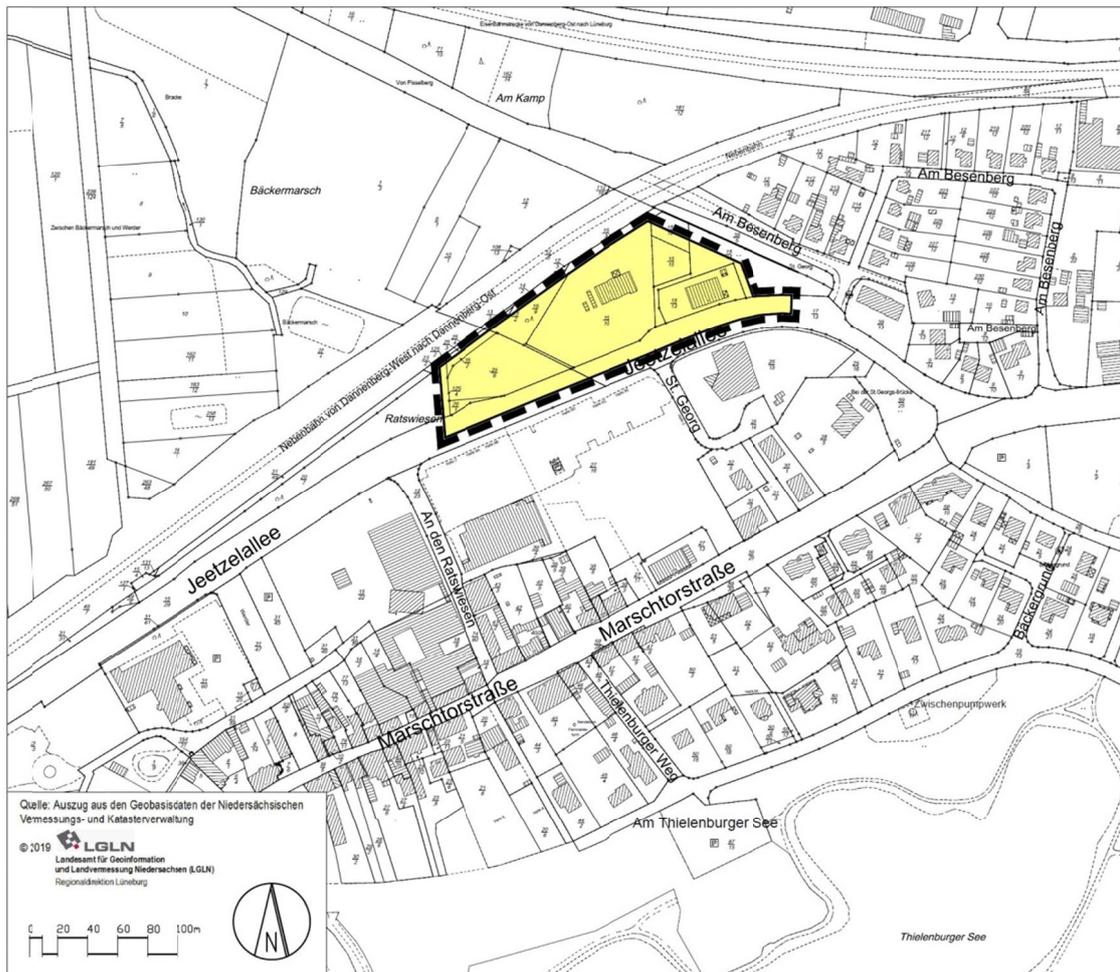




Landkreis Lüchow-Dannenberg  
Stadt Dannenberg (Elbe)

# BEBAUUNGSPLAN ST. GEORG - 5. ÄNDERUNG

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



**Begründung**  
**Umweltbericht**

- Urschrift -  
Dezember 2019

# INHALTSVERZEICHNIS

## BEGRÜNDUNG TEIL I

1.	Veranlassung / Planungserfordernis	1
1.1	Veranlassung, Vorhaben	1
1.2	Ziel und Zweck der Planung	1
1.3	Standortalternativen / Planungsalternativen	2
1.4	Bodenschutzklausel	2
2.	Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	3
2.1	Verfahren	3
2.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.3	Vorgaben der Raumordnung	4
2.4	Raumordnung / Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel	7
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2.6	Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	12
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
3.1	Sondergebiet KFZ-Handel	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Bauweise, Baugrenzen	18
3.4	Verkehrsflächen	18
3.5	Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
3.6	Festsetzungen zum Artenschutz	20
3.7	Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung	22
4.	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	22
4.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	22
4.2	Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes	23
4.3	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	23
4.4	Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung	24
4.5	Belange des Klimaschutzes	25
5.	Durchführung der Planung / Kosten	25

## **BEGRÜNDUNG TEIL II - UMWELTBERICHT**

1. Einleitung	28
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	28
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	29
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	31
2. a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	31
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	36
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	41
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	44
2. e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (Störfallgefahren bei Unfällen oder Katastrophen)	44
3. Zusätzliche Angaben	45
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	45
3. b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	45
3. c) allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	45
3. d) Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	48

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	42
--	----

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Luftbild 2017 / Nutzungsstruktur im Planbereich St. Georg	10
Abbildung 2: Luftbild 2017 / Nutzungsstruktur im Planbereich Hermann-Löns-Straße Nord	10
Abbildung 3: Ortsrecht im Bereich des Bebauungsplanes St. Georg i. d. F. der 4. Änderung	11
Abbildung 4: Ortsrecht im Bereich des Bebauungsplanes Hermann-Löns-Straße Nord	11
Abbildung 5: Auszug aus dem Umweltkartenserver der Nds. Umweltverwaltung	13
Abbildung 6: Beispiel einer Benjeshecke	21
Abbildung 7: Verkehrsentwicklungsplan Stadt Dannenberg, Analysebelastungen 2014	24
Abbildung 8: Biotopkartierung für den Planbereich St. Georg	26
Abbildung 9: Biotopkartierung für den Planbereich Hermann-Löns-Straße Nord	27
Abbildung 10: Bedeutende Bruthabitate, G. Schäfers Juni 2019	34

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan St. Georg – 5. Änderung, Günter Schäfers, Dez. 2019	
--	--

### **Zusammenfassende Erklärung**

## BEGRÜNDUNG - TEIL I

### 1. Veranlassung / Planungserfordernis

#### 1.1 Veranlassung, Vorhaben

Vorhaben  
Erweiterung  
Autohaus

In der Stadt Dannenberg (Elbe) möchte der Inhaber eines ortsansässigen Autohauses seinen Betrieb an der Jeetzalallee erweitern. Geplant sind die Erweiterung der Werkstatt, die Errichtung eines Reifenlagers, sowie weitere Ausstellungs- und Verkaufsflächen für den KFZ-Handel. Zudem soll eine zweite Zufahrt von der Jeetzalallee eingerichtet werden, um eine Umfahrt für die LKW-Anlieferung (Autotransporter) zu schaffen. Durch die geplante Betriebserweiterung sollen zwei Vollzeitstellen sowie ggfs. eine weitere Ausbildungsstelle geschaffen werden.

Planungs-  
erfordernis

Um eine Baugenehmigung für das Erweiterungsvorhaben erhalten zu können, bedarf es zuvor einer parallelen Bauleitplanung. Der Vorhabenträger hat eine Änderung des Bebauungsplanes bei der Stadt und eine Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Samtgemeinde beantragt. Der Antragsteller ist Eigentümer der Flurstücke 15/10, 15/15, 15/16, und 25/6, Flur 4, Gemarkung Dannenberg. Um eine sinnvolle Weiterentwicklung des Betriebes zu gewährleisten, möchte der Antragsteller die städtischen Flurstücke 15/9 und 15/14 hinzuerwerben.

Das Betriebsgelände soll für PKW-Ausstellungsflächen nach Westen und für eine Betriebsumfahrt geringfügig nach Norden erweitert werden. Dazu muss in bestehende Kompensationsflächen (Obstwiese, Biotopschutz, Hecke) eingegriffen werden.

Sondergebiet  
erforderlich

Eine erste Vorabstimmung mit dem Landkreis hat ergeben, dass es in diesem Fall nicht ausreicht, nur die Erweiterungsflächen zu planen. Der gesamte Gewerbestandort nördlich der Jeetzalallee soll in ein passendes Sondergebiet (SO KFZ) umgewandelt werden. Denn durch die geplante Erweiterung der Außenverkaufsfläche auf mehr als 1.200 qm würde der KFZ-Handel die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten und wäre damit im bestehenden Mischgebiet nicht mehr zulässig.

Im Plangebiet an der Jeetzalallee (Plangebiet St. Georg) wird ein vollständiger Ausgleich und Ersatz der naturschutzrechtlichen Eingriffe nicht möglich sein. Der naturschutzrechtliche Eingriff muss größtenteils über eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden. Der Vorhabenträger stellt für diesen Zweck eine Ackerfläche im Bereich des Bebauungsplangebietes Hermann-Löns-Straße Nord zur Verfügung. Der betreffende Teil des Flurstücks 7/17, Flur 4, Gemarkung Prisser ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Sport und Spielanlagen ausgewiesen und soll eine möglichen Erweiterung der südlich benachbarten Bogensportanlage dienen. Faktisch besteht jedoch kein Bedarf für eine Erweiterung der Bogensportanlage. Um die Ackerfläche für Kompensationszwecke nutzen zu dürfen, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes Hermann-Löns-Straße Nord.

#### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Aufstellungsbe-  
schluss

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat am 20.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes St. Georg - 5. Änderung (zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes Hermann-Löns-Straße Nord) gefasst.

Der Rat der Samtgemeinde Elbtaue hat am 28.03.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 99. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) gefasst.

Ziele der Stadt	Die Stadt Dannenberg (Elbe) möchte durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes den bestehenden KFZ-Standort an der Jeetzalallee planungsrechtlich absichern und die beantragte Weiterentwicklung ermöglichen. Das Autohaus hat sich in der Region einen Namen gemacht und ist als zukunftsfähig einzustufen. Das Erweiterungserfordernis ist angesichts der räumlich beengten Verhältnisse auf dem Betriebsgrundstück für jedermann erkennbar. Die Stadt möchte durch die Ausweisung von angemessen großen Bauflächen geeignete Rahmenbedingungen für eine standortverträgliche Betriebsentwicklung schaffen. Zudem soll am Standort ein verträglicher Grünrahmen erhalten bleiben und es sind Belange des Artenschutzes zu beachten.
Ausgleichskonzept	Um die im Bereich St. Georg vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, soll der südliche Teil einer im Besitz des Vorhabenträgers befindlichen Ackerfläche nördlich des Bogenschießplatzes an der Hermann-Löns-Straße in eine Streuobstwiese umgewandelt werden. Um dieses Kompensationsvorhaben planerisch abzusichern, ist eine Teilneufassung des Bebauungsplanes Hermann-Löns-Straße Nord für den betreffenden Bereich vorgesehen.

### 1.3 Standortalternativen / Planungsalternativen

Standortverlagerung unzumutbar	Aus Sicht des Planungsträgers ist eine grundlegende Standortverlagerung des Betriebes - zum Beispiel in ein Gewerbegebiet - nicht möglich, denn der Betrieb hat über Jahre einen umfangreichen Anlagenbestand an der Jeetzalallee geschaffen, der nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand zu verlagern wäre. Eine Standortverlagerung wäre wirtschaftlich unzumutbar und würde dem Planungsziel, einen ortsansässigen Betrieb in seinem Fortbestand und in seiner Entwicklung zu sichern, zuwiderlaufen. Zudem ist großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten nicht zulässig.
Planungsalternative 1	Bezüglich der Anordnung der Erweiterungsflächen ist in Betracht gezogen worden, auch in östliche Richtung zur Straße Am Besenberg hin zu erweitern. Von dieser Variante wird aber aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes Abstand genommen. Da nördlich der Straße Am Besenberg eine Wohnbebauung vorhanden ist, soll zu dieser Seite der bestehende Baugrenzen-Abstand unverändert beibehalten werden.
Planungsalternative 2	Anstelle eines standortspezifischen Sondergebietes (SO KFZ) hätte auch wieder ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden können, denn der Standort war früher einmal als Kerngebiet festgelegt. In einem Kerngebiet wären jedoch auch andere großflächige Einzelhandelsnutzungen, sowie Nutzungen mit einem höheren Störpotential (Vergnügungsstätten) zulässig. Aus Gründen der Raumordnung (Schutz des zentralen Versorgungsbereichs) und aus Gründen des Immissionsschutzes (Schutz vor nächtlichen Störungen) wird von einer Kerngebietsausweitung Abstand genommen.

### 1.4 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 Entwick-
-------------------------	---

lung in Zukunft vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Um diesem Zielen Rechnung zu tragen, hat der Gesetzgeber mit der 2013 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches den Vorrang der Innenentwicklung als wichtiges Planungsziel für städtebauliche Planungen in § 1 Abs. 5 BauGB verankert.

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

Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB

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

- Die Bauleitplanung 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, weisen bereits Baurechte auf oder sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## 2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

### 2.1 Verfahren

Gesetzliche Grundlage

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

- Bebauungsplan St. Georg, 2. Änderung u. Erweiterung mit örtl. Bauvorschrift
- Bebauungsplan St. Georg, 3. Änderung mit örtl. Bauvorschrift.
- Bebauungsplan Hermann-Löns-Straße Nord.

Teilaufhebung T.F. 1.2

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die 4. Änderung des Bebauungsplans St. Georg vollständig aufgehoben und ersetzt.

### 2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Plangebiet St. Georg

Das Plangebiet St. Georg befindet sich in der Stadt Dannenberg (Elbe) nördlich der Jeetzalallee und umfasst folgende Flächen:

- das Betriebsgrundstück einer Autolackiererei auf der Ostseite der

Gebietszufahrt,

- das Betriebsgrundstück des Autohauses Hinze nördlich und westlich der Zufahrt, dass um 3m nach Norden und um ca. 50 m nach Westen erweitert werden soll,
- eine brachgefallende Kleingartenparzelle (15/9) mit durchgewachsenen Heckenstrukturen, die das Autohausgrundstück bisher von der östlich angrenzenden Wiese abtrennen.
- Breite Grabenflächen im Norden der Jeetzelallee, die als öffentliches Straßenbegleitgrün erhalten werden sollen, wobei an einer Stelle eine zweite Zufahrt über den Graben ermöglicht werden soll.
- Straßenflächen innerhalb der Jeetzelallee, auf denen flächige Festsetzungen zur Erhaltung von Laubbäumen und Sträuchern zugunsten eines Einzelbaumerhalts aufgehoben werden sollen.
- Weitere Randflächen an der Nord-, West und Ostseite, soweit sie für eine Eingrünung des Sondergebietes benötigt werden. Im Westen bildet die Zuwegung zur bestehenden Wiese (Flurstück 125/4) die Grenze. Im Norden bleibt der zum Bahnkörper gehörende Graben außerhalb des Plangebietes. Im Osten wird angrenzend an die bestehenden Gewerbegrundstücke 15/15 und 15/13 ein 5m breiter Grünstreifen zur Entwicklung bzw. zum Erhalt einer Hecke in das Plangebiet einbezogen.

Die Planzeichnung für das Plangebiet im Bereich St. Georg ist im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Die Flächengröße beträgt ca. 1,446 ha.

Plangebiet  
Herman-Löns-  
Straße Nord

Der Vorhabenträger stellt im Bereich des Bebauungsplangebietes Hermann-Löns-Straße Nord eine ca. 0,48 ha große Ackerfläche nördlich der Bogensportanlage auf dem Flurstück 7/17, Flur 4, Gemarkung Prisser für Kompensationszwecke zur Verfügung.

Die Planzeichnung für das Plangebiet Herman-Löns-Straße Nord ist im Maßstab 1:1.000 gezeichnet.

Die Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 1,926 ha.

### 2.3 Vorgaben der Raumordnung

**Landesraum-  
ordnungspro-  
gramm 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 Struk-  
tur 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*

*ten der teileräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.*

*02 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*  
 – *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*  
 – *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,*  
 (...)

*Dabei sollen*

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

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

*04 Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll*

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

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, LROP Kap. 2.1

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

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

Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

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

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

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

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

Bodenschutz

Ziele und Grundsätze zum Bodenschutz, LROP Kap. 3.1.1

*02 (Ziel) Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen*

gen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

– möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,

– naturbetonte Bereiche ausgespart und

– die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.

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

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

## RROP 2004

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

In der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 sind keine weiteren Darstellungen für das Plangebiet getroffen (weiße Flächen). Die nördlich an das Plangebiet St. Georg angrenzende, außer Betrieb genommene Eisenbahnstrecke ist als sonstige Eisenbahnstrecke, die weiterer Abstimmung bedarf, festgelegt. Im Umfeld des Plangebietes Hermann-Löns-Straße Nord ist der vor kurzem erhöhte Jeetzeldeich sowie eine bestehende 110KV-Leitung zeichnerisch gesichert.

In der beschreibenden Darstellung des RROP 2004 sind folgende für diese Planung relevante Ziele und Grundsätze aufgeführt:

### Siedlungsentwicklung

Bauliche Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Betrieben sind unter Berücksichtigung der Ortsbilder und des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen in geeigneter Weise zuzulassen (aus Grundsatz aus 1.5. 05).

Die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung (Baulückenauffüllung, Verdichtung, Umnutzung fehlgenutzter Flächen) sind auszuschöpfen, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden (aus Grundsatz 1.5. 03).

### Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen

Der Eigenbedarf nach Gewerbegebieten ergibt sich aus dem Bedarf der in der Mitgliedsgemeinde vorhandenen Betriebe. (aus Ziel 1.6. 07).

### Gewerbliche Wirtschaft

Zur gewerblichen Wirtschaft führt das RROP aus: Kap. 3.1 Ziff. 01: „Die Stärken und wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale des Landkreises sollen zur Vernetzung und Kooperation innerhalb der regionalen Wirtschaft erhalten, aktiv genutzt und weiterentwickelt werden. Dies betrifft insbesondere

- die innovationsfähigen Klein- und Mittelbetriebe, ...

die zentrale Lage zu den bedeutenden Wirtschaftsregionen Norddeutschlands Hamburg, Hannover, Braunschweig/Wolfsburg, Magdeburg und Berlin, ... .“ (Grundsatz)

Kap. 3.1 Ziff. 02: „Entsprechend 1.6 sind vorrangig in den Gewerbe und Industriegebieten des Mittelzentrums und der Grundzentren gewerbliche Betriebe zu sichern, auszubauen und neue anzusiedeln.“ (Ziel) In der Begründung wird dazu ausgeführt:

„Vorrangiges Entwicklungsziel ist es, die Wirtschaftlichkeit in allen Wirtschaftsbereichen so zu stärken, dass ausreichend qualifizierte Arbeits- sowie Aus- und Weiterbildungsplätze für die einheimische Bevölkerung erhalten und geschaffen werden und sich die Leistungskraft der Gemeinden verbessert. Die negativen Folgen der wirtschaftlichen Strukturschwäche sind durch effektive und abgestimmte Maßnahmen der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung zu überwinden.“

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). (...)**

**07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). (...)**

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

Regionalplanerische Vorgaben zu großflächigem Einzelhandel

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg (RROP 2004) ist die Stadt Dannenberg (Elbe) als **Grundzentrum** festgelegt. Der Verflechtungsbereich (Nahbereich zur Grundversorgung) ist auf das Gebiet der ehemaligen SG Dannenberg (Elbe) beschränkt. Ansonsten trifft das RROP folgende Regelungen zum großflächigem Einzelhandel :

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

Das Autohaus Hinze wird mit der Erweiterung seiner Außenverkaufsflächen formal die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Denn Einzelhandelsbetriebe sind nach ständiger Rechtsprechung ab einer Verkaufsfläche von 800 qm als großflächig anzusehen (BVerwG, Urteil 24.11.05 - 4C 10.04). Real weist dieser KFZ-Handel mit Werkstatt jedoch nicht die ansonsten für großflächige Einzelhandelsbetriebe typischen raumordnungsrelevanten Auswirkungen auf.

Ein auf Gebrauchtwagen spezialisierter Kfz-Handel hat aufgrund der Größe seiner Waren einen ungewöhnlich großen Flächenbedarf bezüglich seiner Ausstellungs- und Verkaufsflächen. Das Sortiment ist sehr beschränkt (KFZ und Reifen) und als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Die zugehörige Kfz-Werkstatt entspricht der Betriebstypik eines Handwerksbetriebes.

I. Einhaltung des Kongruenzgebotes:

Großflächige Einzelhandelsprojekte müssen hinsichtlich des Umfangs ihrer Verkaufsfläche und in ihrem Warensortiment so konzipiert sein, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen. Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Versorgungsauftrag der planenden Kommune (Grundzentrum Dannenberg) entspricht. Das Autohaus Hinze an der Jeetzalallee ist lokal im Raum Dannenberg verankert und entfaltet auch nach der geplanten Erweiterung – aufgrund der beschränkten Flächengröße und der Ausrichtung auf Gebrauchtwagen und Reifenhandel - keine raumbedeutsame Wirkung. Es wird auch nicht mehr als 30% des Umsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt. Außerdem werden relativ große Umsatzanteile aus der KFZ-Werkstatt und damit nicht aus einem einzelhandelsrelevanten Bereich generiert. Insgesamt ist davon auszugehen, dass Kongruenzgebot bei diesem niederschweligen Vorhaben eingehalten ist.

II. Einhaltung des Abstimmungsgebotes:

Das Abstimmungsgebot wird Planung durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren eingehalten. Bisher sind keine Bedenken bezüglich der raumordnerischen Auswirkungen dieses Vorhabens vorgebracht worden.

III. Einhaltung des Konzentrationsgebotes:

Das Planvorhaben liegt im zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums Dannenberg. Das Konzentrationsgebot wird damit erfüllt.

IV. Einhaltung des Integrationsgebotes:

Im Sondergebiet KFZ werden keine zentrenrelevanten Sortimente zuge-

lassen. Insofern ist das Integrationsgebot für diese Planung nicht relevant.

#### V. Einhaltung des Beeinträchtigungsgebotes:

In allen umliegenden Grundzentren und Mittelzentren sind vergleichbare Autohändler mit Werkstatt in der Regel in mehrfacher Anzahl vorhanden. Daher ist der Marktanteil des Betriebes Hinze in der Region vergleichsweise gering und auch die geplante Erweiterung (Werkstatteerweiterung, die Errichtung eines Reifenlagers, Erweiterung der Außenverkaufsflächen um ca. 0,2 ha) lässt vom Umfang her keine raumordnerisch relevanten Kaufkraftverschiebungen erwarten. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bleiben gewahrt. Das Beeinträchtigungsgebot wird bei der hier geplanten Betriebserweiterung zweifelsfrei eingehalten.

Zusammen genommen ist davon auszugehen, dass die Planung zur Erweiterung des örtlichen KFZ-Handelsbetriebes aufgrund der Art, der Lage und des Umfanges sich nicht wesentlich auf die auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken wird. Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

## 2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallele Planung	Der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue hat am 28.03.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 99. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) gefasst. Die 99. Änderung soll vor Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes wirksam werden.
99.1 Änderung	Der Flächennutzungsplan sieht nach der 99.1 Änderung folgende Flächendarstellungen für das Plangebiet St. Georg vor: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondergebiet KFZ- Handel und</li> <li>- Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Schutzgrün.</li> </ul>
99.2 Änderung	Im Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord wird im Rahmen der 99.2. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Grünfläche Streuobstwiese ausgewiesen.

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

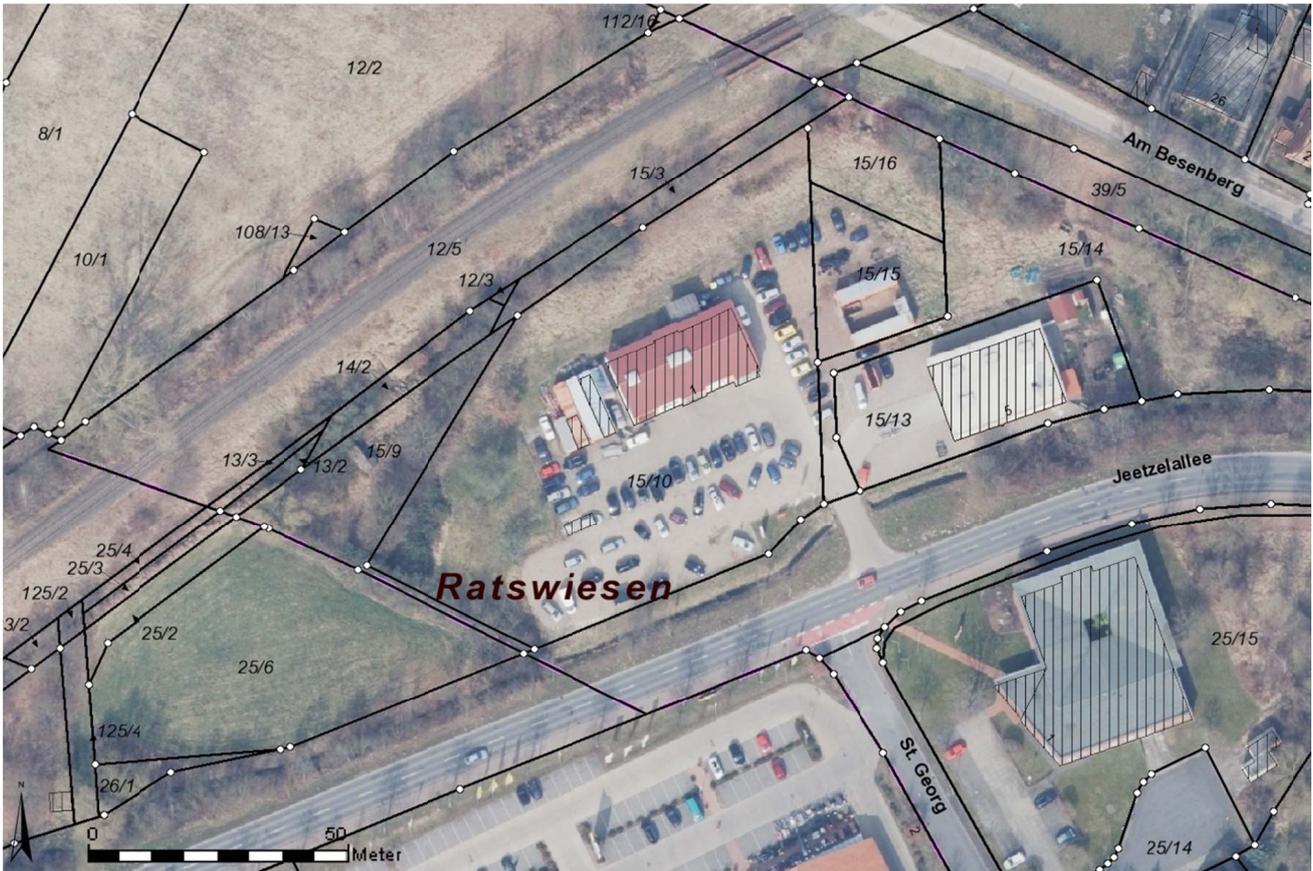


Abbildung 1: Luftbild 2017 / Nutzungsstruktur im Planbereich St. Georg



Abbildung 2: Luftbild 2017 / Nutzungsstruktur im Planbereich Hermann-Löns-Straße Nord



Abbildung 3: Ortsrecht im Bereich des Bebauungsplanes St. Georg i. d. F. der 4. Änderung



Abbildung 4: Ortsrecht im Bereich des Bebauungsplanes Hermann-Löns-Straße Nord

## 2.6 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

B-Plan St. Georg	<p>Der Bebauungsplan St. Georg in der Fassung der 4. Änderung weist im Plangebiet an der Jeetzalallee folgende Nutzungen auf (siehe Abb. 3):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mischgebiet, II Vollgeschosse, GRZ 0,6, OK max. 9 m,</li> <li>2. öffentliche Grünfläche Biotopschutzfläche (tlw. mit Flächen zum Erhalt von Laubbäumen und Sträuchern),</li> <li>3. öffentliche Grünfläche Obstwiese und</li> <li>4. Straßenverkehrsfläche (tlw. mit Flächen zum Erhalt von Laubbäumen und Sträuchern).</li> </ol> <p>Innerhalb des Mischgebietes sind ein Autohaus und eine Autolackiererei vorhanden. Ansonsten sind die realen Nutzungen im Plangebiet St. Georg und im näheren Umfeld aus Abb. 1 und Abb. 8 ersichtlich.</p>
B-Plan Hermann-Löns-Straße Nord	<p>Der Bebauungsplan Hermann-Löns-Straße Nord weist im überplanten Teil folgende Nutzungen auf (siehe Abb. 4):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Flächen für Sport- und Spielanlagen, II Vollgeschosse, GRZ 0,1,</li> <li>2. öffentliche Grünfläche Schutzgehölz am östlichen Rand und</li> <li>3. eine 110 KV-Leitung.</li> </ol> <p>Der Bereich, der im Bebauungsplan optional für die Erweiterung der Bogensportanlage (+ landschaftsseitiger Eingrünung) vorgehalten wurde, wird real als Ackerland bewirtschaftet (siehe Abb. 2 und Abb. 9).</p>
Verkehr Erschließung	<p>Das Plangebiet St. Georg ist über eine Zufahrt von der Jeetzalallee erschlossen. Im Bebauungsplan sind ansonsten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.</p> <p>Das Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord ist über einen Wirtschaftsweg am östlichen Siedlungsrand erschlossen.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Im Nordosten des Plangebiets Hermann-Löns-Straße Nord verläuft eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung Lüchow-Dannenberg, LH-10-1110. Die 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Avacon Netz GmbH wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Freileitung überquert den nordöstlichen Rand der geplanten Grünfläche Streuobstwiese. Zum Leitungsschutz wird folgende Vorkehrung im Bebauungsplan (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.4) getroffen: Im Schutzbereich der Freileitung wird eine hinreichend sichere Grundnutzung (Grünland) festgelegt. Ein 10 m Abstandsbereich zur Hochspannungsleitung ist von Obstbäumen freizuhalten. Belange des Leitungsschutzes werden durch diese Planung hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Weiterhin wird auf die Leitungsschutzhinweise der Avacon Netz GmbH hingewiesen. Darin ist u.a. festgelegt, dass Arbeiten, Planungen und Bauarbeiten im Leitungsschutzbereich unserer Hochspannungsfreileitung grundsätzlich im Detail mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen sind. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 5,0 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.</p> <p>Das Plangebiet St. Georg ist an die vorhandenen Leitungsnetze der örtlichen und überörtlichen Versorgungsträger angeschlossen.</p>

Gas- und Stromleitungen

Die Avacon Netz GmbH betreibt dort 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.

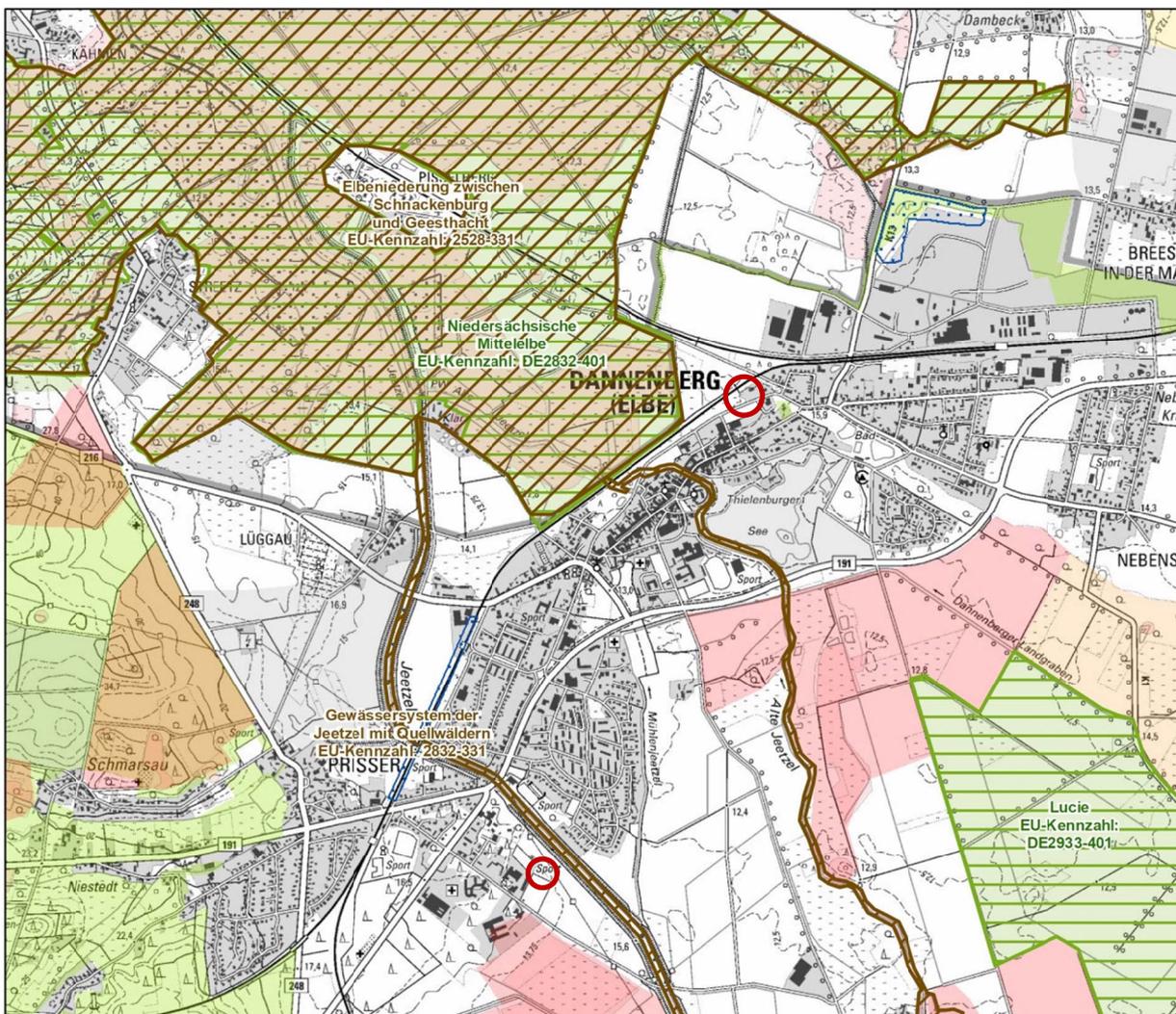


Abbildung 5: Auszug aus dem Umweltkartenserver der Nds. Umweltverwaltung

Naturschutzrecht

Für den Planungsraum und das unmittelbare Umfeld sind im Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vermerkt. Der Abstand vom Plangebiet St.

Georg (Eingriffsbereich) zum nächstgelegenen Natura2000-Gebiet in der nordöstlich angrenzenden Jeetzelniederung (siehe Abb. 7, braun schraffierte FFH-Gebiete und grün schraffierte EU-Vogelschutzgebiete) beträgt mehr als 220 m. Durch den begrünten Bahndamm ist ein Abstandpuffer zur Dannenberger Marsch gegeben.

Das Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord (Ausgleichsfläche) liegt in der Nähe des Gewässersystems der Jeetzel, das als FFH-Gebiet unter der EU-Kennzahl 2832-331 unter Schutz gestellt ist. Die Planung hat insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Natura2000 Gebiete.

Artenschutzrecht Das Artenschutzrecht ist im Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

Zugriffsverbote

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

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

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro Günther Schäfers mit der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt (siehe Anlage 1).

Straßenrecht

Die als rückwärtige Ortskernentlastungsstraße fungierende Jeetzelallee ist nicht als Kreis- oder Landesstraße klassifiziert. Insofern greifen die straßenrechtlichen Vorgaben (20m Baufreihaltezone, etc.) an dieser Stelle nicht. Die Stadt Dannenberg (Elbe) kann selbst entscheiden, inwieweit und in welcher Form sie weitere Zufahrten zulässt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll voraussichtlich nur eine zweite Ausfahrt für LKW zugelassen werden.

Eisenbahnbetrieb

Die Deutsche Bahn AG weist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens auf folgende Belange des Bahnbetriebes hin: Im Umfeld des Plangebietes zur 5. Änderung des B-Plan St. Georg ist die DB-Eisenbahnstrecke 1151 mit ihren planfestgestellten Anlagen zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen

bzw. vorzunehmen. Die nördlich des Plangebietes „St. Georg“ angrenzende Eisenbahnstrecke 6905 Salzwedel – Dannenberg Ost ist nicht im Eigentum der DB AG und wird auch nicht von der DB AG betrieben.

**Wasserrecht** Es sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete im Plangebiet oder in der näheren Umgebung vorhanden. Der nächste Vorfluter, die der Straßengraben der Jeetzalallee hat nur eine begrenzte Aufnahmekapazität.

**Deichschutzzone** Im Änderungsbereich Hermann-Löns-Straße Nord ist nachrichtlich eine 50-m Deichschutzzone gemäß § 16 Niedersächsisches Deichgesetz dargestellt. Die untere Deichbehörde weist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hin, dass die Anpflanzung von Bäumen in der 50m-Deichschutzzone einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung bedarf; in der Regel ist die Anpflanzung von Obstbäumen mit weniger als 15 m Abstand zum Deichfuß nicht genehmigungsfähig. Die geplante Ausgleichsfläche weist in diesem Fall ca. 40 m Abstand zum Jeetzal-Deich auf. Insofern halten die geplanten Obstbäume auf jeden Fall die geforderten Abstände vom Deichfuß ein. Die Belange der Deichsicherheit werden durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

**Denkmalschutz** Es sind keine denkmalrechtlichen Schutzobjekte im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

In der Marschtorstraße Nr. 28 ist das ehemalige Krankenhaus St. Georg, ein eingeschossiger Ziegelfachwerkbau von 1835 sowie das zugehörige Grundstück als Einzeldenkmal und Ensembledenkmal unter Schutz gestellt. Es gibt keinen direkten Sichtbezug zum Plangebiet.

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Sondergebiet KFZ-Handel

Zeichnerische  
Festsetzung

In der Bebauungsplanzeichnung wird das im Bereich St. Georg bestehende Mischgebiet in ein Sondergebiet KFZ-Handel geändert. Das Sondergebiet wird in einer Tiefe von 35 m in etwa um 50 m nach Westen erweitert, um genügend Außenverkaufsflächen für das Autohaus zu schaffen. Weiterhin wird das Sondergebiet an der Nordseite um 3 m erweitert, um eine Umfahrt um die bestehende Werkstatt zu ermöglichen. An der Ostseite wird das Baugebiet geringfügig modifiziert, um es an bestehende Grundstücksgrenzen anzupassen.

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Sondergebiet KFZ-Handel 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  
Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung des Sondergebiet KFZ-Handel wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 folgendermaßen festgesetzt:

2.1 Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet KFZ-Handel (SO KFZ) dient dem KFZ-Handel sowie ergänzenden kraftfahrzeugspezifischen Nutzungen.

Mit der Zweckbestimmung soll verdeutlicht werden, dass dieses Sondergebiet auf eine KFZ-spezifische Handel- und Gewerbenutzung ausgerichtet ist. Damit wird der bestehenden Nutzungsstruktur am Standort entsprochen (Autohaus mit Werkstatt /Autolackiererei). Der Planungsträger möchte in begrenzter Form eine Entwicklung dieser ortsansässigen KFZ-(Handels-)Betriebe am Standort ermöglichen. Die Bauleitplanung soll nicht dazu dienen, anders geartete Gewerbebetriebe an dieser Stelle anzusiedeln. Dafür bietet der zwischen der Jeetzalallee und dem Bahndamm eingeengte Standort zu wenig Raum. Für andere Gewerbebetriebe stehen in der Stadt hinreichend Gewerbegebietsgrundstücke zur Verfügung.

T.F. Nr. 2.2  
Allgemein  
zulässige  
Nutzungen

In der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 werden die im Sondergebiet KFZ-Handel allgemein zulässigen Nutzungen definiert:

2.2 Allgemein zulässig sind:

1. Einzelhandel mit KFZ, KFZ-Teilen und Anhängern (auch großflächig mit mehr 1200<sup>2</sup> Verkaufsfläche),
2. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe aus dem KFZ-Gewerbe, z.B. KFZ-Werkstatt, Lackiererei, Waschstraße, etc.
3. Abstell- und Ausstellungsflächen für KFZ und Anhänger,
4. Lager-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Durch die geplante Erweiterung der Außenverkaufsfläche auf mehr als 1.200 qm würde das mit Gebrauchtwagen und Reifen handelnde Autohaus die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist nur in Kerngebieten oder in eigens dafür definierten Sondergebieten zulässig. Warum an dieser Stelle von einer Kerngebiet Abstand genommen wurde, ist bereits in Kap. 1.3 ausgeführt worden. Das für diesen Standort definierte Sondergebiet KFZ-Handel ermöglicht einen standortgerechten Einzelhandel mit KFZ, KFZ-Teilen und Anhängern (auch großflächig mit mehr 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Weiterhin sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe aus dem KFZ-Gewerbe, z.B. KFZ-Werkstatt, Lackiererei, Waschstraße, etc. als standortverträglich einzustufen. Auch Abstell- und Ausstellungsflächen für KFZ und Anhänger

sowie Lager-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind mit dem geplanten Gebietscharakter vereinbar.

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

2.3 Ausnahmsweise können weitere kraftfahrzeugspezifische Nutzungen oder sonstiger Ergänzungsnutzungen, wie z.B. nicht störende Anlagen zur nachhaltigen Energieversorgung (z.B. PV-Anlagen, geothermische Anlagen, Energiezentrale, BHKW, Energiespeicher, Tankstellen für E-Mobilität und nachhaltige Kraftstoffe) zugelassen werden, sofern der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Eine Wohnnutzung einschließlich Betriebsleiterwohnen ist unzulässig.

Ausnahmsweise sollen innerhalb des Sondergebietes weitere kraftfahrzeugspezifische Nutzungen oder sonstiger Ergänzungsnutzungen, wie z.B. nicht störende Anlagen zur nachhaltigen Energieversorgung (z.B. PV-Anlagen, geothermische Anlagen, Energiezentrale, BHKW, Energiespeicher, Tankstellen für E-Mobilität und nachhaltige Kraftstoffe) zugelassen werden können. 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) muss gewahrt bleiben und wesentliche öffentliche und private Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

immissionsrecht-  
liche Beschrei-  
bung des Ge-  
bietscharakters

Die Stadt hat durch die Sondergebietsausweisung indirekte Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen. Das Sondergebiet KFZ-Handel ist immissionsrechtlich einem eingeschränkten Gewerbegebiet gleichgestellt. Das Sondergebiet liegt verkehrstechnisch günstig an der Jeetzalallee in Dannenberg. Der Standort ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet und damit eher für eine immissionsunempfindliche Gewerbenutzung als für Wohnnutzungen geeignet. Im Sondergebiet sind daher schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen/ Betriebsleiterwohnen) ausgeschlossen, so dass im SO-Gebiet selbst keine immissionsrechtlichen Konflikte auftreten können.

Das Sondergebiet KFZ-Handel kann Lärm vertragen, soll aber möglichst nach Osten zum Wohngebiet Am Besenberg hin auch keinen störenden Emissionen abgeben. Daher soll die Erweiterung in westliche Richtung erfolgen. Es sind nur Nutzungen zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insbesondere auf die Wahrung der Nachtruhe ist im Genehmigungsverfahren zu achten. Unter Beachtung der immissionsrechtlichen Bestimmungen (TA Lärm, TA Luft), kann die geplante Betriebserweiterung an diesem Standort immissionsverträglich eingefügt werden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

II Vollgeschosse  
als Höchstmaß

Die Dannenberger Innenstadt ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt. Damit sich die Bebauung im Plangebiet in das städtebauliche Umfeld einfügt, werden innerhalb des Sondergebietes zwei zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Auch wenn der im Sondergebiet betriebene KFZ-Handel mit Werkstattnutzung fast ausschließlich in der Erdgeschosebene stattfindet, soll aus Gründen des flächensparenden Bauens auch die Errichtung z.B. eines zweigeschossigen Bürogebäudes zulässig sein.

GRZ 0,8  
im SO

Innerhalb des Sondergebiets KFZ-Handel besteht ein hoher Flächenbedarf für die Präsentation der Waren (Gebrauchtwagen). Diese Außenverkaufsflächen zählen bei einem Autohaus zur Hauptnutzung und sind damit relevant für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ I). Vor diesem Hintergrund wird im Sondergebiet KFZ-Handel eine hohe GRZ von 0,8 erforderlich.

OK max. 10 m

Im Plangebiet wird die Oberkante baulicher Anlagen auf max. 10 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 benachbarten Bebauung.

Höhenbezugs-  
punkt

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 zu erwarten ist.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

abweichende  
Bauweise

Im Falle einer zukünftigen Erweiterung des bestehenden Büro- und Werkstattgebäudes könnte perspektivisch ein Baukörper in offener Bauweise mit mehr als 50 m Gebäudelänge entstehen. Um eine solche Entwicklung zuzulassen, ist in diesem Fall die Definition einer abweichenden Bauweise auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 zweckmäßig. Als abweichende Bauweise wird eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung festgelegt, d.h. es dürfen auch Baukörper mit mehr als 50 m - mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Weil auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Einkaufszentrum mit Gebäudelängen >50 m vorhanden ist, wäre ist solche Bauweise standortverträglich.

Baugrenzen

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

Innerhalb der Baufelder ist die Hauptnutzung (Hochbauten, Verkaufsflächen 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 überbaubaren Grundstücksflächen werden an den neuen Zuschnitt der Baugebietsflächen angepasst. Die neuen Baugrenzen halten an der Ost- und an der Westseite einen 3 m Abstand zu den dort geplanten Pflanzstreifen ein. Auf der Nordseite wird ein 5 m großer Abstand festgesetzt, weil auf dieser Seite eine Umfahrt geplant ist. Auf der Südseite halten die Baugrenzen nur 1m Abstand zur Straßenparzelle an der Jeetzalallee ein. Auf dieser Seite sind die Außenverkaufsflächen geplant, die voll in die Hauptnutzung zählen und daher innerhalb des Baufeldes liegen müssen.

### 3.4 Verkehrsflächen

Jeetzalallee

Im bisherigen Bebauungsplan sind innerhalb der überbreiten Straßenverkehrsflächen der Jeetzalallee langgezogene Flächen zur Erhaltung von Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt (siehe Abb. 3). Diese Flächen sind hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung nicht korrekt ausgewiesen. Sie greifen teilweise in die bestehende Fahrbahn der Jeetzalallee ein (weil sie bei einer früheren B-Planänderung unsachgemäß aus dem Grabenbereich nach Süden verschoben wurden). Diese innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Laubbäumen und Sträuchern, die aufgrund ihrer Längsausdehnung im Widerspruch zur gleichzeitig zulässigen Verkehrsnutzung stehen, werden im Zuge dieser Änderung innerhalb der öffentlichen Straßenparzelle aufgehoben. Das ursprünglich mit dieser Festsetzung verfolgte Ziel, einen öffentlichen Grünrahmen nördlich der Jeetzalallee zu gewährleisten, wird in dieser Planung aufgegriffen, in dem die bestehenden Straßenbäume einzeln zum Erhalt

im Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem wird der Graben am Nordrand der Straßenparzelle als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün/Graben ausgewiesen, um den bestehenden Grünrahmen zu sichern.

Die Verkehrsflächen werden in diesem überbreiten Straßenparzellenabschnitt soweit zurückgenommen, dass nur noch ein 11 m breiter Straßenband verbleibt. Zudem wird die bestehende Zufahrt sowie eine zukünftig vom Vorhabenträger geplante 2. Zufahrt im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Breite dieser Zufahrten ist aus dem Bestand abgeleitet.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Außerhalb der durch Verkehrsflächen definierten Zufahrtsstutzen werden entlang der Jeetzalallee Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird dem verkehrlichen Grundsatz entsprochen, wonach an Hauptverkehrsstraßen möglichst wenige Zufahrten zugelassen werden sollen, um einen störungsfreien Verkehrsfluss zu gewährleisten. Neben den Gründen der Verkehrssicherheit dient das Ein- und Ausfahrtsverbot auch der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den strukturreichen Grabenbereich.

### 3.5 Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes erschließt sich aus den Grünflächenausweisungen in den Planzeichnungen und den zugehörigen Textlichen Festsetzungen (Nr. 3 und Nr. 5).

Grünflächen mit Schutzfunktion

Die Grünflächenfestsetzungen im Plangebiet St. Georg dienen vorwiegend folgenden Zielen:

1. der Sicherstellung eines Grünrahmens für das Sondergebiet,
2. der naturnahen Regenwasserbeseitigung,
3. dem Immissions- und Nachbarschutz (Abstand, Sichtschutz),
4. der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Grünflächen mit Ausgleichsfunkt.

Die Grünflächenausweisung im Hermann-Löns-Straße Nord dient vorwiegend folgenden Zielen:

1. der Entwicklung einer Streuobstwiese am Ortsrand,
2. der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes,
3. der Verbesserung des Kleinklimas,
4. der Erhöhung der Biodiversität,
5. der Kompensation der zu erwartenden Funktionsverluste sowie dem natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich.

private / öffentliche Grünflächen

Die von der Stadt zu unterhaltenden Flächen (öffentlichen Grabenparzelle in der Jeetzalallee) werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die zur Randeingrünung des Sondergebietes bzw. als Kompensationsflächen ausgewiesenen Flächen werden als private 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. 3.1  
öff. Grünfläche  
Begleitgrün /  
Graben

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Graben dienen der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes und der Straßenentwässerung. Der vorhandene Graben ist extensiv zu pflegen. Die vorhandene Straßenbaumreihe ist zu erhalten und im Bereich größerer Lücken zu komplettieren. Im Falle eines Abganges von einzelnen Bäumen sind die Gehölze in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- T.F. 3.2  
priv. Grünfläche  
Hecke
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hecke dient der Erhaltung einer landschaftsgerechten Eingrünung und dem Natur- und Artenschutz. Innerhalb dieser Fläche ist der naturnahe Gehölzbestand zu erhalten. Innerhalb des östlichen Pflanzstreifens ist eine zweireihige, naturnahe Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einem Pflanzabstand von ca. 1 - 1,5 m und einem Baumanteil von 10 - 20 % fachgerecht anzulegen und dauerhaft als Hecke zu erhalten. Innerhalb des westlichen Pflanzstreifens ist – aus Gründen des Artenschutzes - eine Benjeshecke entsprechend der Festsetzung Nr. 5.2 zu entwickeln.
- T.F. 3.3  
priv. Grünfläche  
Wiese
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese dient dem Natur- und Artenschutz. Innerhalb dieser Fläche ist eine naturnahe Grünlandvegetation zu erhalten. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und maximal 1 - 2 x im Jahr zu mähen. Der erste Mahdtermin darf zum Schutz von Brutvögeln nicht vor Ende Juni erfolgen. Eine Düngung und die Anwendung von Pestiziden sind ausgeschlossen.
- T.F. 3.4  
priv. Grünfläche  
Streuobstwiese
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese dient der naturschutzrechtlichen Kompensation. Auf der bisherigen Ackerfläche ist eine naturnahe Grünlandvegetation mittels einer Regio-Saatgutmischung (Grundmischung, UG 4) zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und maximal 1 - 2 x im Jahr zu mähen (alternativ ist eine Mahd mit Nachweide bei entsprechendem Einzelbaumschutz zulässig). Der erste Mahdtermin darf zum Schutz von Brutvögeln nicht vor Ende Juni erfolgen, wobei in den ersten Jahren ggf. ein früherer Schröpfungsschnitt notwendig sein kann. Eine Düngung und die Anwendung von Pestiziden sind ausgeschlossen. Zusätzlich sind Obstbäume möglichst alter, regionaltypischer Sorten (siehe [www.bio-streuobstverein-elbtal.de](http://www.bio-streuobstverein-elbtal.de)), Mindestqualität Hochstamm mit Stammumfang 8-10 cm, im Verbund oder im Pflanzraster von ca. 10 x 10 m fachgerecht auf der Grünlandfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch artgleiche Gehölze zu ersetzen. Verbiss- und Wurzelschutz ist vorzusehen. Ein 10 m Abstandsbereich zur Hochspannungsleitung ist von Obstbäumen freizuhalten. Unter Berücksichtigung des Leitungsschutzes werden ca. 30 Obstbäume auf der Ausgleichsfläche zu pflanzen sein.

### 3.6 Festsetzungen zum Artenschutz

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. 5.1  
Fällzeiten-  
regelung
- Gehölze und Gehölzbestände wie die Weißdornhecke (HFS) dürfen nur im Zeitraum vom 16. August - 14. März entnommen werden. Die Baufeldräumung ist nur in demselben Zeitraum erlaubt.
- T.F. 5.2  
Benjeshecke
- Innerhalb des westlichen Pflanzstreifens ist im Zuge der Rodung der Weißdornhecke (HFS) eine modifizierte Benjeshecke in ganzer Länge zu errichten. Der Gehölzschnitt ist mittig in dem vorgesehenen Pflanzstreifen in einer Breite von ca. 1,50 m und in einer Höhe von ca. 1,00 m ineinander geschoben aufzuschichten. Die Aufschichtung ist beidseitig durch Pfosten in einem Abstand von mindestens 3,00 bis 4,00 m abzusichern. Es darf nur Gehölzschnitt in Reisigstärke bis zu 8 cm verbaut werden. Im halb

aufgeschichteten Gehölzschnitt sind einreihig heimische Strauchgehölze im Abstand von ca. 1 m, in der Mindestqualität Heister 100/125, mit folgenden Artenanteilen zu pflanzen: 60% Weißdorn (*Crataegus monogyna*), 20% Haselnuß (*Corylus avellana*) und 20% Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Arten werden in Gruppen gesetzt. Eine ökologische Baubegleitung ist bei der Errichtung der modifizierten Benjeshecke zu gewährleisten.



**Abbildung 6: Beispiel einer Benjeshecke**

(Copyright: <https://www.manufactum.de/eine-benjeshecke-starten-c199520/>)

T.F. 5.3  
Nistkästen

Zum Schutz der betroffenen europäischen Vogelarten sind zwei Blaumeisenkästen (Schlupfloch D = 26 mm), zwei Kohlmeisenkästen (Schlupfloch D = 28 mm) und zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter im Bereich der privaten Grünflächen, vereinzelt auch an den rückwärtigen Gebäuden, von einer sachkundigen Person fachgerecht anzubringen.

Zur Herleitung (siehe auch Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag):  
Bei Kohl- und Blaumeisen ist von einer Dichte von 0,5102 ha pro Revier auszugehen. Dieses entspricht jeweils einem Revier auf den Grünflächen (Hecken, Bäume usw.) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes St. Georg 5. Änderung. Da Baumhöhlen und dergl. im Geltungsbereich nicht festgestellt worden sind, die Arten aber im Eingriffsbereich (Obstbaumentnahme) betroffen sind, werden vorsorglich für die Kohl- und Blaumeise je zwei Nistkästen festgesetzt (Schlupfloch Blaumeisenkasten: D = 26 mm; Schlupfloch Kohlmeisenkasten: D = 28 mm).

Bachstelzen haben in Mitteleuropa eine Revierdichte bis 5,4 Reviere/100ha. Bei der Umrechnung auf 0,5572 ha ergibt sich rein rechnerisch eine vorhandene Reviergröße von 0,03 möglichen Revieren im Bereich der Grünflächen nach Planbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans, d.h. es könnte ein Teilrevier der Bachstelze von den Eingriffen betroffen sein. Um hinreichend Sicherheit für Halbhöhlenbrüter vorzusehen, werden im Bebauungsplan vorsorglich zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter als Kompensation festgelegt.

T.F. 5.4  
insektenfreundliche Beleuchtung

Zum vorsorglichen 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.

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

T.F. 4	<p>Auf der Grundlage von § 1a BauGB können im Bebauungsplan Ausgleichsflächen/ Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Zuordnung zu Eingriffsflächen festgesetzt werden:</p> <p>4. Als Eingriffsfläche ist das Sondergebiet KFZ-Handel festgesetzt. Als Ausgleichsflächen gelten die privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes St. Georg - 5. Änderung sowie die private Grünfläche Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes Hermann-Löns-Straße Nord – 1. Änderung. Die innerhalb der Ausgleichsflächen festgesetzten Pflanz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen gelten als Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen innerhalb des Plangebietes St. Georg - 5. Änderung sind der Eingriffsfläche insgesamt zugeordnet. Von der privaten Grünfläche Streuobstwiese innerhalb des Hermann-Löns-Straße Nord – 1. Änderung sind 4.092 m<sup>2</sup> (16.368 WP) der Eingriffsfläche zugeordnet; 700 m<sup>2</sup> (2.800 WP) können als Kompensationspool für zukünftige Eingriffe verwendet werden.</p>
Eingriffsflächen	<p>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 neuen Sondergebietsflächen im Plangebiet St. Georg.</p>
Ausgleichsflächen	<p>Als Ausgleichsflächen sind die Flächen festgesetzt, die im Planzustand eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion haben sollen. Teilweise handelt es sich dabei um Flächen, die bereits innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes als Ausgleichsflächen festgesetzt waren. Als Ausgleichsflächen gelten in diesem Fall alle privaten Grünflächen. Die auf diesen privaten Grünflächen durchzuführenden Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, gelten als Ausgleichsmaßnahmen.</p>
Zuordnung	<p>Die privaten Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind den Eingriffsflächen insoweit zugeordnet, dass die naturschutzrechtliche Kompensation entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages gewährleistet ist (siehe Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz). Im Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord werden ca. 0,41 ha Streuobstwiese den Eingriffen dieses Bebauungsplanes zugeordnet. 0,07 ha Streuobstwiese verbleiben als Kompensationspool und können Eingriffen aus anderen Planungen zugeordnet werden.</p> <p>Der Vorhabenträger hat im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens einen Kompensationsnachweis zu erbringen.</p>

## 4. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

### 4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

städtebauliche Struktur	<p>Im Zuge dieser Bauleitplanung wird ein kleiner, auf KFZ-Verkauf und Reparatur ausgerichteter Gewerbestandort an der Jeetzalallee überplant und moderat erweitert. Die Planung lässt keine grundlegenden Auswirkungen auf die städtebauliche Grundstruktur erwarten. Die beiden ansässigen Betriebe haben sich als standortverträglich erwiesen. Durch die Sicherung eines Grünrahmens können wesentliche Störungen in der Umgebung weitgehend vermieden werden.</p>
benachbarte Wohnnutzungen	<p>Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geplanten Vorhaben (Außenverkaufsflächen, Werkstatterweiterung) den Bestimmungen der TA Lärm entsprechen. Vor diesem Hintergrund ist eine unzulässige Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen infolge dieser Planung nicht zu erwarten (siehe Kap. 4.2).</p>

#### 4.2 Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist durch Verkehrsemissionen von der vorbeiführenden Jeetzalallee sowie durch gewerbliche Emissionen von den ansässigen Betrieben sowie von dem gegenüberliegend im Wiederaufbau befindlichen Einkaufszentrum vorbelastet.

Die im Plangebiet ansässige Autolackiererei ist aufgrund der geringen Größe und des relativ guten technischen Zustandes nicht als störende Emissionsquelle hervorzuheben. Weitere Emissionsquellen, die das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit belasten könnten, sind im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Stadt hat durch die Sondergebietsausweisung indirekte Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen. Besonders schutzempfindliche Nutzungen (allgemeine Wohnnutzungen und betriebsbezogene Nutzungen) sind im Gebiet ausgeschlossen. 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 Vergnügungstätten) vorsorglich ausgeschlossen sind. Die Planung lässt gegenüber dem bisherigen Ortsrecht keine relevante Verschlechterung erwarten. 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.

Abschichtung

Die zuständige Immissionsschutzbehörde hat im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass die Technischen Bestimmungen zum Schutz vor Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen (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).

Auflagen in der Baugenehmigung

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

#### 4.3 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

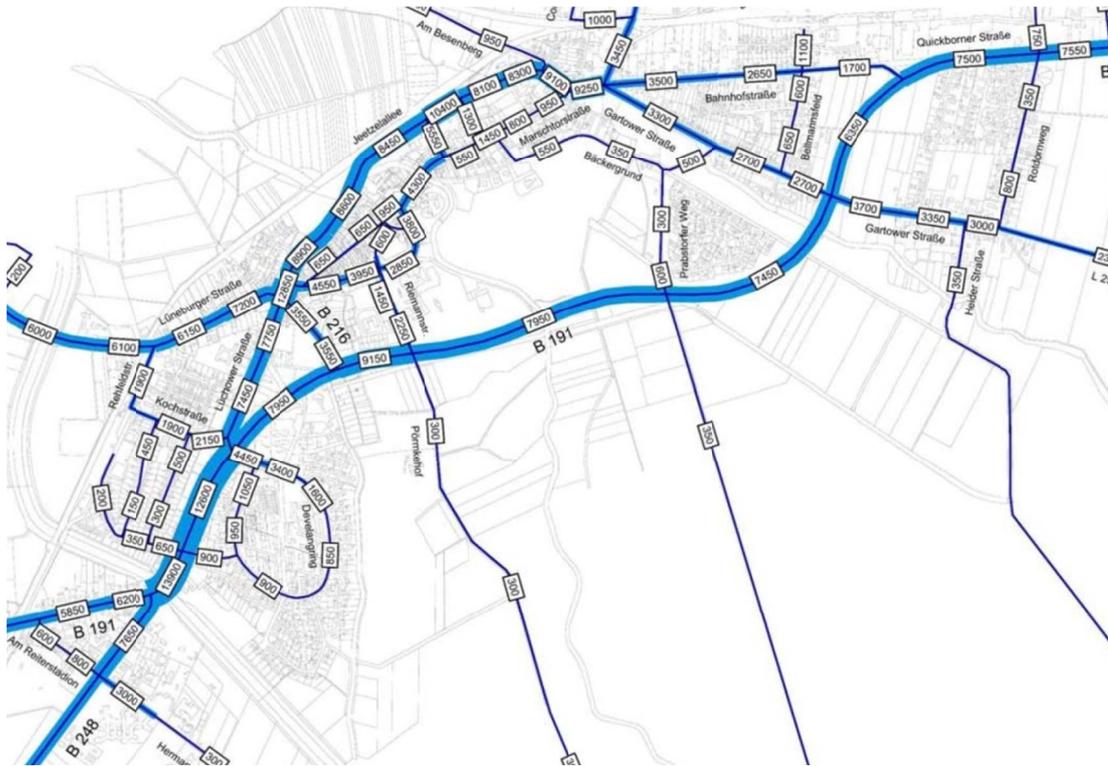
keine relevante Steigerung der Verkehrs

Da das Sondergebiet KFZ-Handel bereits mit zwei Betrieben belegt ist, und der Gebrauchsgüterverkauf vermehrt über das Internet abgewickelt wird, ist nicht von einer erheblichen Zunahme des Zu- und Abgangsverkehr im Plangebiet zu rechnen. Die zweite Zufahrt wird deshalb nicht für den Kundenverkehr, sondern ausschließlich für den LKW-Zulieferverkehr benötigt. Es soll eine Umfahrt für Autotransporte auf dem Grundstück geschaffen werden, weil diese auf dem bestehenden Betriebsgrundstück kaum rangieren können.

Beschränkung der zweiten Zufahrt

Angesichts der relativ hohen Verkehrsbelegung auf der Jeetzalallee (siehe Abb. 7) sollte die zweite Zufahrt von der Jeetzalallee verkehrstechnisch - in Nutzung und Fahrtrichtung - beschränkt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte die zweite Zufahrt nur als Betriebsausfahrt für LKW zugelassen werden, um eine Umfahrt für Autotransporte zu ermöglichen. Für Kunden und Mitarbeiterverkehr wird eine zweite Zufahrt nicht benötigt.

Auf diese Weise können Belange der Verkehrssicherheit auf der Jeetzallee gewahrt bleiben.



**Abbildung 7: Verkehrsentwicklungsplan Stadt Dannenberg, Analysebelastungen 2014**

**4.4 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung**

Wasser, Abwasser, Telekommunikation Strom

Die Versorgung des Plangebiets mit Telefon, Wasser, Gas, und Strom sowie die Abwasserentsorgung können über die bestehenden Anschlüsse an die Leitungsnetze der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

Kläranlage

Die Kläranlage weist genügend Kapazitäten zum Anschluss der erweiterten Bauflächen auf.

Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde 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 verhindern. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies von den Bodenverhältnissen möglich und sinnvoll ist. Ein Ableiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal kann nur erfolgen, wenn ein Versickern nachweislich nicht möglich ist. Diese Vorgabe soll dem Rückgang der Grundwasserneubildung durch weitere Versiegelung vorbeugen und Hochwasserspitzen in den Gewässern vermeiden.

Niederschlagswasser, das von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden stammt, darf ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis versickert werden. Das auf den befestigten Verkehrsflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die bewachsene Bodenzone versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser, das von Grundstücken abgeleitet werden soll, die nicht zu Wohnzwecken genutzt wer-

den, ist zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Wasserrechtsantrag unter Berücksichtigung der DWA Regelwerke A 138 und M 153 bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Löschwasserver-sorgung

Die Samtgemeinde Elbtalaue sichert eine hinreichende Löschwasserver-sorgung über das vorhandene Trinkwassernetz zu. Es stehen Unterflurhydranten im Umfeld des Sondergebietes zur Brandbekämpfung zur Verfügung.

Die Erschließung für die Feuerwehr kann über die öffentlichen Straßen sowie über die geplante LKW-Umfahrt auf dem Betriebsgelände sichergestellt werden.

#### 4.5 Belange des Klimaschutzes

Der Klimaschutz wird in der verbindlichen Bauleitplanung dahingehend berücksichtigt, dass bestehende Laubgehölze zu erhalten sind, neue Laubgehölze angepflanzt werden und eine Streuobstwiese auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche angelegt wird, wodurch CO<sub>2</sub> Emissionen gemindert werden können. Im Sondergebiet werden standortverträgliche Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit erneuerbarer Energie (z.B. PV-Anlagen) zugelassen.

### 5. Durchführung der Planung / Kosten

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Erweiterungsflächen und der Kompensationsflächen.

Durchführung der Planung / Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Zufahrt gesichert.

Der Vorhabenträger wird die geplanten Bauvorhaben sowie die Herstellung der zweiten Zufahrt in enger Abstimmung mit der Stadt Dannenberg (Elbe) und der Samtgemeinde Elbtalaue planen und umsetzen. Es werden konkrete Vereinbarungen zum Ausbaustandard und ggf. zur Beschilderung der zweiten Zufahrt (zur Beschränkung auf LKW-Verkehr) erforderlich. Zu diesem Zweck werden bestehende städtebauliche 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 Vorhabenträger stellt die erforderliche Ausgleichfläche (auf einer Ackerparzelle im Bereich Hermann-Löns-Straße Nord, des Flurstücks 7/17, Flur 4, Gemarkung Prisser) bereit und gewährleistet die fachgerechte Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Planungskosten

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes anfallenden Planungskosten werden von der Stadt Dannenberg (Elbe) getragen.

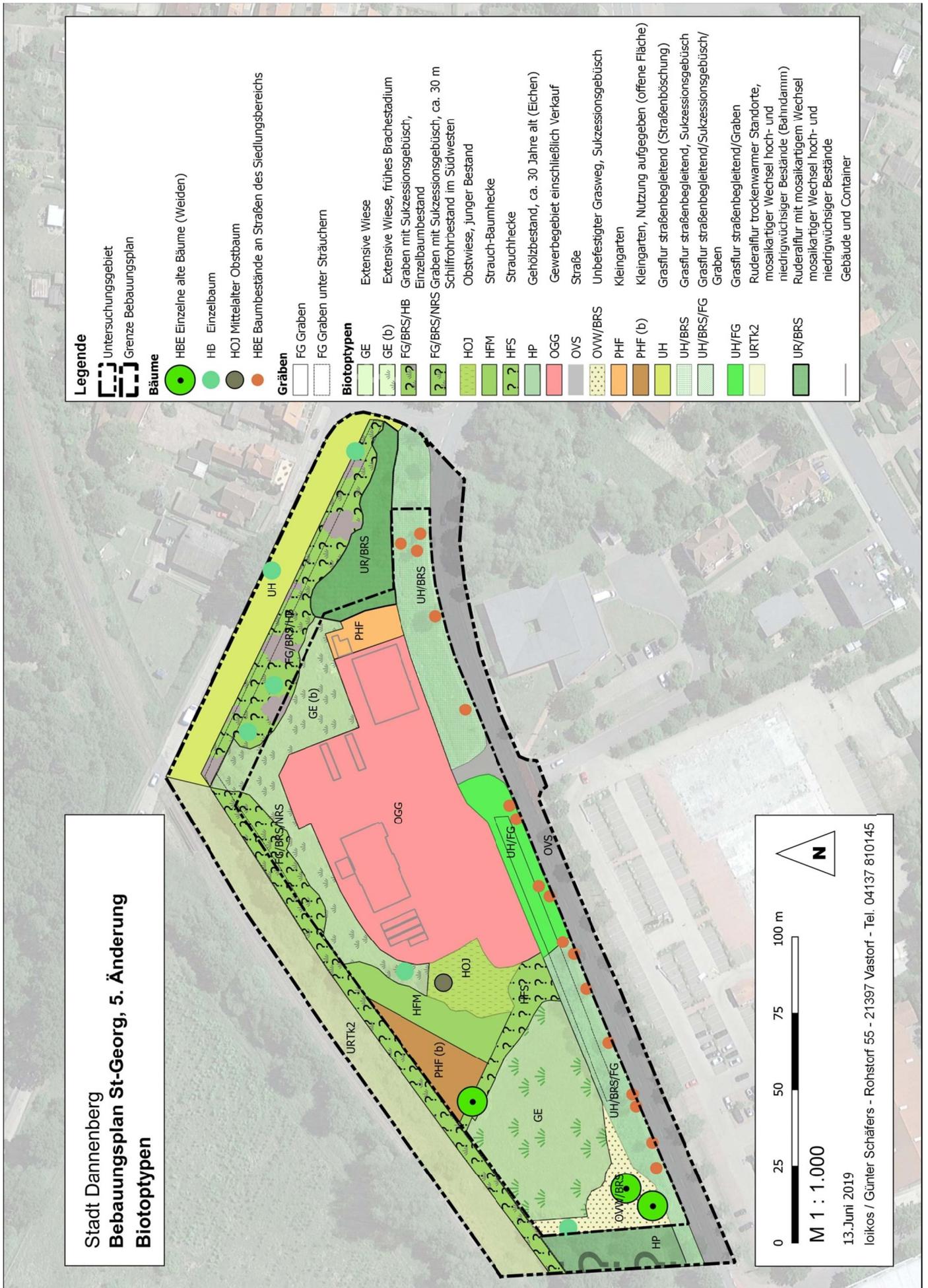
sonstige Kosten

Der Vorhabenträger hat als Planverursacher vom Grundsatz her alle aus dem Vorhaben resultierenden Aufwendungen zu tragen. Die Kommune ist in der Regel nur für die langfristige Unterhaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zuständig.

Zusammenfassende Abwägung

Insgesamt sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen infolge dieser Planung zu erwarten. Öffentliche und private Belange werden durch diese Planung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

Abbildung 8: Biotopkartierung für den Planbereich St. Georg



**Abbildung 9: Biotopkartierung für den Planbereich Hermann-Löns-Straße Nord**



## 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 St. Georg befindet sich in der Stadt Dannenberg (Elbe) nördlich der Jeetzalallee. Das Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord (Kompensationsfläche) liegt am südöstlichen Ortsrand der Stadt in der Nähe der eingedeichten Jeetzel</li> <li>▪ <u>Reale Nutzungen</u>: Im Plangebiet St. Georg ist ein Autohaus und eine Autolackiererei ansässig. Zudem liegen randliche Grünflächen, Kompensationsflächen und Teile der Jeetzalallee innerhalb des Plangebietes. Beim Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord handelt es sich um die Erweiterungsfläche für einen Bogenschützensportplatz, die real als Ackerland genutzt wird.</li> <li>▪ <u>Baurechtliche Situation</u>: Der gegenwärtige rechtskräftige B-Plan St. Georg in der Fassung der 4. Änderung weist 3.108 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen, 6.690 m<sup>2</sup> Mischgebietsflächen und 4.632 m<sup>2</sup> Grünflächen auf. Der rechtskräftige Bebauungsplan Hermann-Löns-Straße Nord weist Flächen für Sport- und Freizeitanlagen und Grünfläche Schutzpflanzung auf.</li> <li>▪ <u>F-Plan-Darstellung</u>: Im Plangebiet St. Georg sind in der 28. Änderung folgende Nutzungen dargestellt: Gewerbegebiet, örtliche Hauptverkehrsstraße, Grünflächen Schutzpflanzung sowie eine Fläche für Lärmschutzvorkehrungen entlang der Bahn. Im Rahmen der 59. Änderung wurde das Gewerbegebiet in eine gemischte Baufläche (M) geändert. Im Plangebiet Herman-Löns-Straße Nord sind in der 62. FNP-Änderung Flächen für Sport- und Freizeitanlagen und eine Grünfläche Schutzgehölz dargestellt. Der F-Plan wird fortgeschrieben.</li> </ul>
Planungsziele für das Plangebiet St. Georg	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Vorhaben</u>: Der Inhaber eines ortsansässigen Autohauses möchte seinen Betrieb an der Jeetzalallee erweitern. Geplant sind die Erweiterung der Werkstatt, die Errichtung eines Reifenlagers, sowie weitere Ausstellungs- und Verkaufsflächen für den KFZ-Handel. Zudem soll eine zweite Zufahrt von der Jeetzalallee eingerichtet werden, um eine Umfahrt für die LKW-Anlieferung (Autotransporter) zu schaffen. Das Betriebsgelände soll für PKW-Ausstellungsflächen nach Westen und für eine Betriebsumfahrt geringfügig nach Norden erweitert werden. Dazu muss in bestehende Kompensationsflächen (Obstwiese, Biotopschutz, Hecke) eingegriffen werden.</li> <li>▪ Die Stadt Dannenberg (Elbe) möchte durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes den bestehenden KFZ-Standort an der Jeetzalallee planungsrechtlich absichern und die beantragte Weiterentwicklung ermöglichen.</li> <li>▪ Der gesamte Gewerbebestandort nördlich der Jeetzalallee soll in ein passendes Sondergebiet (SO KFZ) umgewandelt werden, denn durch die geplante Erweiterung der Außenverkaufsfläche auf mehr als 1.200 m<sup>2</sup> würde der KFZ-Handel die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten und wäre damit im Mischgebiet nicht mehr zulässig.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ An dem Standort soll ein verträglicher Grünrahmen erhalten bleiben. In der Planung sind Belange des Artenschutzes zu beachten.</li> </ul>																		
Planungsziele für die Kompensationsfläche	<p>Planungsziele für das zweite Plangebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, soll der südliche Teil einer im Besitz des Vorhabenträgers befindlichen Ackerfläche nördlich des Bogenschießplatzes an der Hermann-Löns-Straße in eine Streuobstwiese umgewandelt werden.</li> </ul>																		
Planverfahren	<p>Die Samtgemeinde Elbtalaue führt die 99.1 und 99.2 Änderung des Flächennutzungsplanes für die beiden Plangebiete durch.</p> <p>Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden folgende rechtskräftige Bebauungspläne - im jeweils überplanten Teilgebiet - aufgehoben und ersetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bebauungsplan St. Georg, 2. Änderung u. Erweiterung mit örtl. Bauvorschrift</li> <li>▪ Bebauungsplan St. Georg, 3. Änderung mit örtl. Bauvorschrift.</li> <li>▪ Bebauungsplan Hermann-Löns-Straße Nord.</li> </ul> <p>Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die 4. Änderung des Bebauungsplans St. Georg vollständig aufgehoben und ersetzt.</p>																		
Planungsinhalte	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Größe des Plangebietes St. Georg:</td> <td style="text-align: right;">14.426 m<sup>2</sup>, davon</td> </tr> <tr> <td>▪ Sondergebiet Kfz-Handel</td> <td style="text-align: right;">8.569 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>▪ öffentliche Straßenverkehrsfläche</td> <td style="text-align: right;">759 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>▪ öffentliche Grünflächen Begleitgrün/Graben</td> <td style="text-align: right;">2.201 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>▪ private Grünfläche Hecke</td> <td style="text-align: right;">2.003 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>▪ private Grünfläche Wiese</td> <td style="text-align: right;">652 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>▪ private Grünfläche Gebüsch</td> <td style="text-align: right;">242 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Größe des Plangebietes Herman-Löns-Straße Nord:</td> <td style="text-align: right;">4.792 m<sup>2</sup>, davon</td> </tr> <tr> <td>▪ private Grünfläche Streuobstwiese</td> <td style="text-align: right;">4.792 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Größe des Plangebietes St. Georg:	14.426 m <sup>2</sup> , davon	▪ Sondergebiet Kfz-Handel	8.569 m <sup>2</sup>	▪ öffentliche Straßenverkehrsfläche	759 m <sup>2</sup>	▪ öffentliche Grünflächen Begleitgrün/Graben	2.201 m <sup>2</sup>	▪ private Grünfläche Hecke	2.003 m <sup>2</sup>	▪ private Grünfläche Wiese	652 m <sup>2</sup>	▪ private Grünfläche Gebüsch	242 m <sup>2</sup>	Größe des Plangebietes Herman-Löns-Straße Nord:	4.792 m <sup>2</sup> , davon	▪ private Grünfläche Streuobstwiese	4.792 m <sup>2</sup>
Größe des Plangebietes St. Georg:	14.426 m <sup>2</sup> , davon																		
▪ Sondergebiet Kfz-Handel	8.569 m <sup>2</sup>																		
▪ öffentliche Straßenverkehrsfläche	759 m <sup>2</sup>																		
▪ öffentliche Grünflächen Begleitgrün/Graben	2.201 m <sup>2</sup>																		
▪ private Grünfläche Hecke	2.003 m <sup>2</sup>																		
▪ private Grünfläche Wiese	652 m <sup>2</sup>																		
▪ private Grünfläche Gebüsch	242 m <sup>2</sup>																		
Größe des Plangebietes Herman-Löns-Straße Nord:	4.792 m <sup>2</sup> , davon																		
▪ private Grünfläche Streuobstwiese	4.792 m <sup>2</sup>																		
Bedarf an Grund und Boden	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">▪ Zunahme der festgesetzten Baugebietsflächen:</td> <td style="text-align: right;">0,188 ha</td> </tr> <tr> <td>▪ Rücknahme von Kompensationsflächen in St. Georg</td> <td style="text-align: right;">0,312 ha</td> </tr> <tr> <td>▪ max. zulässige Bodenversiegelung Ist-Zustand:</td> <td style="text-align: right;">0,635 ha</td> </tr> <tr> <td>▪ max. zulässige Bodenversiegelung Plan-Zustand:</td> <td style="text-align: right;">0,761 ha</td> </tr> <tr> <td>▪ Zunahme der festgesetzten Bodenversiegelung:</td> <td style="text-align: right;">0,126 ha</td> </tr> <tr> <td>▪ Externe Kompensationsfläche:</td> <td style="text-align: right;">0,479 ha</td> </tr> </table>	▪ Zunahme der festgesetzten Baugebietsflächen:	0,188 ha	▪ Rücknahme von Kompensationsflächen in St. Georg	0,312 ha	▪ max. zulässige Bodenversiegelung Ist-Zustand:	0,635 ha	▪ max. zulässige Bodenversiegelung Plan-Zustand:	0,761 ha	▪ Zunahme der festgesetzten Bodenversiegelung:	0,126 ha	▪ Externe Kompensationsfläche:	0,479 ha						
▪ Zunahme der festgesetzten Baugebietsflächen:	0,188 ha																		
▪ Rücknahme von Kompensationsflächen in St. Georg	0,312 ha																		
▪ max. zulässige Bodenversiegelung Ist-Zustand:	0,635 ha																		
▪ max. zulässige Bodenversiegelung Plan-Zustand:	0,761 ha																		
▪ Zunahme der festgesetzten Bodenversiegelung:	0,126 ha																		
▪ Externe Kompensationsfläche:	0,479 ha																		
<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>																			
Raumordnung	<p>Bezüglich der Ziele der Raumordnung und deren planerische Berücksichtigung siehe Teil I, Kap. 2.3 und 2.4.</p>																		
Immissionsschutz Störfallgefahren	<p>Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind <i>„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.</i></p> <p>Dieser gesetzlichen Vorgabe wird durch die eine gezielte Sondergebietsausweisung, die den Ausschluss von empfindlichen Wohnnutzungen und den indirekten Ausschluss von nachts störenden Nutzungen beinhaltet, entsprochen. Zu möglichen Störfallgefahren bei Unfällen und Katastrophen siehe Kap. 2. e).</p>																		

vorsorgender Schallschutz	<p>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 mit der Sondergebietsausweisung Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen. Das Sondergebiet KFZ-Handel ist immissionsrechtlich einem eingeschränktem Gewerbegebiet (Mischgebiet) gleichgestellt.</p>
Fachvorschriften im Genehmigungsverfahren	<p>Vor der Inbetriebnahme von neuen baulichen Nutzungen sind im verbindlichen Genehmigungsverfahren die jeweils geltenden Fachvorschriften des Bauordnungsrechtes, des Naturschutzrechts, 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.</p>
Wasserrecht	<p>Es sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete im Plangebiet oder in der näheren Umgebung vorhanden.</p>
Denkmalschutz	<p>Es sind keine denkmalrechtlichen Schutzobjekte im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Die Bebauung an der Langen Straße / Marschtorstraße gehört zum denkmalgeschützten Altstadt-kern der Stadt Dannenberg (Elbe). Der später entstandene Bereich an der Jeetzalallee weist keine denkmalgeschützten Bauten auf.</p>
Naturschutzrecht	<p>Für den Planungsraum und das unmittelbare Umfeld sind im Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vermerkt (siehe Abb. 5).</p>
besonderer Artenschutz	<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>

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro Günter Schäfers mit der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt (siehe Anlage 1).

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

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 SATZ 1 ERMITTELT WURDEN**

### **2. a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

naturräumliche Lage

Die Stadt Dannenberg (Elbe) liegt in der naturräumlichen Region *5. Lüneburger Heide und Wendland*, Unterregion *5.2 Wendland, Untere Mittelelbeniederung* im Bereich der *Lüchower Jeetzel-Niederung*.

Die Lüchower Jeetzel-Niederung bildet einen Teilbereich des Urstromtals der Elbe und stellt sich als eine ebene, weitläufige Niederungslandschaft dar, die durch das Graben- und Flußsystem der Jeetzel entwässert wird. Der Naturraum besteht überwiegend aus fluviatilen Talsanden, aus denen sich einzelne Grundmoränenreste und aufgewehte Sandkuppen erheben, so dass in dem Naturraum neben feuchten bis vernäßten Lagen auch relativ trockene Standorte vorhanden sind.

Infolge der wechselnden Standortbedingungen zeichnet sich die Landschaft durch ein Mosaik von Wiesen, Weiden und Ackerland aus, die durch niederungstypische Gehölzbiotope und kleinflächige Sümpfe gegliedert werden. Die Landschaft besitzt ein flaches bis ebenes Relief. Die Höhen liegen zwischen 12 und 14 m über NN und fallen schwach zu den Flussläufen hin ab.

Der Dannenberger Altstadtkern befindet sich auf einer schmalen Geestinsel inmitten des Niederungsbereichs der Jeetzel. Das Plangebiet St. Georg liegt in den Ratswiesen. 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 (s. Kap. 2.e).

Schutzgut Fläche

Durch das neu in die Umweltprüfung aufgenommene Schutzgut Fläche soll dem anhaltenden Verbrauch an Siedlungs- und Verkehrsflächen entgegengewirkt werden. Dem Schutzgut Fläche wird besonders entgegengehalten, wenn die erforderliche städtebauliche Entwicklung vorwiegend im bestehenden Siedlungsraum abgedeckt werden kann, so dass ein zusätzlicher Verlust an freiem Landschaftsraum vermieden wird.

Bei der Planung handelt es sich im Bereich St. Georg um eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand. Der Standort ist durch den Bahndamm von dem freien Landschaftsraum (Dannenberger Marsch) abgetrennt und damit dem Siedlungsraum zuzuordnen. Im Zuge dieser Planung werden innenliegenden Kompensationsflächen (Obstwiese) an den Siedlungsrand verlagert (Streuobstwiese). Im Bereich Hermann-Löns-Straße-Nord werden nicht benötigte Erweiterungsflächen für den Bogensport als Kompensationsfläche umgenutzt. 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.

**Schutzgut Boden Bestand** Die folgenden Angaben zu den Schutzgütern Boden und Wasser sind aus dem *NIBIS® Kartenserver 2019, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover* abgeleitet.

Nach der aktuellen Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) ist in beiden Plangebietern folgender Boden anzutreffen: Mittlerer Gley-Podsol G-P3, Geotyp f(qw). Es handelt sich um einen eiszeitlich geprägten Schwemmlandboden der Bodenlandschaftskategorie Talsandniedrungen und Urstromtäler, der aufgrund seiner Sandanteile nur eine geringe Verdichtungsempfindlichkeit aufweist: Der Bodentyp ist im Raum Dannenberg relativ verbreitet und wird oftmals als Siedlungsstandort genutzt. Der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) wurde abgesenkt um das Niederungsgebiet trocken zu halten.

Für die überplante Ackerfläche im Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord ist nach der Bodenschätzung eine Bodenwertzahl von 33/34 und im Osten Bodenwertzahl von 27/28 angegeben. Demnach weist der Boden eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit auf.

Vorbelastungen: Im Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord ist der Boden nur geringfügig durch intensive Landwirtschaft vorbelastet. Es bestehen dort jedoch im geringen Umfang auch Baurechte durch den geltenden Bebauungsplan.

Im Plangebiet St. Georg ist der Boden innerhalb des Mischgebietes und innerhalb der Straßenverkehrsfläche überbaut. Innerhalb des brachgefallenen Kleingartens ist noch eine verfallende Gartenlaube vorhanden. Das Bodenrelief ist in der Mitte des Plangebietes relativ wenig gestört. Nur im Bereich des südlich angrenzenden Straßengrabens, des nördlich angrenzenden Bahndamms und der östlich aufgehöhten Straße Am Besenberg sind spürbare Eingriffe in das natürliche Bodenrelief vorgenommen worden.

Im Altlastenkataster bestehen keine Eintragungen für die Plangebiete.

**Bewertung:** Ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden sind die vollständig überbaute Bereiche (Gebäude, versiegelte Freiflächen, Straßenflächen). Geringe Bedeutung haben die teilversiegelten Flächen (Kiesflächen). Die unbefestigten Freiflächen (Wiese, Grünanlagen, etc.) weisen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.

**Schutzgut Wasser Bestand** In den Plangebietern sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Der Grundwasserstand wird in Dannenberg von dem Wasserstand des regulierten Flusses beeinflusst. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt 7 dm unter der Geländeoberfläche (GOF), der mittlere Grundwassertiefstand 17 dm unter GOF. Die Grundwasserüberdeckung weist ein geringes Schutzpotential gegenüber potentiellen Beeinträchtigungen auf. Das Grundwasser fließt entsprechend der Topographie in Richtung der Flüsse.

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.

Schutzgut Pflanzen Bestand	<p>Vorbelastungen: Die anthropogenen Eingriffe in den Wasserhaushalt - Regulierung der Wasserstände, Bodenversiegelung, Nährstoffeintrag aus Intensiv-Landwirtschaft - sind als Vorbelastung das Schutzgutes Wasser zu werten.</p> <p><u>Bewertung:</u> Aufgrund der geringen Grundwasserüberdeckung und der Lage des Plangebiets in einem früheren Niederungsbereich ist dem Gewässerschutz eine hohe Bedeutung zuzumessen.</p>
keine geschützten Biotope / geltender B-Plan	<p>Für die Plangebiete wurde im Juni 2019 eine Biotoptypenaufnahme nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, 2018) durchgeführt (siehe Abbildungen 8 und 9, <i>Biotoptypenkarten, G. Schaefers 2019</i>). Eine detaillierte Beschreibung und Auflistung aller ermittelten Biotoptypen ist aus Kap. 6.2 der <i>Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan St. Georg - 5. Änderung, G. Schaefers 2019</i>) ersichtlich.</p>
	<p>Die im Plangebiet St. Georg vorhandenen Biotope unterliegen keinem nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und § 24 NAGB-NatSchG (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. Rote Liste Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.</p>
	<p>Beide Plangebiete sind planungsrechtlich bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant (siehe Abb. 3 und 4 auf Seite 13). Die Eingriffs- Ausgleichregelung ist in diesem Fall auf der Grundlage des planungsrechtlichen Status und nicht auf Grundlage der realen Biotopstruktur zu ermitteln (siehe Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz auf Seite 43). Die Wertfaktoren des jeweils eingestellten rechtlichen Ist-Zustandes ist aus der Tabelle 1 ablesbar. Bei dem rechtlichen Ist-Zustand sind vielen Randflächen Kompensationsfunktionen zugewiesen, die teilweise höher sind als der tatsächliche Ist-Zustand. Insofern sind die Belange von Natur und Landschaft bei dieser Bewertung hinreichend eingeflossen. Vor diesem Hintergrund kann auf eine detaillierte Bewertung der tatsächlich vorhandene Biotope an dieser Stelle verzichtet werden, zumal diese im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sehr gut auch mit Bildern dokumentiert sind.</p>
Schutzgut Fauna Bestand	<p>Das siedlungsgeprägte Plangebiet St. Georg liegt am nördlichen Rand der Dannenberger Innenstadt und ist von Siedlungsflächen und von einem Bahndamm eingefasst. Anthropogene Nutzungen, Verkehrsemissionen, Lichtemissionen und Zerschneidungseffekte stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Fauna dar. Der Kartenserver der Niedersächsischen Umweltverwaltung weist keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche für die Plangebiete oder benachbarte Flächen auf.</p> <p>Die nicht als Siedlungsfläche genutzten Bereiche sind jedoch relativ strukturreich und damit potentiell für besonders geschützte Tiere (Vögel) geeignet. Zur weiteren Untersuchung des Schutzgutes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (siehe Anlage 1). Im Folgenden werden Auszüge aus Kap. 6.4 und Kap. 8 wiedergegeben:</p> <p>Zur Potentialabschätzung und zur Erhebung der Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL 92/43 EWG und der „europäischen Vogelarten“ gemäß VSchRL 79/409 EWG wurde eine Biotopkartierung nach Drachenfels</p>

(2016) für das Untersuchungsgebiet, das den Geltungsbereich des angedachten Bebauungsplanes mit einschließt, zugrunde gelegt. Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen. Auf Basis der Habitatbedingungen und Erhebungen wurden 19 europäische Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt, davon 10 Vogelarten im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes St. Georg - 5. Änderung. Eine Überprüfung gemäß § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde für 6 Vogelarten durchgeführt. Keine der Arten wird im Anhangs 1 der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG geführt. Den Status der Gefährdung gemäß der in Niedersachsen gültigen Roten Liste (2015) ist ebenfalls bei keiner Art festgestellt worden (Tab.2). Bis auf Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) sind die weiteren in der Tab. 2 (des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages) genannten Arten auch häufig in Siedlungsbereichen anzutreffen. Allen Arten gemeinsam ist die geringe Fluchtdistanz von 5 m bis 10 m [Bauer et al. (2005), Berndt et al. (2002), Flade (1994)]. Das ist in etwa der Abstand der Grenze des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zum zukünftigen Sondergebiet Kfz.

Von den 8 Arten im Geltungsbereich, sind 6 Arten [Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) und Goldammer (*Emberiza citrinella*)] im Sondergebiet Kfz nachgewiesen oder als Potentialart festgelegt worden. Im restlichen Bereich des angedachten Geltungsbereichs findet sich die Amsel (*Turdus merula*) im Biotopkomplex OVW/BRS 30 m vom Sondergebiet Kfz entfernt. Die Brutstätte der Ringeltaube (*Columba palumbus*) liegt 10-15 m nördlich des Sondergebiet Kfz in der Hecke HFS. Da weder die Brutstätten dieser Arten vernichtet werden noch die beiden bei diesen Entfernungen auf Störungen sensibel reagieren, werden diese in der Konfliktanalyse nicht weiter berücksichtigt.

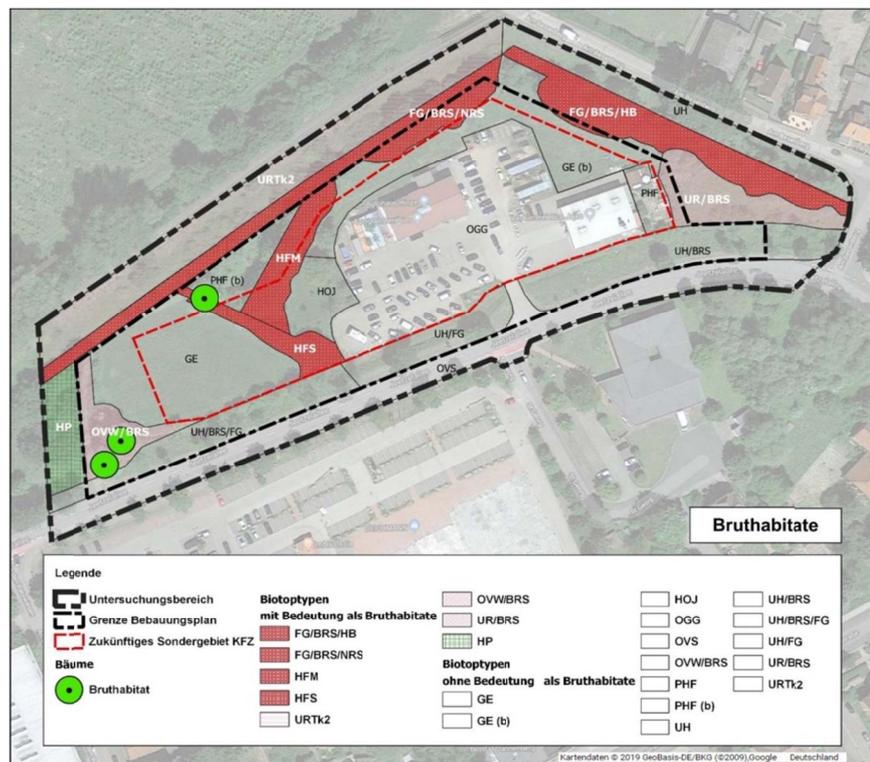


Abbildung 10: Bedeutende Bruthabitate, G. Schäfers Juni 2019

Schutzgut Klima Bestand	<p>Auf Grundlage der Beobachtungsdaten der Klima- und Niederschlagsstationen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) ist für die vergangene Klimareferenzperiode (1961-1990) im Plangebiet ein mittlerer Jahresniederschlag von 585 mm angegeben (<i>Quelle: NIBIS-Kartenserver, <a href="http://nibis.lbeg.de/cardomap3/">http://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a></i>). Die klimatische Wasserbilanz wird im Winterhalbjahr mit + 159 mm und im Sommerhalbjahr mit -132 mm beziffert, d.h. die Wasserbilanz ist über das ganze Jahr gesehen noch positiv. Im Sommer wurden Durchschnittstemperaturen von +15°C und im Winter von +3°C erreicht.</p> <p>Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers zur Klimaprojektion ist davon auszugehen, dass zum Zeitraum 2021-2050 die Durchschnittstemperatur im Sommerhalbjahr um 1,4°C und im Winter um ca. 1,6°C ansteigen wird. Die klimatische Wasserbilanz wird sich zwar im Sommerhalbjahr um ca. -31 mm verschlechtern, aber im Winterhalbjahr leicht verbessern (um ca. + 14 mm). Über das gesamte Jahr gesehen jedoch, ist wohl zunehmend von einer leicht negativen Wasserbilanz auszugehen.</p> <p>Aufgrund des Klimawandels ist zukünftig zunehmend mit Trockenperioden im Sommer zu rechnen. Vor diesen Hintergrund wird empfohlen, schattenspendende Bäume zu berücksichtigen und das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.</p>
Schutzgut Luft Bestand	<p>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 Jeetzalallee 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 <a href="http://gis.uba.de/Website/luft/index.html">http://gis.uba.de/Website/luft/index.html</a>) ist eine relevante Überschreitung von Grenzwerten in Dannenberg nicht zu erwarten.</p> <p>Die im Plangebiet ansässige Autolackiererei ist aufgrund der geringen Größe und des relativ guten technischen Zustandes nicht als störende Emissionsquelle hervorgetreten. Weitere Emissionsquellen, die das Schutzgut Luft belasten könnten (Geruchsquellen, etc.), sind im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.</p>
Schutzgut Landschaft Bestand	<p>Als wertgebende Strukturen für das Orts- und Landschaftsbild sind im Planungsraum hervorzuheben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der von Gehölzen gesäumte Bahndamm, der die Stadt zur offenen Landschaft hin abschirmt;</li> <li>2. ein westlich an das Plangebiet angrenzender Gehölzbestand,</li> <li>3. ein Sukzessionsgebüsch um zwei alte Weiden im Südwesten,</li> <li>4. eine Straßenbaumreihe an der Jeetzalallee,</li> <li>5. ein breiter naturnaher Graben auf der nördlichen Straßenseite,</li> <li>6. eine kleine Wiese östlich des bisherigen Betriebsgeländes und</li> <li>7. die innerhalb des Plangebietes bestehenden Heckenstrukturen.</li> </ol> <p>Als Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild sind anzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die siedlungsgeprägte Lage im Ortskern von Dannenberg;</li> <li>▪ die intensive Handels- und Gewerbenutzung im Planungsbereich</li> <li>▪ die Lage an einer vielbefahrenen Hauptverkehrsstraße</li> <li>▪ die Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr, Lärm und Lichtemissionen.</li> </ul>

<p>Schutzgut Mensch und seine Gesundheit Bestand</p> <p>Nicht-Durchführung der Planung</p>	<p>In der zusammenfassenden Beurteilung wird dem Schutzgut eine geringe bis mittlere Bedeutung zugeordnet. Im Rahmen der Planung sollten wertgebende Randstrukturen nach Möglichkeit erhalten werden.</p> <p>Das Plangebiet ist durch Verkehrsemissionen von der vorbeiführenden Jeetzalallee sowie durch gewerbliche Emissionen von den ansässigen Betrieben sowie von dem gegenüberliegend im Wiederaufbau befindlichen Einkaufszentrum vorbelastet.</p> <p>Die im Plangebiet ansässige Autolackiererei ist aufgrund der geringen Größe und des relativ guten technischen Zustandes nicht als störende Emissionsquelle hervorgetreten. Weitere Emissionsquellen, die das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit belasten könnten, sind im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.</p> <p>Zu den Belangen des Immissionsschutzes siehe Kap. 3.1 und Kap. 4.3 der Begründung.</p> <p>Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Belange der Erholung. Der ehemals im Plangebiet bestehende Kleingarten wird seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt.</p> <p>Im Altlastenkataster liegen für das Plangebiet keine Eintragungen vor.</p> <p>Im Falle einer Nicht-Durchführung dieser Planung ist in den Plangebietten wahrscheinlich von einer Beibehaltung des Status Quo auszugehen. Gegebenenfalls würde das Autohaus sich mittelfristig um einen anderen, entwicklungsfähigeren Ersatzstandort bemühen.</p> <p>In der Regel ist mit einer grundlegenden Standortverlagerung ein größerer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden als mit einer räumlich begrenzten Betriebserweiterung, denn der vorhandene Anlagenbestand müsste komplett neu geschaffen werden. Es ist zudem fraglich, ob in einem solchen Falle eine vergleichbar standortverträgliche Nachnutzung für das derzeit genutzte Betriebsgelände gefunden werden könnte.</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>Auswirkungen bei Plandurchführung</p>	<p>Als Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen dieser Bauleitplanung ist nicht der aktuellen Bestand (Biotopkarte/ Luftbild) heranzuziehen, sondern die Festsetzungen der bisher wirksamen Bebauungspläne (siehe Abb. 3 und 4 auf Seite 13). Die im bisher geltenden Ortsrecht vorgesehene Nutzungsstruktur wird deshalb als IST-Zustand der Beurteilung zugrunde gelegt und mit dem neu geplanten PLAN-Zustand verglichen (siehe Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz auf Seite 43).</p> <p>Die im Plangebiet zu erwartenden bau-, anlage-, und betriebsbedingten Planwirkungen auf die Funktionsfähigkeit der umweltrelevanten Schutzgüter sind tabellarisch dargestellt:</p>

Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter		
a) baubedingt	b) anlagebedingt	c) betriebsbedingt
<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>• 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>		
<p>Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche</p>	<p>Die Planung hat insgesamt folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zunahme der festgesetzten Baugebietsflächen: 0,188 ha</li> <li>▪ Rücknahme von Kompensationsflächen in St. Georg 0,312 ha</li> <li>▪ Zunahme der festgesetzten Bodenversiegelung: 0,126 ha</li> <li>▪ Kompensation im Bereich Hermann-Löns-Str. Nord: 0,479 ha</li> </ul> <p>Positiv für das Schutzgut Fläche ist, dass in der Summe keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen benötigt werden. Es handelt sich im Bereich St. Georg um eine flächensparende Nachverdichtung im Siedlungsbestand. Zum Ausgleich wird eine nicht benötigte Baufläche im Bereich der Hermann-Löns-Straße zurückgenommen und als Ausgleichsfläche festgesetzt.</p> <p>Die Siedlungsgrenzen der Stadt Dannenberg (Elbe) werden durch die vorliegende Bauleitplanung in der Summe nicht weiter nach außen verschoben. Die vorliegende Gesamtplanung nutzt innenliegende Flächenpotentiale und hat insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.</p>	
<p>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</p>	<p>Die infolge der Planung neu zugelassene Versiegelung von ca. 0,126 ha Boden (<i>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>Zudem können die bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch Bodenverdichtung, Bodenauf- und abtrag eine Beeinträchtigung des Schutzgutes darstellen.</p> <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 ersatzweise auszugleichen.</p>	
<p>Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen</p>	<p>Mit der im Bereich St. Georg geplanten Rücknahme von Grünflächen und von Flächen zur Erhaltung von Laubbäumen und Sträuchern wird wertvoller Lebensraum für die Pflanzenwelt beseitigt (siehe Tab. 1).</p>	

Innerhalb des geplanten Sondergebietes ist von einem nahezu vollständigen Verlust der betroffenen Biotopstrukturen (Weißdornhecke, Wiese, Obstbäume, etc.) auszugehen. Um das Sondergebiet herum werden wesentliche Randstrukturen (Baum-Strauchhecke, Straßenbäume, Weidengehölz, Wiese, Graben) infolge der Planung erhalten. Innerhalb der Jeetzelallee wird stärker auf städtisches Begleitgrün entlang der Straße gesetzt und der Graben als Grünfläche gesichert. Die Erhaltung von weitgehend nicht mehr vorhandenen wilden Heckenstrukturen wird in diesem Bereich planerisch aufgegeben. Die Stadt hat es damit einen größeren Spielraum bei der Unterhaltung und Gestaltung dieser innerstädtischen Hauptverkehrsstraße.

Positiv für das Schutzgut Pflanzen sind die im Plangebiet St. Georg festgesetzten Pflanzstreifen.

Nach Umsetzung der im Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord festgesetzten Streuobstwiese werden mittelfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen verbleiben.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Der Verlust der strukturreichen Biotopflächen im Plangebiet St. Georg hat erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt. Andererseits wird ein wesentlicher Teil der Randeingrünung im Plangebiet erhalten und durch zusätzliche Pflanzstreifen ergänzt. Wenn man die geplante Anlage einer 0,48 ha großen Streuobstwiese in die Bewertung einbezieht, ist mittelfristig nicht von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden bei der Baufeldräumung westlich des bestehenden Gewerbegebietes [u.a. Heckenrodung der Weißdornhecke (HFS), der Beseitigung des toten Obstbaumes auf der Obstwiese (HOJ) und des Verlegens der im Bereich OGG stehenden Container] Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört. Verletzungen und Tötungen von Vögeln durch das Vorhaben sind nicht auszuschließen. Zudem können die baulichen Eingriffe bei der Goldammer, Heckenbraunelle, Dorngrasmücke, Blaumeise, Kohlmeise und Bachstelze zum Verlust der Bruthabitate führen.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen und einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten wird als Konflikt vermeidende Maßnahme eine Gehölzentnahme und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vom 15.3. - 15.8. festgesetzt.

Zur Absicherung der Revierfunktionen sollen insbesondere als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Weißdornhecke (HFS) im westlichen Grenzbereich Sondergebiet Kfz zur extensiven Restwiese (GE) (Abb. 1) eine Benjeshecke mit Initialanpflanzungen errichtet werden. Bereits im ersten Jahr wird durch das geschichtete Totholz eine positive Wirkung im Hinblick auf die Eignung als Nist- und Nahrungshabitat für gehölzgebundene Busch-, Boden- und Staudenbrüter geschaffen.

Zum Schutz der betroffenen europäischen Vogelarten sind 6 Nistkästen im Bereich der privaten Grünflächen, vereinzelt auch an den rückwärtigen Gebäuden, von einer sachkundigen Person fachgerecht anzubringen.

Zum Fledermaus- und Insektenschutz soll eine Ausleuchtung der Außenflächen nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen, z.B. LED erfolgen. Nach oben ausstrahlendes Streulicht ist zu vermeiden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	<p>Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz kann von einer Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 3 ausgegangen werden, so dass keine Ausnahme gem. § 45 (7) BNatSchG erforderlich ist.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Entwicklung einer Streuobstwiese auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche wirkt sich positiv auf das Schutzgut Tiere aus.</p> <p>Anlagebedingt wird die neu zugelassene Flächenversiegelung 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.</p> <p>Um einer Verunreinigung des Grundwassers durch ggf. belastetes Oberflächenwasser vorzubeugen, ist das Niederschlagswasser nach Möglichkeit über einen bewachsenen Bodenfilter abzuleiten. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem Entwässerungsantrag zu berücksichtigen.</p> <p>Die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der geplanten Ausgleichsfläche im Bereich Hermann-Löns-Straße Nord dient den Belangen des Grundwasser- und Gewässerschutzes. Auf diesem grundwassernahen Standort im Niederungsbereich der Jeetzel werden zukünftig keine Pestizide und Düngemittel mehr eingebracht werden dürfen.</p>
Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima	<p>Im Zuge der Planung wird der äußere Grünrahmen des Plangebietes größtenteils beibehalten; inmitten des Gebietes wird der Grünbestand (z.B. eine Weißdornhecke, sowie Wiesenflächen) jedoch teilweise verloren gehen. Aufgrund des Bedarfs an zusätzlichen Außenverkaufs- und Rangierflächen ist im neu ausgewiesenen Sondergebiet von umfangreichen Flächenversiegelungen auszugehen. Das Mikroklima wird sich an diesem Standort geringfügig verschlechtern (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte).</p> <p>Da ein hinreichender Frischluftaustausch über die Jeetzelniederung gewährleistet ist und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 0,48 ha zu einer Verbesserung des lokalen Klimas beitragen werden, ist in der Gesamtbetrachtung nicht von einer Verschlechterung der Luftverhältnisse in der Stadt Dannenberg auszugehen.</p> <p>Aufgrund des Klimawandels ist zunehmend mit Trockenperioden im Sommer zu rechnen. Vor diesen Hintergrund wird empfohlen, das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.</p> <p>Insgesamt lässt die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwarten.</p>
Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	<p>Durch die Erweiterung der bestehenden Gewerbebauten und die Vergrößerung der Außenverkaufsflächen für den Gebrauchtwagenhandel wird im Plangebiet St. Georg in das Stadtbild eingegriffen. Durch die planerische Berücksichtigung eines Grünrahmens werden diese Eingriffe auf ein verträgliches Maß reduziert.</p> <p>Das Landschaftsbild ist bei dieser Planung weniger betroffen, denn aus der offenen Landschaft heraus ist das Plangebiet St. Georg aufgrund des vorgelagerten Bahndammes und der dort bestehenden Gehölzstrukturen nicht einsehbar.</p>

Auswirkungen auf FFH-/ EU-Vogelschutzgebiete	<p>Durch die Entwicklung einer Streuobstwiese im Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord wird das Landschaftsbild am Stadtrand aufgewertet. Damit können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild in Dannenberg (Elbe) insgesamt ausgeglichen werden.</p> <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 St. Georg (Eingriffsbereich) weist mehr als 220 m Abstand Luftlinie zu dem FFH-Gebiet 2528 -331 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ auf. Aufgrund dieser Entfernung und der landschaftliche Trennung durch den Bahndamm und dessen Barriere-wirkung können nachteilige Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord (Ausgleichsfläche) liegt in der Nähe des Gewässersystems der Jeetzel, das als FFH-Gebiet unter der EU-Kennzahl 2832-331 unter Schutz gestellt ist. Die Anlage einer Streuobstwiese in Nachbarschaft zum FFH-Gebiet könnte in dieser relativ ausgeräumten Agrarlandschaft positive Effekte haben.</p>
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	<p>Die Stadt hat durch die Sondergebietsausweisung indirekte Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen. Besonders schutzempfindliche Nutzungen (allgemeine Wohnnutzungen und betriebsbezogene Nutzungen) sind in diesem von Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelasteten Gebiet ausgeschlossen. 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. Die Planung lässt gegenüber dem bisherigen Ortsrecht keine relevante Verschlechterung erwarten. Zu den östlich angrenzenden Wohngebieten Am Besenberg wird die planerisch vorgesehene Grünstreifen beibehalten. Die Baugrenzen werden in diesem Bereich nicht näher an die Wohnnutzung herangeführt. (siehe Kap. 3.1 und 4.3 ).</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. BIm-SchVO, 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>

<p>Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie effiziente Energienutzung</p>	<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>
<p>Auswirkungen auf Darstellungen von Landschaftsplänen, sonstigen Fachplänen</p>	<p>Ein Landschaftsrahmenplan, ein Landschaftsplan oder vergleichbare Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.</p>
<p>Auswirkungen auf Erhaltung der Luftqualität in von der EU festgelegten Gebieten</p>	<p>Derartige Schutzgebiete sind nicht vorhanden.</p>
<p><b>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</b></p>	
<p>Eingriffsregelung</p>	<p>Gemäß § 1a BauGB sind in der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.</p>
<p>Vermeidung und Minimierung von Eingriffen</p>	<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 für die geplante städtebauliche Nachverdichtung geeignet.</li> <li>2. Die am Standort vorhandene Infrastruktur (Jeetzellallee, verkehrstechnisch ausgebaute Zufahrt) kann unmittelbar genutzt werden.</li> <li>3. Im Eingriffsbereich 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>

- Festsetzung von Grünflächen und von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Laubbäumen und Sträuchern
- T.F. 5.1 – Fällzeitenregelung: Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 16. August bis 14. März entnommen werden. Die Baufeldräumung ist nur in demselben Zeitraum erlaubt
- T.F. 5.2. Entwicklung einer Benjeshecke
- T.F. 5.3. Anbringung von 6 Nistkästen
- T.F. 5.4. Minimierung von Lichtemissionen.

**Tabelle 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

IST-ZUSTAND Plangebiet St. Georg 5. Änderung					PLAN-ZUSTAND Plangebiet St. Georg - 5. Änderung					BILANZ EINGRIFF
Bestandsflächen	Größe	WF	Flächenwert		Planflächen	Größe	WF	Flächenwert		
	qm		FW(qm)			qm		FW(qm)		
<b>Basis: rechtskräftiger B-Plan St. Georg i.d. F. der 4. Änderung</b>					<b>B-Plan St. Georg - 5. Änderung - zugleich 1. Änd. B-Plan Hermann-Löns-Straße Nord</b>					
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>3108</b>			<b>6189</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>759</b>			<b>0</b>	
Verkehrsfläche mit Gehölzerhalt	1374	3,0	4122		Straßenverkehrsfläche	759	0,0	0		
Verkehrsfläche im Bereich Graben	1378	1,5	2067							
Verkehrsfläche pur (Rest)	356	0,0	0							
<b>Baugebietsflächen</b>	<b>6690</b>			<b>3004</b>	<b>Baugebietsflächen</b>	<b>8569</b>			<b>1714</b>	
Mischgebiet gesamt					Sondergebiet Kfz gesamt					
Ml festges. Pflanzstreifen	833	3,0	2499		SO versiegelbar (0,8)	6855	0,0	0		
Ml versiegelbar (0,8)	5352	0,0	0		SO unversiegelte Restflächen	1714	1,0	1714		
Ml unversiegelte Restflächen	505	1,0	505							
<b>Grünflächen</b>	<b>4632</b>			<b>16463</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>5102</b>			<b>12742</b>	
Biotopschutzfl. mit Baumerhalt	541	4,0	2164		priv. Hecke Bestand Nord	1277	3,0	3831		
Biotopschutzfläche (Rest)	1592	3,0	4776		priv. Hecke Bestand Ost	130	2,5	325		
priv. Garten mit Baumerhalt	473	3,0	1420		priv. Hecke Pflanzung	596	2,5	1490		
Obstwiese	2026	4,0	8103		Gebüsch	242	3,0	726		
					priv. Wiese	656	3,0	1968		
					öff. Begleitgrün/Graben	2201	2,0	4402		
<b>Plangebiet Teil A, gesamt</b>	<b>14430</b>			<b>25656</b>	<b>Plangebiet Teil A, gesamt</b>	<b>14430</b>			<b>14456</b>	<b>-11201</b>

IST-ZUSTAND Plangebiet Herman-Löns-Straße Nord - 1. Änderung					PLAN-ZUSTAND Plangebiet Herman-Löns-Straße Nord - 1. Änderung					BILANZ EINGRIFF
Bestandsflächen	Größe	WF	Flächenwert		Planflächen	Größe	Wertfa	Flächenwert		
	qm		FW(qm)			qm		FW(qm)		
<b>Basis: rechtskräftiger B-Plan Hermann-Löns-Straße Nord</b>					<b>B-Plan St. Georg - 5. Änderung - zugleich 1. Änd. B-Plan Hermann-Löns-Straße Nord</b>					
<b>Überplanung Erweiterungsfläche Bogensport</b>				<b>5135</b>	<b>Umwandlung in Kompensationsfläche</b>				<b>19168</b>	
öffentliche Gemeinbedarfsfläche	4298				private Grünfläche					
Sport- u. Spielanl., versiegelb.15%	645	0,0	0		ext. Obstwiese zugeordnet zu St. Georg 5-Änd	4092	4,0	16368		
Sport- und Spielanlage, Rest	3653	1,0	3653							
Schutzgehölz	494	3,0	1482		ext. Obstwiese Pool 875 m²	700	4,0	2800		
<b>Plangebiet Teil B, gesamt</b>	<b>4792</b>			<b>5135</b>	<b>Plangebiet Teil B, gesamt</b>	<b>4792</b>			<b>19168</b>	<b>14033</b>

**KOMPENSATIONSNACHWEIS**

-11.201 Eingriffsflächenwert im Plangebiet  
 14.033 Ausgleichsflächenwert externer Kompensationsflächen  
2.830 Flächenwertpunkte

5857  
 8569  
 2712

>= 0 **Kompensation erbracht mit 4.092 m² Streuobstwiese  
 verbleibendes Kompensationspool 700m² Streuobstwiese (2.800 WP)**

2832

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 bestehenden Baurechte (siehe Abb. 3 und 4) und der verbalen Bewertung von Natur und Landschaft (siehe Kap. 2a) wird eine rechnerische Bewertung des Ist-Zustandes in Tabelle 1 vorgenommen.</p> <p>Dem Ist-Zustand wird ein zukünftiger Plan-Zustand gegenüber gestellt. Der Planzustand ergibt sich aus den Festsetzungen des neuen 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 St. Georg ergibt sich rechnerisch ein Defizit von ca. 11.200 quadrameterbezogenen Wertpunkten. Es wird daher eine Ausgleichsfläche benötigt.</p>
Kompensation	<p>Der Vorhabenträger stellt eine 4.792 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche auf dem Flurstück 7/17, Flur 4, Gemarkung Prisser bereit. Die Kompensationsfläche, die nördlich des Bogensportplatzes liegt, wird derzeit als Sandackerfläche intensiv genutzt. Es bestehen dort jedoch im geringen Umfang Baurechte aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hermann-Löns-Straße Nord. Die Ausgleichsfläche wird im neuen Bebauungsplan als Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord - 1. Änderung überplant. Es erfolgt die Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese. Bezüglich der dort zu vollziehenden Maßnahmen siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.4 und Kap. 3.5 der Begründung.</p>
Ergebnis	<p>Die rechnerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages belegt, dass mit Hilfe der zugeordneten Kompensationsfläche im Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord die naturschutzrechtliche Kompensation erbracht werden kann. Zudem verbleibt ein kleiner Kompensationsüberschuss von 2.800 Wertpunkten. Diese Wertpunkte bzw. eine zugehörige 700 m<sup>2</sup> große Teilfläche gelten als Kompensationspool und können nach der Einrichtung der Streuobstwiese anderen Eingriffen zugeordnet werden.</p> <p>Der Planungsträger geht im Rahmen der planerischen Abwägung davon aus, dass mit den geplanten artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Fällzeitenregelung, Minimierung von Lichtemissionen, Nistkästen, Benjeshecke) und den weiterhin geplanten Pflanzmaßnahmen den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Erfordernissen hinreichend entsprochen wird.</p>

**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**

Alternativen:	Folgende anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden in Betracht gezogen:
Betriebsverlagerung	Aus Sicht des Planungsträgers ist eine grundlegende Standortverlagerung des Betriebes - zum Beispiel in ein Gewerbegebiet - nicht möglich, denn der Betrieb hat über Jahre einen umfangreichen Anlagenbestand an der Jeetzalallee geschaffen, der nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand zu verlagern wäre. Eine Standortverlagerung wäre wirtschaftlich unzumutbar und würde dem Planungsziel, einen ortsansässigen Betrieb in seinem Fortbestand und in seiner Entwicklung zu sichern, zuwiderlaufen. Zudem ist großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten nicht zulässig.
Erweiterung nach Osten	Bezüglich der Anordnung der Erweiterungsflächen ist in Betracht gezogen worden, auch in östliche Richtung zur Straße Am Besenberg hin zu erweitern. Von dieser Variante wird aber aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes Abstand genommen. Da nördlich der Straße Am Besenberg eine Wohnbebauung vorhanden ist, soll zu dieser Seite der bestehende Baugrenzen-Abstand unverändert beibehalten werden.
Kerngebiet	Anstelle eines standortspezifischen Sondergebietes (SO KFZ) hätte auch wieder ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden können, denn der Standort war früher einmal als Kerngebiet festgelegt. In einem Kerngebiet wären jedoch auch andere großflächige Einzelhandelsnutzungen, sowie Nutzungen mit einem höheren Störpotential (Vergnügungsstätten) zulässig. Aus Gründen der Raumordnung (Schutz des zentralen Versorgungsbereichs) und aus Gründen des Immissionsschutzes (Schutz vor nächtlichen Störungen) wird von der Kerngebietsausweisung Abstand genommen.

**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 im Plangebiet bestehende Jeetzalallee liegt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 50 vor, so dass die Wahrscheinlichkeit für größere Unfälle durch Gefahrguttransporte äußerst gering ist.
Hochwasserkatastrophe im Risikogebiet (HQextrem)	Die Jeetzal-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 Jeetzal-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.umwelt-karten-niedersachsen.de">https://www.umwelt-karten-niedersachsen.de</a></i> ).
	Die Festlegung eines solchen Risikogebietes hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Durch Deichschutzmaßnahmen sind der Fortbestand und die Weiterentwicklung der Stadt Dannenberg

(Elbe) zu gewährleisten. In Hinblick auf den vorsorgenden Gewässerschutz wird aber empfohlen, auf eine Neuerrichtung von Ölheizungen und von Heizöltanks im Risikogebiet zu verzichten.

### 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

Technische Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ diverse Ortsbegehungen</li> <li>▪ Biotoptypenkartierung, Günter Schäfers, Juni 2019</li> <li>▪ Auswertung der rechtskräftigen Bebauungspläne im Planungsraum</li> <li>▪ Auswertung Orthophotos, LGLN</li> <li>▪ Auswertung Umweltkartenserver mit den verfügbaren Umweltinformationen der Nds. Umweltverwaltung</li> <li>▪ Auswertung Cardomap, NIBIS-Bodendatenserver</li> <li>▪ Auswertung Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg (RROP 2004)</li> <li>▪ Auswertung LROP 2017</li> <li>▪ Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städte-tages</li> </ul>
Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Kenntnisse	keine

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

Monitoring	<p>Die Stadt geht davon aus, dass die Realisierung der festgesetzten Begrünungs- 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.</p> <p>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.</p>
------------	---

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

**Planungsanlass:** Der Inhaber eines ortsansässigen Autohauses möchte seinen Betrieb an der Jeetzalallee erweitern. Geplant sind die Erweiterung der Werkstatt, die Errichtung eines Reifenlagers, sowie weitere Ausstellungs- und Verkaufsflächen für den KFZ-Handel. Zudem soll eine zweite Zufahrt von der Jeetzalallee eingerichtet werden, um eine Umfahrt für die LKW-Anlieferung (Autotransporter) zu schaffen. Das Betriebsgelände soll für PKW-Ausstellungsflächen nach Westen und für eine Betriebsumfahrt geringfügig nach Norden erweitert werden. Dazu muss in bestehende Kompensationsflächen (Obstwiese, Biotopschutz, Hecke) eingegriffen werden.

**Planungsziele:** Die Stadt Dannenberg (Elbe) möchte durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes den bestehenden KFZ-Standort an der Jeetzalallee planungsrechtlich absichern und die beantragte Weiterentwicklung ermöglichen. Der gesamte Gewerbestandort nördlich der Jeetzalallee soll in ein passendes Sondergebiet (SO KFZ) umgewandelt werden, denn durch die geplante Erweiterung der Außenverkaufsfläche auf mehr als 1.200 m<sup>2</sup> würde der KFZ-Handel die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten und wäre damit im Mischgebiet nicht mehr zulässig.

An dem Standort soll ein verträglicher Grünrahmen erhalten bleiben. In der Planung sind Belange des Artenschutzes zu beachten.

Um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, soll der südliche Teil einer im Besitz des Vorhabenträgers befindlichen Ackerfläche nördlich des Bogenschießplatzes an der Hermann-Löns-Straße in eine Streuobstwiese umgewandelt werden.

#### **Auswirkung der Planung auf umweltrelevante Schutzgüter:**

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

**Schutzgut Boden:** Die infolge der Planung neu zugelassene Versiegelung von ca. 0,126 ha Boden stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung. Die zusätzlichen Eingriffe durch Bodenversiegelung können nicht funktionsbezogen durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden, sind aber im Rahmen der Eingriffsregelung durch eine Extensivierung der Bodennutzung auf der Ausgleichsfläche ersatzweise auszugleichen.

**Schutzgut Pflanzen:** Innerhalb des geplanten Sondergebietes ist von einem nahezu vollständigen Verlust der betroffenen Biotopstrukturen (Weißdornhecke, Wiese, Obstbäume, etc.) auszugehen. Um das Sondergebiet herum werden wesentliche Randstrukturen (Baum-Strauchhecke, Straßenbäume, Weidengehölz, Wiese, Graben) infolge der Planung erhalten. Innerhalb der Jeetzalallee wird stärker auf städtisches Begleitgrün entlang der Straße gesetzt und der Graben als Grünfläche gesichert. Positiv für das Schutzgut Pflanzen sind die im Plangebiet St. Georg festgesetzten Pflanzstreifen. Nach Umsetzung der im Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord festgesetzten Streuobstwiese werden mittelfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen verbleiben.

**Schutzgut Fauna:** Durch die Umsetzung des Vorhabens werden bei der Baufeldräumung westlich des bestehenden Betriebsgeländes [u.a. Heckenrodung der Weißdornhecke (HFS), der Beseitigung des toten Obstbaumes auf der Obstwiese (HOJ)] Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört. Verletzungen und Tötungen von Vögeln durch das Vorhaben sind nicht auszuschließen. Zudem können die baulichen Eingriffe bei der Goldammer, Heckenbraunelle, Dorngrasmücke, Blaumeise, Kohlmeise und Bachstelze zum Verlust der Bruthabitate führen. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen und einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten wird als Konflikt vermeidende Maßnahme eine Gehölzentnahme und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vom 15.3. - 15.8. festgesetzt. Zur Absicherung der Revierfunktionen sollen insbesondere als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Weißdornhecke (HFS) im westlichen Grenzbereich Sondergebiet Kfz zur extensiven Restwiese (GE) (Abb. 1) eine Benjeshecke mit Initialanpflanzungen errichtet werden. Zum Schutz der betroffenen europäischen Vogelarten sind 6 Nistkästen für Brutvögel anzubringen. Zum Fledermaus- und Insektenschutz soll eine Ausleuchtung der Außenflächen nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen, z.B. LED, erfolgen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz kann von einer Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 3 ausgegangen werden, so dass keine Ausnahme gem. § 45 (7) BNatSchG erforderlich ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Entwicklung einer Streuobstwiese auf einer bisher in-

tensiv genutzten Ackerfläche wirkt sich positiv auf das Schutzgut Tiere aus.

**Schutzgut biologische Vielfalt:** Der Verlust der strukturreichen Biotopflächen im Plangebiet St. Georg hat erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt. Andererseits wird ein wesentlicher Teil der Randeingrünung im Plangebiet erhalten und durch zusätzliche Pflanzstreifen ergänzt. Wenn man die geplante Anlage einer 0,48 ha großen Streuobstwiese in die Bewertung einbezieht, ist mittelfristig nicht von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

**Schutzgut Wasser:** Anlagebedingt wird die neu zugelassene Flächenversiegelung 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. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem Entwässerungsantrag zu berücksichtigen.

**Schutzgut Landschaft:** Durch die Erweiterung der bestehenden Gewerbebauten und die Vergrößerung der Außenverkaufsflächen für den Gebrauchtwagenhandel wird im Plangebiet St. Georg in das Stadtbild eingegriffen. Durch die planerische Berücksichtigung eines Grünrahmens werden diese Eingriffe auf ein verträgliches Maß reduziert.

Das Landschaftsbild ist bei dieser Planung weniger betroffen, denn aus der offenen Landschaft heraus ist das Plangebiet St. Georg aufgrund des vorgelagerten Bahndammes und der dort bestehenden Gehölzstrukturen nicht einsehbar. Durch die Entwicklung einer Streuobstwiese im Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord wird das Landschaftsbild am Stadtrand aufgewertet.

**Schutzgut Klima / Luft:** Durch die zusätzliche Flächenversiegelung wird sich das Mikroklima im Plangebiet St- Georg geringfügig verschlechtern (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte). Da ein hinreichender Frischluftaustausch über die Jeetzelniederung gewährleistet ist und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 0,48 ha zu einer Verbesserung des lokalen Klimas beitragen, ist in der Gesamtbetrachtung nicht von einer Verschlechterung der Luftverhältnisse in der Stadt Dannenberg auszugehen.

**Schutzgut Mensch:** Die Stadt hat durch die Sondergebietsausweisung indirekte Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen. Besonders schutzempfindliche Nutzungen (allgemeine Wohnnutzungen und betriebsbezogene Nutzungen) sind in diesem von Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelasteten Gebiet ausgeschlossen. Das Sondergebiet KFZ-Handel ist immissionsrechtlich einem eingeschränkten Gewerbegebiet gleichgestellt. Das heißt, es sind nur Gewebenutzungen 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. Die Planung lässt gegenüber dem bisherigen Ortsrecht keine relevante Verschlechterung erwarten. 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.

**Zusammenfassende Bewertung:** Nach den vorliegenden Erkenntnissen kommt der Planungsträger zu der Einschätzung, dass nach Umsetzung der Planung und der 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] 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dannenberg (Elbe),
- [6] 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dannenberg (Elbe),
- [7] Bebauungsplan St. Georg i. d. F. der 4. Änderung , Stadt Dannenberg (Elbe)
- [8] Bebauungsplan Hermann-Löns-Straße Nord, Stadt Dannenberg (Elbe)
- [9] Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)
- [10] Nieder. Bodeninformationssystem (NIBIS), LBEG, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- [11] diverse Orthophotos und Karten, LGLN Hannover
- [12] Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan St. Georg – 5. Änderung, Günter Schäfers, Dez. 2019
- [13] Biotoptypenkartierung, Günter Schäfers, Juni 2019
- [14] Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013), Niedersächsischer Städtetag
- [15] Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Juli 2016), Olaf v. Drachenfels
- [16] 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: Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan St. Georg – 5. Änderung, Günter Schäfers, Dez. 2019

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan St. Georg – 5. Änderung

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

**Planungsanlass:** Der Inhaber eines ortsansässigen Autohauses möchte seinen Betrieb an der Jeetzalallee erweitern. Geplant sind die Erweiterung der Werkstatt, die Errichtung eines Reifenlagers, sowie weitere Ausstellungs- und Verkaufsflächen für den KFZ-Handel. Zudem soll eine zweite Zufahrt von der Jeetzalallee eingerichtet werden, um eine Umfahrt für die LKW-Anlieferung (Autotransporter) zu schaffen. Das Betriebsgelände soll für PKW-Ausstellungsflächen nach Westen und für eine Betriebsumfahrt geringfügig nach Norden erweitert werden. Dazu muss in bestehende Kompensationsflächen (Obstwiese, Biotopschutz, Hecke) eingegriffen werden.

**Planungsziele:** Die Stadt Dannenberg (Elbe) möchte durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes den bestehenden KFZ-Standort an der Jeetzalallee planungsrechtlich absichern und die beantragte Weiterentwicklung ermöglichen. Der gesamte Gewerbestandort nördlich der Jeetzalallee soll in ein passendes Sondergebiet (SO KFZ) umgewandelt werden, denn durch die geplante Erweiterung der Außenverkaufsfläche auf mehr als 1.200 m<sup>2</sup> würde der KFZ-Handel die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten und wäre damit im Mischgebiet nicht mehr zulässig.

An dem Standort soll ein verträglicher Grünrahmen erhalten bleiben. In der Planung sind Belange des Artenschutzes zu beachten.

Um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, soll der südliche Teil einer im Besitz des Vorhabenträgers befindlichen Ackerfläche nördlich des Bogenschießplatzes an der Hermann-Löns-Straße in eine Streuobstwiese umgewandelt werden.

### **Städtebauliches Planungskonzept:**

In der Bebauungsplanzeichnung wird das im Bereich St. Georg bestehende Mischgebiet in ein Sondergebiet KFZ-Handel geändert. Das Sondergebiet wird in einer Tiefe von 35 m in etwa um 50 m nach Westen erweitert, um genügend Außenverkaufsflächen für das Autohaus zu schaffen. Weiterhin wird das Sondergebiet an der Nordseite um 3 m erweitert, um eine Umfahrt um die bestehende Werkstatt zu ermöglichen. An der Ostseite wird das Baugebiet geringfügig modifiziert, um es an bestehende Grundstücksgrenzen anzupassen.

Das für diesen Standort definierte Sondergebiet KFZ-Handel ermöglicht einen standortgerechten Einzelhandel mit KFZ, KFZ-Teilen und Anhängern (auch großflächig mit mehr 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Weiterhin sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe aus dem KFZ-Gewerbe, z.B. KFZ-Werkstatt, Lackiererei, Waschstraße, etc. als standortverträglich einzustufen. Auch Abstell- und Ausstellungsflächen für KFZ und Anhänger sowie Lager-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind mit dem geplanten Gebietscharakter vereinbar.

### **Standortalternativen**

Aus Sicht des Planungsträgers ist eine grundlegende Standortverlagerung des Betriebes - zum Beispiel in ein Gewerbegebiet - nicht möglich, denn der Betrieb hat über Jahre einen umfangreichen Anlagenbestand an der Jeetzalallee geschaffen, der nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand zu verlagern wäre. Eine Standortverlagerung wäre wirtschaftlich unzumutbar und würde dem Planungsziel, einen ortsansässigen Betrieb in seinem Fortbestand und in seiner Entwicklung zu sichern, zuwiderlaufen. Zudem ist großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten nicht zulässig.

### **Planungsalternativen**

Bezüglich der Anordnung der Erweiterungsflächen ist in Betracht gezogen worden, auch in östliche Richtung zur Straße Am Besenberg hin zu erweitern. Von dieser Variante wird aber aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes Abstand genommen. Da nördlich der Straße Am Besenberg eine Wohnbebauung vorhanden ist, soll zu dieser Seite der bestehende Baugrenzen-Abstand unverändert beibehalten werden.

Anstelle eines standortspezifischen Sondergebietes (SO KFZ) hätte auch wieder ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden können, denn der Standort war früher einmal als Kerngebiet festgelegt. In einem Kerngebiet wären jedoch auch andere großflächige Einzelhandelsnutzungen, sowie Nutzungen mit einem höheren Störpotential (Vergnügungsstätten) zulässig. Aus Gründen der Raumordnung (Schutz des zentralen Versorgungsbereichs) und aus Gründen des Immissionsschutzes (Schutz vor nächtlichen Störungen) wird von einer Kerngebietsausweisung Abstand genommen.

#### **Auswirkung der Planung auf umweltrelevante Schutzgüter:**

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

**Schutzgut Boden:** Die infolge der Planung neu zugelassene Versiegelung von ca. 0,126 ha Boden stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung. Die zusätzlichen Eingriffe durch Bodenversiegelung können nicht funktionsbezogen durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden, sind aber im Rahmen der Eingriffsregelung durch eine Extensivierung der Bodennutzung auf der Ausgleichsfläche ersatzweise auszugleichen.

**Schutzgut Pflanzen:** Innerhalb des geplanten Sondergebietes ist von einem nahezu vollständigen Verlust der betroffenen Biotopstrukturen (Weißdornhecke, Wiese, Obstbäume, etc.) auszugehen. Um das Sondergebiet herum werden wesentliche Randstrukturen (Baumstrauchhecke, Straßenbäume, Weidengehölz, Wiese, Graben) infolge der Planung erhalten. Innerhalb der Jeetzalallee wird stärker auf städtisches Begleitgrün entlang der Straße gesetzt und der Graben als Grünfläche gesichert. Positiv für das Schutzgut Pflanzen sind die im Plangebiet St. Georg festgesetzten Pflanzstreifen. Nach Umsetzung der im Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord festgesetzten Streuobstwiese werden mittelfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen verbleiben.

**Schutzgut Fauna:** Durch die Umsetzung des Vorhabens werden bei der Baufeldräumung westlich des bestehenden Betriebsgeländes [u.a. Heckenrodung der Weißdornhecke (HFS), der Beseitigung des toten Obstbaumes auf der Obstwiese (HOJ)] Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört. Verletzungen und Tötungen von Vögeln durch das Vorhaben sind nicht auszuschließen. Zudem können die baulichen Eingriffe bei der Goldammer, Heckenbraunelle, Dorngrasmücke, Blaumeise, Kohlmeise und Bachstelze zum Verlust der Bruthabitate führen. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen und einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten wird als Konflikt vermeidende Maßnahme eine Gehölzentnahme und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vom 15.3. - 15.8. festgesetzt. Zur Absicherung der Revierfunktionen sollen insbesondere als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Weißdornhecke (HFS) im westlichen Grenzbereich Sondergebiet Kfz zur extensiven Restwiese (GE) (Abb. 1) eine Benjeshecke mit Initialanpflanzungen errichtet werden. Zum Schutz der betroffenen europäischen Vogelarten sind 6 Nistkästen für Brutvögel anzubringen. Zum Fledermaus- und Insektenschutz soll eine Ausleuchtung der Außenflächen nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen, z.B. LED, erfolgen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz kann von einer Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 3 ausgegangen werden, so dass keine Ausnahme gem. § 45 (7) BNatSchG erforderlich ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Entwicklung einer Streuobstwiese auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche wirkt sich positiv auf das Schutzgut Tiere aus.

**Schutzgut biologische Vielfalt:** Der Verlust der strukturreichen Biotopflächen im Plangebiet St. Georg hat erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt. Andererseits wird ein wesentlicher Teil der Randeingrünung im Plangebiet erhalten und durch zusätzliche Pflanzstreifen ergänzt. Wenn man die geplante Anlage einer 0,48 ha großen Streuobstwiese in die Bewertung einbezieht, ist mittelfristig nicht von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt auszugehen.

**Schutzgut Wasser:** Anlagebedingt wird die neu zugelassene Flächenversiegelung 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. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem Entwässerungsantrag zu berücksichtigen.

**Schutzgut Landschaft:** Durch die Erweiterung der bestehenden Gewerbebauten und die Vergrößerung der Außenverkaufsflächen für den Gebrauchtwagenhandel wird im Plangebiet St. Georg in das Stadtbild eingegriffen. Durch die planerische Berücksichtigung eines Grünrahmens werden diese Eingriffe auf ein verträgliches Maß reduziert.

Das Landschaftsbild ist bei dieser Planung weniger betroffen, denn aus der offenen Landschaft heraus ist das Plangebiet St. Georg aufgrund des vorgelagerten Bahndammes und der dort bestehenden Gehölzstrukturen nicht einsehbar. Durch die Entwicklung einer Streuobstwiese im Plangebiet Hermann-Löns-Straße Nord wird das Landschaftsbild am Stadtrand aufgewertet.

**Schutzgut Klima / Luft:** Durch die zusätzliche Flächenversiegelung wird sich das Mikroklima im Plangebiet St. Georg geringfügig verschlechtern (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte). Da ein hinreichender Frischluftaustausch über die Jeetzelniederung gewährleistet ist und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 0,48 ha zu einer Verbesserung des lokalen Klimas beitragen, ist in der Gesamtbetrachtung nicht von einer Verschlechterung der Luftverhältnisse in der Stadt Dannenberg auszugehen.

**Schutzgut Mensch:** Die Stadt hat durch die Sondergebietsausweisung indirekte Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen. Besonders schutzempfindliche Nutzungen (allgemeine Wohnnutzungen und betriebsbezogene Nutzungen) sind in diesem von Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelasteten Gebiet ausgeschlossen. 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 Vergnügungstätten), vorsorglich ausgeschlossen sind. Die Planung lässt gegenüber dem bisherigen Ortsrecht keine relevante Verschlechterung erwarten. 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.

**Zusammenfassende Bewertung:** Nach den vorliegenden Erkenntnissen kommt der Planungsträger zu der Einschätzung, dass nach Umsetzung der Planung und der festgelegten Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern verbleiben werden. Von der privaten Grünfläche Streuobstwiese innerhalb des Hermann-Löns-Straße Nord – 1. Änderung sind 4.092 m<sup>2</sup> (16.368 WP) den Eingriffen im Bereich St. Georg - 5. Änderung zugeordnet; 700 m<sup>2</sup> (2.800 WP) können als Kompensationspool für zukünftige Eingriffe verwendet werden.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sind zwischen Juli 2019 und Dezember 2019 folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt worden:

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

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden entsprechend der gefassten Abwägungsbeschlüsse in der Bauleitplanung berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Abwägungsbeschlüssen zu den einzelnen Beteiligungsverfahren entnommen werden, die im Bauamt der Samtgemeinde einzusehen sind.

### Fazit

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