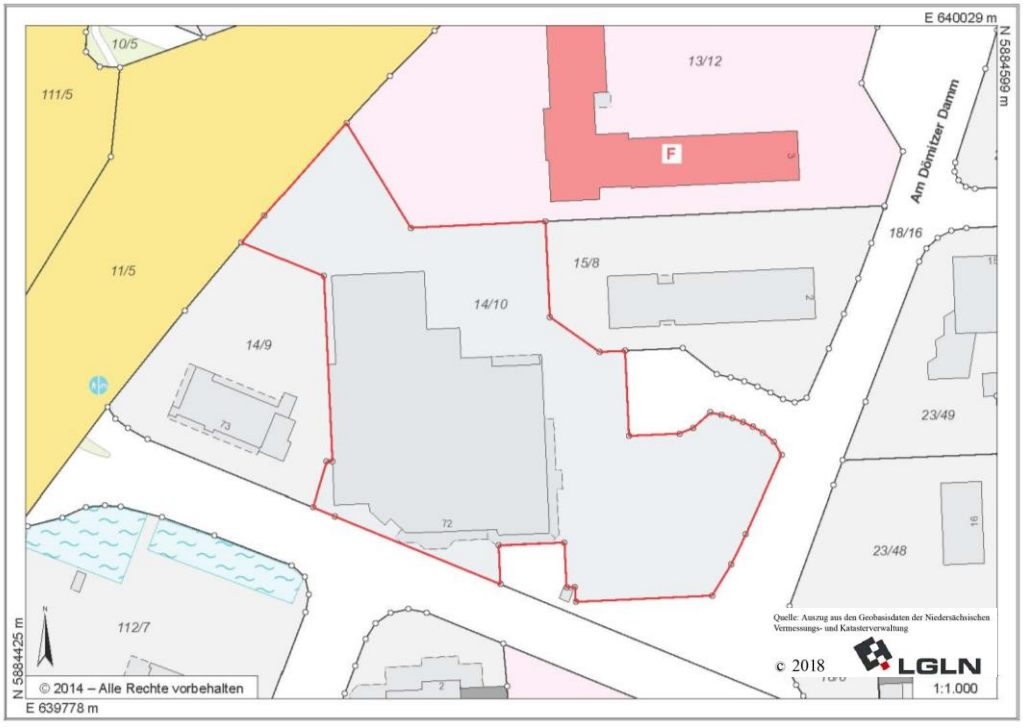
Dannenberg (Elbe), April 2019

Stadtdirektor

ANHANG



AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN 4 b DEVELANG – NEUFASSUNG MIT TEILAUFHEBUNG UND DER 2. ÄNDERUNG MIT ROT UMRANDETER MARKIERUNG DES GELTUNGSBEREICHS DER 7. ÄNDERUNG



FLURSTÜCKSKATASTER MIT ROT UMRANDETER MARKIERUNG DES GELTUNGSBEREICHS DER 7. ÄNDERUNG