

# Stadt Dannenberg (Elbe)

## Landkreis Lüchow-Dannenberg



# Bebauungsplan

## „Am Thielenburger See“ mit örtlicher Bauvorschrift, 10. Änderung

### Inhalt:

- Bebauungsplan
- Begründung

## SATZUNGSBESCHLUSS

August 2020

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Dannenberg durch:



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

# 10. Änderung des Bebauungsplans „Am Thielenburger See“ mit örtlicher Bauvorschrift

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) den Bebauungsplan „Am Thielenburger See“ mit örtlicher Bauvorschrift, 10. Änderung bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen

### § 1 Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans „Am Thielenburger See“ mit örtlicher Bauvorschrift umfasst das Flurstück 87/19, Flur 10, Gemarkung Dannenberg.

### § 2 Planinhalt

1. Folgende neue Festsetzungen werden ergänzt:  
Innerhalb des Sondergebiets SO 1b sind Wohngebäude, Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig. (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

### § 3 Hinweise

1. Es gelten weiterhin alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans.
2. Maßgebende Rechtsgrundlagen für die Inhalte dieser Änderung des Bebauungsplans sind in der jeweils aktuellen Fassung:
  - **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. S. 587) geändert worden ist
  - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
  - **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)
  - **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
  - **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
  - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
  - **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

## § 4 Inkrafttreten

1. Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in der Elbe-Jeetzel-Zeitung in Kraft.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) die 10. Änderung des Bebauungsplans „Am Thielenburger See“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe) hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans „Am Thielenburger See“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

### Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de

Lüneburg, den

.....  
- Planverfasser -

### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat die 10. Änderung des Bebauungsplans „Am Thielenburger See“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

### Ausfertigung

Die Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplans „Am Thielenburger See“ mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Elbe-Jeetzel-Zeitung Nr. .... vom ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

### **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

# Stadt Dannenberg (Elbe)

## Landkreis Lüchow-Dannenberg



## Bebauungsplan

### „Am Thielenburger See“ mit örtlicher Bauvorschrift, 10. Änderung

## Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

August 2020

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Dannenberg durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## INHALT

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Derzeitige Situation</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete und bestehende Planungen</b> .....	<b>5</b>
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	5
4.2 Flächennutzungsplan .....	6
4.3 Bebauungsplan „Am Thielenburger See“, 2. Änderung in der Fassung der 8. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift (Urplan).....	6
<b>5. Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
6.2 sonstige Festsetzungen.....	7
<b>7. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
7.1 Schutzgut „Mensch“ .....	7
7.2 Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ .....	8
7.3 Schutzgut „Fläche, Boden und Wasser“ .....	8
7.4 Schutzgut „Luft und Klima“ .....	9
7.5 Schutzgut „Landschaft“ .....	9
7.6 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ .....	9
7.7 Eingriffsregelung.....	10
<b>8. Umweltbericht</b> .....	<b>10</b>
<b>9. Verfahrensablauf</b> .....	<b>10</b>

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

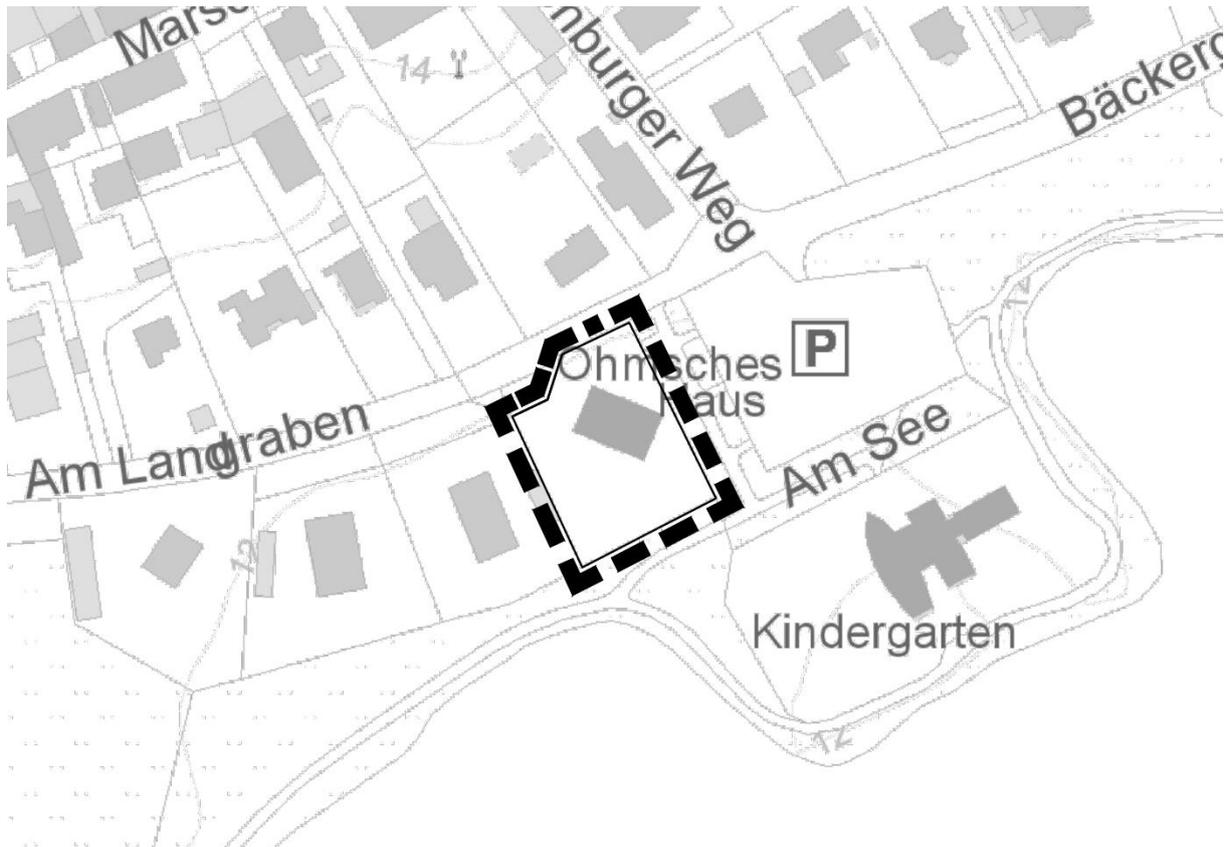


Abb. 1: Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans „Am Thielenburger See“, Quelle: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans „Am Thielenburger See“ mit örtlicher Bauvorschrift sollen im Bereich des Flurstücks 97/19, Flur 10, Gemarkung Dannenberg die zulässigen Nutzungen um Wohngebäude, Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Räume und Gebäude für freie Berufe erweitert werden. Damit kommt die Stadt Dannenberg dem Bedarf an Wohnraum und Flächen für eine Arztpraxis nach. Die Zulässigkeit für freie Berufe ist vorgesehen, um hinsichtlich potentieller Folgenutzungen eine höhere Flexibilität zu ermöglichen. Da der derzeit gültige Bebauungsplan lediglich Nutzungen zu kulturellen Zwecken und ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften zulässt, wird die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen.

## 2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 26.03.2020

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans „Am Thielenburger See“ liegt im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Dannenberg zwischen der Straße „Am Landgraben“ und dem Thielenburger See. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 97/19, Flur 10, Gemarkung Dannenberg.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Straße „Am Landgraben“, im Osten an einen Parkplatz, im Süden an eine öffentliche Parkanlage und im Westen an Bestandsgebäude in offener Bauweise an.

## 3. DERZEITIGE SITUATION



Abb. 3: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 19.09.2019

Im Plangebiet befindet sich das Ohmsche Haus. Es handelt sich um ein niedersächsisches Hallenhaus mit Reetdeckung, welches 1656 an anderer Stelle erbaut und 1988 am heutigen Standort wieder errichtet wurde. Es wurde bisher für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Neben dem Gebäude ist das Plangebiet durch den Hausgarten mit Rasenflächen, freistehenden Laubbäumen und Baum-Strauch-Hecken geprägt.

## 4. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

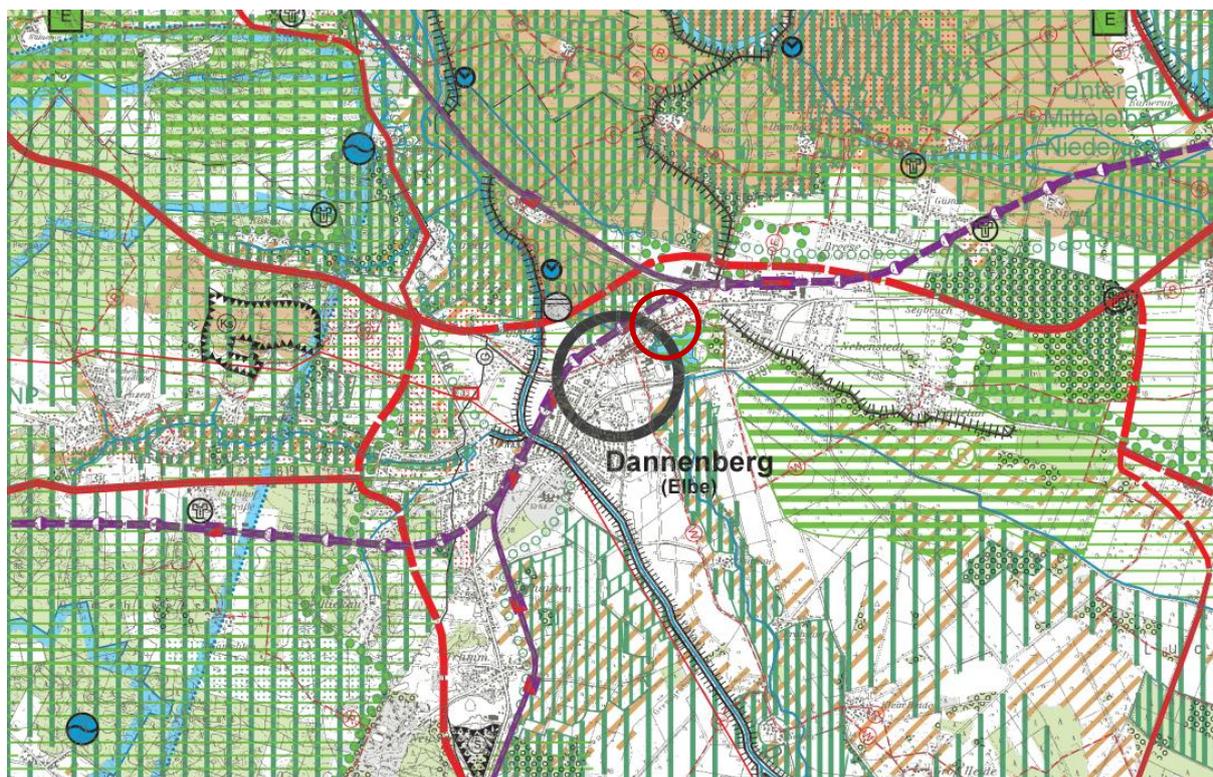


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Lüchow-Dannenberg 2004

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg ist die Stadt Dannenberg als Grundzentrum dargestellt. In Grundzentren sollen zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitgestellt werden. Zudem soll Neubautätigkeit in den Orten erfolgen, die schon heute über eine möglichst hohe Infrastrukturausstattung verfügen. Da mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Räume und Gebäude für freie Berufe sowie das Wohnen innerhalb des Grundzentrums Dannenberg ermöglicht werden, entspricht die Planung den Zielsetzungen des RROP.

Südlich des Plangebiets befindet sich im Bereich des Thielenburger Sees ein Vorranggebiet für Erholung. Eine Beeinträchtigung dieser Funktion durch das Planvorhaben kann aufgrund der vorgesehenen Nutzung (Wohnen/gesundheitliche Zwecke) und der bereits heute bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden.

## 4.2 Flächennutzungsplan



Abb. 5: 28. Änderung des Flächennutzungsplans (Ausschnitt)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalau im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) als Fläche für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dabei handelt es sich um die 104. Änderung des Flächennutzungsplans.

## 4.3 Bebauungsplan „Am Thielenburger See“, 2. Änderung in der Fassung der 8. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift (Urplan)



Abb. 6: Bebauungsplan „Am Thielenburger See“, 2. Änd. i. d. F. d. 8. Änd. (Ausschnitt)

Im derzeit gültigen Bebauungsplan (Urplan) ist der Änderungsbereich der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplans als Sondergebiet zur Errichtung von an anderer Stelle abgebauten Niedersächsischen Hallenhäusern festgesetzt. Zulässig sind kulturellen Zwecken dienende Nutzungen. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Des Weiteren werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,18 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3, eine offene Bauweise sowie eine Einzelhausbebauung mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Der Urplan definiert ein Baufenster durch eine Baulinie und Baugrenzen.

## **5. PLANUNG**

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzung des Grundstücks als Arztpraxis und für ähnliche gesundheitliche Nutzungen sowie die Wohnnutzung ermöglicht werden. In Hinblick auf mögliche Folgenutzungen sollen auch Räume und Gebäude für freie Berufe zugelassen werden. Im Übrigen sollen die bestehenden Festsetzungen des Urplans weiterhin gelten.

## **6. FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die o.g. Nutzungen bauleitplanerisch zu ermöglichen, werden die bestehenden Festsetzungen des Urplans ergänzt. Die zulässigen Nutzungen werden um Wohngebäude, Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Räume und Gebäude für freie Berufe erweitert. Kulturellen Zwecken dienende Nutzungen bleiben weiterhin zulässig und Schank- und Speisewirtschaften weiterhin ausnahmsweise zulässig.

### **6.2 sonstige Festsetzungen**

Es gelten weiterhin alle von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Urplans.

## **7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Schutzgut „Mensch“**

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Räume und Gebäude für freie Berufe und eine kleinteilige Wohnnutzung auf einer bereits heute baulich genutzten Fläche ermöglicht. Dies trägt zu einer guten gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung sowie einer Verbesserung des Angebots an Wohnraum bei. Durch die neu zulässigen Nutzungen werden niedrigere verkehrsbedingte Emissionen erwartet, als durch die bestehende Nutzung für kulturelle Zwecke, da bei einer Nutzung als Arztpraxis oder zu Wohnzwecken ein geringeres Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Abendstunden, zu erwarten ist. Bezüglich der Lärmimmissionen gelten die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Diese können voraussichtlich eingehalten werden. Weitere Nachweise sind ggf. im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Erholungsfunktion des südlich angrenzenden Thielenburger Sees wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

*Es werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ erwartet.*

## 7.2 Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

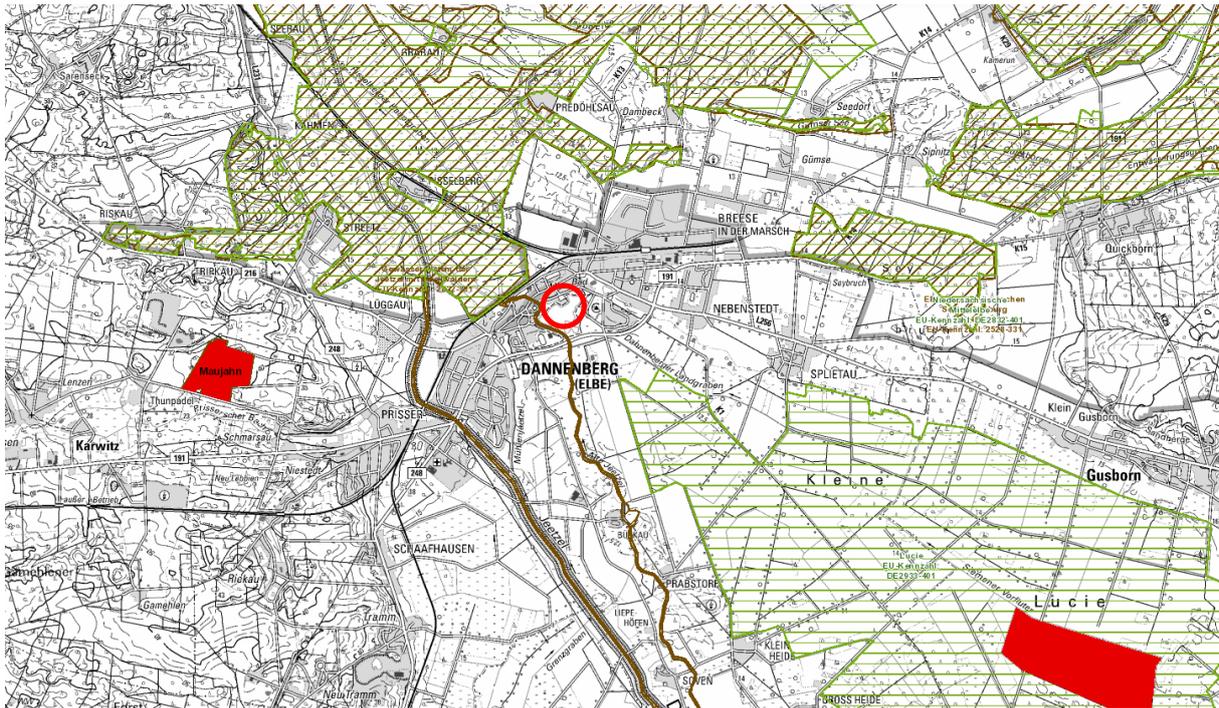


Abb. 7: Umweltkarten Niedersachsen mit Darstellung von Naturschutzgebieten, EU-Vogelschutzgebieten, FFH-Gebieten und Naturdenkmälern (Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz)

Das Plangebiet ist derzeit durch die Bestandsbebauung und den Hausgarten mit einzelnen Laubbaumbeständen, Sträuchern und Rasenflächen geprägt. Damit hat das Plangebiet lediglich eine mäßige Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Die weiter südlich liegenden Uferbereiche des Thielenburger Sees weisen zum Teil bedeutsamere Biotoptypen auf, sind jedoch von der Planung nicht direkt betroffen. Schutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die zulässige Art der Nutzung erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Es erfolgt daher keine Vorbereitung zusätzlicher Versiegelung, sodass keine Auswirkungen auf Lebensräume von Tieren und Pflanzen erwartet werden.

Es liegen keine Hinweise für eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten, auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, streng geschützter Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten gemäß den Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, der EG-Artenschutzverordnung und der Bundesartenschutzverordnung vor.

*Es werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet.*

## 7.3 Schutzgut „Fläche, Boden und Wasser“

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden lediglich Anlagen für gesundheitliche Zwecke und eine kleinteilige Wohnnutzung auf einer bereits heute baulich genutzten Fläche ermöglicht. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung. Daher werden auch keine schädlichen Auswirkungen auf den südlich angrenzenden Thielenburger See erwartet.

*Es werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“ erwartet.*

## 7.4 Schutzgut „Luft und Klima“

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden lediglich Anlagen für gesundheitliche Zwecke und eine kleinteilige Wohnnutzung auf einer bereits heute baulich genutzten Fläche ermöglicht. Eine Erhöhung von Emissionen wie Gerüchen, Staub und CO<sub>2</sub>-Emissionen wird aufgrund der bereits heute zulässigen Nutzung für kulturelle Zwecke nicht erwartet. Bei einer Nutzung für gesundheitliche oder wohnbauliche Zwecke ist eher eine Reduzierung der verkehrsbedingten Emissionen, insbesondere in den Abendstunden, zu erwarten.

*Es werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ erwartet.*

## 7.5 Schutzgut „Landschaft“

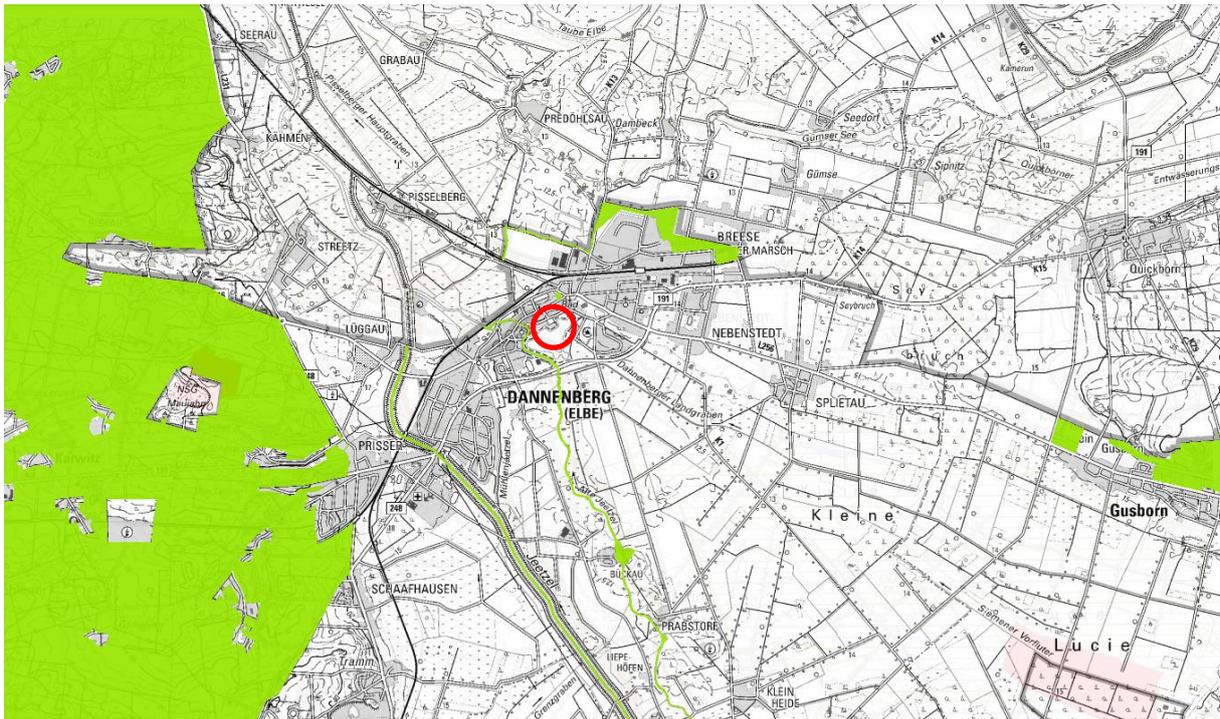


Abb. 8: Umweltkarten Niedersachsen mit Darstellung von Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen (Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz)

Der südlich angrenzende Thielenburger See hat innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Dannenberg eine landschaftliche Bedeutung und dient der Naherholung. Diese Funktionen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die Änderungen des Bebauungsplans lediglich die Art der Nutzung betreffen. Das Maß der Nutzung oder die örtliche Bauvorschrift werden nicht geändert, sodass keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ersichtlich sind.

*Es werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ erwartet.*

## 7.6 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“

Das Plangebiet hat aufgrund der bestehenden Nutzung als Sondergebiet zur Errichtung von an anderer Stelle abgebauten Niedersächsischen Hallenhäusern, die die Voraussetzungen gem. § 3 (2) NDSchG erfüllen, eine besondere Bedeutung für das Schutzgut „Kulturelles Erbe“. Die im Urplan festgesetzte Zweckbestimmung wird von der 10. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Lediglich die zulässige Nutzung der Gebäude wird erweitert.

*Es werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter“ erwartet.*

### **7.7 Eingriffsregelung**

Gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **8. UMWELTBERICHT**

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gem. 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

### **9. VERFAHRENSABLAUF**

In seiner Sitzung vom 04.02.2020 hat der Verwaltungsausschuss des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe) die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wurde am 30.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 08.06.2020 bis einschließlich 08.07.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 29.05.2020 und Frist zum 08.07.2020.