

Stadt Dannenberg (Elbe)

Bebauungsplan "St. Georg"- 5. Änderung

zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes

Herman-Löns-Straße Nord

**Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung
der Behörden und Nachbargemeinden**

- 1

gemäß § 4 (2) BauGB

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	04.11.2019	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>zur o.a. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Umweltbericht, Ziff. 3.b), S. 48 weist lediglich auf die Informationspflicht der Behörden hin. Die eigene Überwachungspflicht der Gemeinden gem. § 4 c BauGB wird nicht erwähnt. Zumal die Baurechtsreform 2017 die Überwachungspflicht auch auf die Durchführung der Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 ausgedehnt hat.</p> <p>2. Die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Anregungen aus der Stellungnahme des Landkreises vom 23.08.2019 (Pkt. 9 – 11) wurden nicht beachtet.</p> <p>Zu Pkt 9: Der im § 39 (5) BNatSchG festgelegte Fällzeitraum für Gehölze wird wiederum nicht berücksichtigt. Damit verstößt der B-Plan gegen geltendes Recht.</p>	<p>ABWÄGUNGSVORSCHLAG</p> <p>Umweltbericht, Ziff. 3.b), wird neu gefasst:</p> <p><i>Die Stadt geht davon aus, dass die Realisierung der festgesetzten Begrünnungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen des Vorhabenträgers – entsprechend des Baufortschritts - im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens verbindlich gesichert, fachgerecht umgesetzt und von der Genehmigungsbehörde abgenommen wird.</i></p> <p><i>Die Stadt wird nach den vorgenommenen Eingriffen überprüfen, ob die erforderlichen Pflanzmaßnahmen fachgerecht erfolgt sind. Bei Bedarf können die Planungsziele auch über ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB durchgesetzt werden.</i></p> <p>Es wird auf die Abwägung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen. Diese lagen beim Landkreis offensichtlich im zweiten Beteiligungsverfahren nicht vor. Daher werden die wesentlichen Punkte noch einmal erneut aufgeführt:</p> <p>Die in § 39 Abs. 5 BNatSchG festgelegten Zeiträume für Gehölzentnahmen gelten nicht für Eingriffe im Bauleitplanverfahren. Eingriffe im Bauleitplanverfahren sind gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, welches zeitliche Beschränkungen für die Nutzung von Baurechten in der Regel nicht kennt, zu beurteilen. Nur wenn aus Gründen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zeitliche Beschränkungen erforderlich sind, ist eine entsprechende Festsetzung städtebaulich gerechtfertigt. Bei Betroffenheit von FFH IV Arten und europäische Vogelarten sind die Ausschlusszeiten für Bauzeitenregelungen und Gehölzentnahmen grundsätzlich aus dem Lebenszyklus der betroffenen Arten abzuleiten. Dieses ist geschehen. Es ist ein Fällzeitraum außerhalb der Hauptzeit der Brut- und Setzzeiten der betroffenen</p>	<p>Veranl.</p> <p>Begr.</p>	

Bebauungsplan "St. Georg"- 5. Änderung

zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes
Herman-Löns-Straße Nord

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (2) BauGB

Zu Pkt. 10: Die Anlage einer „Benjeshecke“ wird weiterhin als Kompensationsmaßnahme benannt, obwohl sie keine ist. Die „Benjeshecke“ sollte zumindest in „Totholzzaun“ umbenannt werden, um nicht den Eindruck zu erwecken, dass es sich hierbei um eine lebende Hecke handelt. Die ergänzenden Anpflanzungen werden seitens der UNB als Kompensationsmaßnahme akzeptiert.

Vogelarten vom 16. August bis zum 14. März angegeben. Der Tatbestand des Tötungsverbots des § 44 (1) Nr.1 wird dadurch vermieden.

Zusätzlich werden im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) die möglichen Auswirkungen eines Vorhabens abgeprüft. Da die Belange des allgemeinen Artenschutzes Berücksichtigung finden, gelten nicht die Fristen des § 39 Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 zulässige Eingriffe [Länderarbeitskreis Natur- und Artenschutz: Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht. 2010, S. 39f.].

In den Ausführungen im Artenschutzfachbeitrag (S. 19, 3.4 B) als auch in der Die geplante Benjeshecke hat keine wesentliche Funktion für die naturschutzrechtliche Kompensation (siehe Eingriffs- Ausgleichbilanz), sie ist vorrangig aus artenschutzrechtlichen Gründen festgesetzt.

Es ist bei dieser Planung eine modifizierte Benjes-Hecke vorgesehen, die - wie gefordert - durch Pflanzungen von heimischen, standortgerechten Gehölzen ergänzt wird. Die modifizierte Benjes-Hecke hat gegenüber der Anpflanzung einer „...richtigen Hecke...“ folgende Vorteile in Hinblick auf die Belange des Artenschutzes:

- Der aufgeschichtete Reisigwall bietet sofort wertvolle Biotopstrukturen, Deckung und Nistplätze für Vögel, Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien sowie für unzählige Wirbellose.
- Die für die Busch-, Boden- und Staudenbrüter *Goldammer*, *Heckenbraunelle*, *Dorngrasmücke* durch Rodung der Hecke (HOJ) verlorenen Nisthabitate stehen durch den Reisigwall (modifizierte Benjeshecke) zeitnah zur Verfügung.
- Die gepflanzten Gehölze *Weißdorn* (*Crataegus monogyna*), *Haselnuß* (*Corylus avellana*), *Wolliger Schneeball* (*Viburnum opulus*) sind vor Wildverbiss geschützt und genießen hervorragende Anwuchsbedingungen durch ein verbessertes Kleinklima.
- Weitere gebietsheimische Gehölze können sich spontan ansiedeln.

An dem Prinzip der modifizierten Benjes-Hecke wird aus Gründen des Artenschutzes festgehalten. Im ersten Beteiligungsverfahren vorgebrachte Anregungen der UNB – bezüglich einer genaueren Festlegung von Pflanzqualitäten, Arten und Pflanzanordnung - sind bei der Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 vor der Auslegung berücksichtigt worden. Zudem ist eine ökologische Baubegleitung bei der Errichtung der modifizierten Benjeshecke festgesetzt worden.

Bebauungsplan "St. Georg"- 5. Änderung

zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes
Herman-Löns-Straße Nord

gemäß § 4 (2) BauGB

Zu Pkt. 11: Die Zahl der Nistkästen wurde von 15 Stück auf 6 Stück reduziert. Es fehlt aber weiterhin jede Begründung und Herleitung dieser Anzahl.

3. Bezüglich der Fledermäuse teilte Herr Manthey, Fledermausbeauftragter des Landkreises Lüchow- Dannenberg am 01.11.2019 mdl. mit, dass entlang des Bahndamms, der das Plangebiet nördlich begrenzt, kürzlich von ihm eine Fledermaus-untersuchung durchgeführt wurde. Hierbei wurden sieben Fledermausarten festgestellt. Die Potentialanalyse geht nur von zwei Fledermausarten aus. Herr Manthey wies ebenfalls darauf hin, dass die im Plangebiet liegende Wiese (Ratswiesen) hohe Bedeutung als Fledermaushabitat haben könnte. Da die Potentialanalyse deutlich vom tatsächlichen Bestand abweicht, ist sie als grob fehlerhaft einzuschätzen. Zumindest im Hinblick auf die Fledermäuse ist der Artenschutzfachbeitrag zu überarbeiten. Es ist eine Bestandserfassung durchzuführen, da eine Potentialanalyse offensichtlich zu falschen Einschätzungen führt. Die Artengruppen der Amphibien und Reptilien fanden im Artenschutzfachbeitrag keinerlei Beachtung, obwohl Gewässer und geeignete Landhabitate in der Nähe sind und sich der Bahndamm als Reptilienlebensraum aufdrängt. Der Artenschutzbeitrag würde auch deshalb einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der NABU die Entwicklung einer Benjeshecke sehr positiv bewertet hat, wenn Sie in Verbindung mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgt (s. NABU-Stellungnahme im §3-1-Verfahren).

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist grundlegend überarbeitet worden. In der zum Satzungsbeschluss vorliegenden Fassung von Dez. 2019 ist auf Seite 33 eine Herleitung der Anzahl der Nistkästen aufgeführt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist grundlegend überarbeitet worden. In der zum Satzungsbeschluss vorliegenden Fassung vom Dez. 2019 sind die neuen Erkenntnisse zum Auftreten von 8 Fledermausarten im Bereich des Dannenberger Bahndammes berücksichtigt worden. Auch zu Amphibien sind zusätzliche Aussagen getroffen.

Eine zusätzliche Fledermaus-Kartierung ist aus Sicht der Stadt Dannenberg (Elbe) bei dieser Bauleitplanung nicht erforderlich aus folgenden Gründen:

- Das Plangebiet ist aufgrund des sehr geringen Altbaum-Bestandes hinreichend gut in Hinblick auf die potentielle Betroffenheit von Fledermaus-Fortpflanzungsstätten zu beurteilen. Im Eingriffsbereich (Wiese und Hecke) sind keine Altbäume vorhanden. Die größten Bäume im Gebiet (siehe Biotoptypenkarte) sind planerisch zur Erhaltung festgesetzt.
- Siedlungsstrukturen stehen nicht grundsätzlich in Konflikt zum Fledermausschutz. Zusätzliche Bauten können für bestimmte Fledermaussorten potentielle Habitatangebote darstellen. Ein Rückbau von Gebäuden ist im Gebiet nicht zu erwarten.
- Bedeutende Fledermaus-Flugrouten finden sich in der Regel an länglichen Bestandsstrukturen, die als Leitlinien geeignet sind, z.B. an Hecken, Straßen, Bahnlinien, Waldränder, etc.. Im Bereich St. Georg sind potentiell gut geeignete Leitlinien im Bereich des Bahndamms und im Bereich der Straße Am Besenberg vorhanden. In diese potentiellen Leitlinien wird nicht eingegriffen.
- Zum östlich angrenzenden Wald, zum nördlichen Bahndamm und zur Straße Am Besenberg ist jeweils ein hinreichender Grünpuffer vorgesehen. Der Graben an der Jeetzalallee, der bisher als Verkehrsfläche aus-

Anlage

Bebauungsplan "St. Georg"- 5. Änderung

zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes
Herman-Löns-Straße Nord

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (2) BauGB

Hinweise:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ändert im Wesentlichen die Art der Nutzung von „Mischgebiet“ in „Sondergebiet Kfz“. Hintergrund ist einerseits die zu erwartende künftige Größe des KFZ-Bereiches, andererseits aber auch die Unmöglichkeit einer Nutzungsmischung mit dem Element „Wohnen“, wenn die Flächen zu 100 % von KFZ-Gewerbe genutzt werden. Um die zur Abschirmung gegen das nordöstlich gelegene Baugebiet Am Besenberg vorgesehene „Private Hecke“ möglichst schnell wirksam werden zu lassen, wäre es wünschenswert die Anlage bzw. Verdichtung dieser Hecke unverzüglich vorzunehmen, beispielsweise als CEF-Maßnahme.

gewiesen war, wird als Grünfläche Graben/Begleitgrün planerisch gesichert.

- Zum vorsorglichen Fledermaus- und Insektenschutz ist eine Festsetzung zur Minimierung von Lichtimmissionen im Bebauungsplan getroffen.
- Eine für die lokale Population relevante Beeinträchtigung von Fledermaus-Jagdrevieren ist bei dieser Bauleitplanung hinreichend sicher auszuschließen, weil der Eingriffsbereich (ca. 0,2 ha) bezogen auf die Dimension eines Fledermausjagdreviers vergleichsweise klein ist. Zudem ist die siedlungsnahen Eingriffsfläche durch Licht und Lärm vorbelastet.
- Die im Bereich Hermann-Löns-Straße-Nord festgesetzte Umwandlung einer Ackerfläche in eine Streuobstwiese wird sich positiv auf den Insektenschutz und Fledermausschutz in der Stadt Dannenberg auswirken.
- Der Umfang an fledermaus-begünstigenden Grünflächen wird nach dieser Bauleitplanung deutlich größer sein als vorher.

Östlich angrenzend an das Plangebiet ist bereits ein breiter Grünpuffer mit Gehölzstrukturen entlang der Straße Am Besenberg vorhanden. Durch die geplante Heckenpflanzung soll diese bereits relativ gute Eingrünung zum benachbarten Wohngebiet lediglich ergänzt werden. Insofern besteht keine besondere Dringlichkeit für eine sichtabschirmende Pflanzung nach Osten, zumal der im Sondergebiet ansässige Autohandel sich nicht in diese Richtung erweitern will. Aus stadtplanerischer Sicht sollte die östliche Heckenpflanzung – ganz regulär – im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geplant und in der darauffolgenden Pflanzperiode umgesetzt werden.

CEF-Maßnahmen dürfen nicht aus Gründen der Sichtabschirmung oder des Immissionsschutzes zu Wohngebieten festgesetzt werden, sondern können ausschließlich aus Gründen des besonderen Artenschutzes festgelegt werden. In diesem Fall soll aus Gründen des besonderen Artenschutzes - unmittelbar im Zuge der Rodung einer bestehenden Weißdornhecke - eine modifizierte Benjeshecke an der Westseite des Sondergebiets (Eingriffsseite) geschaffen werden, um sofort wieder Deckung und Nistplätze für Vögel, Kleinsäuger, Amphi-

<p>Grundsätzlich wird empfohlen Änderungen in der Begründung als auch in den beigefügten Gutachten gegenüber der Fassung aus der 1. Beteiligung der Behörden farblich zu kennzeichnen.</p>	<p>bien und Reptilien und Wirbellose zu schaffen.</p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht wird für zukünftige Planverfahren empfohlen, beim zweiten Beteiligungsverfahren, die fachliche Abwägungsvorlage zu der bereits aus dem ersten Beteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahme mitzusenden. Dann ist nicht nur nachzuvollziehen, wo am Entwurf etwas geändert wurde, sondern auch aus welchen Gründen das erfolgt ist.</p>	
<p>LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG 11.11.2019</p>	<p>ABWÄGUNGSVORSCHLAG</p>	<p>Veranl.</p>
<p>meine Stellungnahme zum o.a. Planverfahren vom 05.11.2019 ergänze ich hiermit wie folgt:</p> <p>1. Zur Prüfbarkeit der Einhaltung der Gebäudehöhe im Baugenehmigungsverfahren bitte ich, den festgesetzten Höhenbezugspunkt mit einer Höhenangabe über NN anzugeben.</p>	<p>Es ist nicht Aufgabe der Stadt, Höhenaufmaße zu erstellen. Das ist Sache des Vorhabenträgers.</p> <p>Der Höhenbezugspunkt ist im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich hinreichend genau bestimmt. Die Oberkante Fertigfahrbahn im Bereich der Hauptzufahrt zum Sondergebiet ist für eine örtliche Höhenmessung ein bestens geeigneter Punkt. Die Zufahrt ist in einem intakten Zustand, so dass Höhenveränderungen an dieser Stelle nicht zu erwarten sind.</p>	<p>keine</p>

STAATLICHES GEWERBEAUFSICHTSAMT	27.09.2019	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>die Verträglichkeit des Vorhabens auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere in östlicher Richtung, sollte schalltechnisch qualifiziert durch eine Prognose nachgewiesen werden.</p> <p>Im Übrigen bestehen gegen die Festsetzungen des o.g. Flächennutzungsplanes und des o.g. Bebauungsplanes aufgrund der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Ich bitte um Übersendung jeweils einer schriftlichen Ausfertigung des rechtsverbindlichen Pläne (zusätzlich gerne auch per Email).</p>	<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. 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 nicht festsetzen darf (z.B. Betriebszeiten).</p> <p>Das Sondergebiet KFZ-Handel ist immissionsrechtlich einem eingeschränkten Gewerbegebiet gleichgestellt. Das heißt, es sind nur Gewerbenutzungen zulässig, die das Wohnen (in der Umgebung) nicht wesentlich stören. Bei der Definition des Sondergebietes ist darauf geachtet worden, dass Nutzungen, die zu nächtlichen Störungen führen könnten (z.B. die in Kerngebieten zulässigen Vergnügungsstätten) vorsorglich ausgeschlossen sind. Zu den östlich angrenzenden Wohngebieten Am Besenberg wird die planerisch vorgesehene Grünzäsur beibehalten. Die Baugrenzen werden in diesem Bereich nicht näher an die Wohnnutzung herangeführt. Insgesamt lässt die geplante B-Planänderung gegenüber dem bisherigen Ortsrecht keine relevante Verschlechterung erwarten.</p> <p>Die Hinweise zum Verfahren werden zur gegebenen Zeit berücksichtigt.</p>	<p>Info an Vorhabensträger</p> <p>Ausfertigung</p>	

Stadt Dannenberg (Elbe)

Bebauungsplan "St. Georg"- 5. Änderung

zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes
Herman-Löns-Straße Nord

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

gemäß § 4 (2) BauGB

- 7

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege 11.11.2019	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.).</p>	<p>Die Einschätzung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, das gegen die Planung aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden und zur Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (gem. § 14 NDSchG) wird zur Information an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	<p>keine</p> <p>Info an Vorhabenträger</p>