

Stadt Dannenberg (Elbe)

Mitteilungsvorlage (öffentlich) (30/0302/2020)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 24.08.2020
Sachbearbeitung:	Frau Heuer , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe)	08.09.2020	Kenntnisnahme	
Verwaltungsausschuss der Stadt Dannenberg (Elbe)		Kenntnisnahme	

Bebauungsplan "Pörmke Nord m.ö.B. -1. Änderung"; Mitteilung über erneute Auslegung gem. § 3 Abs. II und § 4 Abs. II BauGB

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Dannenberg hat am 19.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Pörmke Nord m.ö.B. zu ändern. Anlass der Änderungen ist die Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden Hagebaumarktes in Dannenberg in das Plangebiet. Das zuvor festgesetzte Mischgebiet wird in ein Sondergebiet „Baumarkt und Gartencenter“ geändert. Im nordöstlichen Plangebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch die Samtgemeinde Elbaltäue geändert.

Zur Einhaltung der Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogrammes und des regionalen Raumordnungsprogrammes wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt.

Geplant waren rund 6.800m² gewichtete Verkaufsfläche (100% Innenfläche, 50% überdachte Freifläche/Kalthallen, 25 % unüberdachte Freiflächen).

Damit würde das Kongruenzgebot nicht eingehalten werden. Danach müssen mind. 70% des Umsatzes aus dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Dannenberg, hier das Gebiet der alten Samtgemeinde Dannenberg generiert werden.

Daher wurde die zulässige Verkaufsfläche auf 4.600m² reduziert. Alle anderen Ziele und Grundsätze würden auch bei der Ursprungsvariante eingehalten werden.

Zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt.

Weiterhin wird eine externe Kompensationsfläche im Flächenpool „Alte Jeetzel“ der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH in der Gemarkung Schaaafhausen zum Schutz von Lebensräumen am Boden brütender Vogelarten, insbesondere der Feldlerche zur Verfügung gestellt.

Zur Durchführung aller Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grünflächen sowie die Bereitstellung der externen Kompensationsfläche auf Kosten des Vorhabenträgers wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 02.09.2019 bis einschließlich 02.10.2019 aus.

Einzuarbeitende Stellungnahmen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebracht, siehe Anlage I zur Vorlage:

- Landkreis Lüchow-Dannenberg
- Deutsche Telekom Uelzen
- Avacon Salzwedel
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
- Naturpark Elbhöhen-Drawehn
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Altmarkkreis Salzwedel
- Naturschutzbund Deutschland, Kreisgruppe Lüchow-Dannenberg
- Bürger aus Braasche

Die Stellungnahmen wurden in die Entwürfe eingearbeitet. Parallel dazu wurden mit der Raumordnungsbehörde des Landkreises mehrere Abstimmungsgespräche geführt, sodass diese Belange in den Bebauungsplan eingeflossen sind und in der Begründung ausführlich erläutert worden sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 16.07. bis einschließlich 17.08.2020 aus. Abzuwägende Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebracht:

- Landkreis Lüchow-Dannenberg
- Polizeiinspektion Lüneburg, Lüchow-Dannenberg, Uelzen
- Wasserverband Dannenberg-Hitzacker köAR
- Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Landkreis Lüneburg
- Landkreis Uelzen
- Naturschutzbund Deutschland, Kreisgruppe Lüchow-Dannenberg
- Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz
- Bürger aus Braasche
-

Anregungen und Bedenken wurden gem. dem Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Anlage I) abgewogen.

Aufgrund der Stellungnahmen wurde die Planzeichnung in einigen Punkten geändert.

Das im Sondergebiet zulässige Randsortiment „sonstige baumarktrelevante Haushaltswaren“ wird dem in der Auswirkungsanalyse untersuchten Sortiment „sonstige baumarkttypische Haushaltswaren“ angepasst. Die Fläche „zum Anpflanzen von Bäumen und Rasen“ wird in eine Fläche „zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ geändert.

Der Hinweis, dass bei einem Nachweis von fehlenden Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrämung eine Ausnahmegenehmigung die Frist der Artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote vermindert werden kann, wird gestrichen.

Unabhängig von den eingegangenen Stellungnahmen wird die Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffsflächen gestrichen.

Eine Zuordnung ist erforderlich, wenn die Ausgleichsmaßnahmen nicht am Ort des Eingriffes, sondern an anderer Stelle von der Stadt durchgeführt werden und die Kosten über eine Kostenerstattungssatzung gem. § 135a BauGB auf die Anlieger umgelegt werden sollen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Sondergebiet und im Gewerbegebiet befinden sich allesamt auf den Grundstücken des Vorhabenträgers. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt ist daher nicht nötig. Eine festgesetzte Zuordnung im Bebauungsplan stünde aber einer Durchsetzung des Pflanzgebotes entgegen.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Flächenpool der Nds. Landgesellschaft und wird sowieso über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Daher war die Zuordnung zu streichen.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden ebenfalls ergänzt.

Da die Änderungen in der Planzeichnung nicht nur redaktioneller Art sind, muss der Bebauungsplan erneut ausgelegt werden.

Die Auslegung soll voraussichtlich in der Zeit vom 04.09.2020 – 05.10.2020 durchgeführt werden.

Anlagen:

- Anlage I zur Vorlage: Abwägungsvorschlag gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage II zur Vorlage: Abwägungsvorschlag gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage III zur Vorlage: Bebauungsplanentwurf, Stand 26.08.2020 (Entwurf zur 2. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)