



95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalaue im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe)

Stand: Beschlussfassung

Datum: 21. August 2020

Evers & | **Stadt**
Küssner | **Planer**

Planverfasser:
Evers & Küssner Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ek-stadtplaner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen	1
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	1
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen	1
1.3	Lage und Bestand des Plangebietes	2
1.3.1	Umgebung	2
1.3.2	Infrastruktur	2
1.3.3	Immissionen	3
2	Planungsanlass und Planungsziele	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	4
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüchow-Dannenberg	6
3.1.3	Flächennutzungsplan	8
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	9
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	9
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)	10
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	10
4	Städtebauliches Konzept	10
5	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	10
6	Natur- und Umweltschutz	11
6.1	Artenschutz	11
6.2	Umweltprüfung	12
6.3	Ver- und Entsorgung	12
7	Verfahrensvermerk	13
8	Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans	14
8.1	Einleitung	14
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	14
8.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans	14
8.1.3	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne	14
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
8.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	18
8.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
8.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
8.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	31

8.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	32
8.3	Zusätzliche Angaben	33
8.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 33	
8.3.2	Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	33
8.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
8.4	Referenzliste.....	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem LROP 2017	4
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem RROP 2004.....	7
Abbildung 3:	Ausschnitt aus der 52. FNP-Änderung des Landkreises (Lüchow-Dannenberg)	8
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "Pörmke Nord"	9
Abbildung 5:	Biotoptypen des Geltungsbereichs und seiner Umgebung (Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, ALKIS®).....	21
Abbildung 6:	Flächenbilanz	32

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Ziele und Grundsätze aus dem Baugesetzbuch und den Fachgesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen für die jeweiligen Schutzgüter	16
Tabelle 2:	Auswirkungen auf die Schutzgüter	28

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die Flächennutzungsplanänderung sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist und die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

Die 95. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren gem. §§ 1 – 10 BauGB aufgestellt. Die Umweltbelange sind daher anhand eines Umweltberichts sachgerecht zu betrachten und abzarbeiten. Auf die parallele Bebauungsplanaufstellung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

Gemäß Anlage 1 Pkt. 18.8 in Verbindung mit Pkt. 18.6 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist, ist beim Bau eines Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², für den ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Im Fazit des Gutachtens wird beschrieben, dass zwar eine Zunahme von Emissionen erfolgen wird, diese jedoch nicht die gesetzlichen Orientierungs- bzw. Grenzwerte überschreiten. Der Umfang der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt, Landschaftsbild und dem Schutzgut Mensch macht die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt i.S. des UVPG sind nicht zu erwarten. Ein Umweltbericht als Bestandteil der Bauleitplanung mit Öffentlichkeitsbeteiligung, der alle Schutzgüter, die auch das UVPG nennt, betrachtet sowie ein artenschutzfachliches Gutachten werden als Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens als ausreichend für die gesetzlich geforderte Darstellung der naturschutzfachlichen Inhalte erachtet.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Planungsgrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Stadt Dannenberg (Elbe) bereitgestellte Planungsgrundlage aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem im Maßstab 1:5.000. Mit der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro Evers & Küssner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalau
- Gutachten zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung: Errichtung eines Baumarktes im B-Plangebiet Pörmke Nord / Stadt Dannenberg (Elbe), vom 08.11.2019 (Planungsgemeinschaft Marienaue, Dahlem)
- Artenschutzfachbeitrag für die Änderung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes „Pörmke Nord“ (Stadt Dannenberg (Elbe)) vom 08.11.2019 (Planungsgemeinschaft Marienaue, Dahlem)

1.3 Lage und Bestand des Plangebietes

Der rund 2,7 Hektar umfassende Geltungsbereich der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Dannenberg (Elbe). Der Geltungsbereich wird im Norden vom Gewässer der Mühlenjeetzel und im Osten von der Straße „Bückauerweg“ begrenzt. Südlich schließt unmittelbar eine Landwirtschaftsfläche sowie westlich ein Fuß- und Radweg mit einer dahinterliegenden Kleingartenanlage an. Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken 69/6, 64/15 und 64/16
- im Osten vom Flurstück 11/3
- im Süden vom Flurstück 70/1
- im Westen durch das Flurstück 72/1.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Dannenberg (Elbe), Flur 14,

- das Flurstück 11/3 (tlw.) als öffentliche Verkehrsfläche,
- das Flurstück 64/17 als landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- das Flurstück 64/18 als öffentliche Verkehrsfläche,
- das Flurstück 65/3 als landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- das Flurstück 67/9 als landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- das Flurstück 69/5 als landwirtschaftlich genutzte Fläche.

1.3.1 Umgebung

Das Plangebiet selbst wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und weist keine Bebauung auf. Im nördlichen Teilbereich besteht ein durchgängiger Gehölzbestand, der als naturnahe Trennung sowie saisonaler Sichtschutz zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße B191 dient. Entlang der Straße Bückauerweg sind sechs Solitäräume vorhanden, die als straßenbegleitende Baumpflanzung entstanden sind. Am südöstlichen Rand des Plangebiets besteht weiterer Gehölzbestand.

Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an das Plangebiet an. Östlich des Vorhabens besteht des Bebauungsplans „Pörmke Nord“ aus dem Jahr 2004. Demnach ist dort ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Dort kann demnach eine Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entstehen. Zwischen dem im Norden befindlichen Ortskern der Stadt Dannenberg (Elbe) und dem Plangebiet befinden sich im Querdeich und an der Riemannstraße öffentliche Einrichtungen (Schul- und Sportzentrum, Kindertagesstätte) sowie eine Wohnnutzung in Form eines Altenpflegeheims „DRK-Seniorenresidenz Jeetzelgarten“. Östlich an die öffentlichen Einrichtungen angrenzend liegt das Hallenbad Dannenberg (Elbe). Hinter der Kleingartenanlage im westlichen Teilbereich des Plangebiets schließt das Gewerbegebiet Dömitzer Damm an. Südwestlich in rund 170 Metern Entfernung sind erste Wohnnutzungen vorhanden.

1.3.2 Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Straße Bückauerweg an die Bundesstraße B191 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Zentrum der Stadt Dannenberg (Elbe) ist in Verlängerung des Bückauerweg und der Riemannstraße in rund 350 Metern Entfernung zu erreichen. Die Bundesstraße B191 verbindet die Stadt Dannenberg (Elbe) mit den nordöstlichen und westlichen Ortschaften des Landkreises Lüchow-Dannenberg. In südlicher Richtung verbindet die Straße Bückauerweg großflächig landwirtschaftliche Flächen. In rund 2 Kilometer Entfernung ist der nächste Ortsteil Bückau zu erreichen.

1.3.3 Immissionen

Das Plangebiet und die umliegenden Nutzungen sind bereits heute durch die Bestandsstraße B191 von Verkehrsemissionen betroffen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bückauerweg und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Grünlandfläche, durch deren landwirtschaftliche Nutzung Emissionen wie Stäube und Lärm in den Geltungsbereich gelangen können. Diese ortsüblich auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen, wie sie z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung oder den Transport Pflanzenschutzmittelapplikationen entstehen und damit im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren. Sie stehen in keinem Widerspruch zu den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen, die diesbezüglich nicht als besonders schutzwürdig gelten.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Die Hagebaumarkt Mölders Dannenberg GmbH als Teil der Mölders Gruppe betreibt in Dannenberg (Elbe) in der Ordasstraße einen Hagebaumarkt mit angeschlossenen Gartencenter. Der bestehende Markt, der sich seit 1997 am Standort in der Ordasstraße und am Rande eines Wohngebietes befindet, liegt derzeit abseits von Hauptverkehrsstraßen. Aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort und der für einen Baumarkt und Gartencenter ungünstigen Standortbedingungen, ist die Verlagerung innerhalb der Stadt Dannenberg (Elbe) geplant. Für die Verlagerung ist das Baugebiet Pörmke Nord angedacht, das derzeit unbebaut ist. Die Verkaufsfläche des neuen Standortes des Baumarkt und Gartencenters soll sich auf eine Mischung aus Verkaufsflächen im Gebäude, auf überdachten und unüberdachten Freiflächen verteilen.

Die Erweiterung ist, wie oben beschrieben, aus marktwirtschaftlichen Gründen erforderlich, da mit dem vorgesehenen Gebäude den heutigen Kundenansprüchen hinsichtlich der inneren Gestaltung eines modernen Ladenkonzeptes (hohe Aufenthaltsqualität sowie eine gute Übersichtlichkeit der Gänge) und des Umfangs des Warensortimentes Rechnung getragen werden soll. Durch die Errichtung eines zeitgemäßen und den heutigen Kundenansprüchen gerecht werdenden Baumarktes sollen bestehende Arbeitsplätze erhalten und der Standort in Dannenberg (Elbe) langfristig gesichert werden. Zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente sollen zum Schutz vorhandener zentraler Versorgungsbereiche und der Innenstadt dabei nur als untergeordnete Randsortimente der jeweiligen Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zugelassen werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Die Stadt Dannenberg (Elbe) wird im Landesraumordnungsprogramm 2017 als ein Gebiet mit keinen raumbedeutenden Aussagen dargestellt. Die Umgebung der Stadt Dannenberg (Elbe) ist durch eine Vielzahl von Biotopverbund-Netzen geprägt. Vor allem nordwestlich und südöstlich der Stadt erstreckt sich eine Vielzahl von Biotopen, die entlang der Elbe den landschaftlichen Raum prägen. Neben Natura 2000-Gebieten ist der Großteil der Biotope, die sich nordwestlich befinden, ebenfalls Teil eines flächendeckenden Biosphärenreservates. Die Stadt Dannenberg (Elbe) verbindet vier Hauptverkehrsstraßen in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung und ist durch eine Eisenbahnstrecke in Richtung Lüneburg an das Schienenverkehrsnetz angebunden.

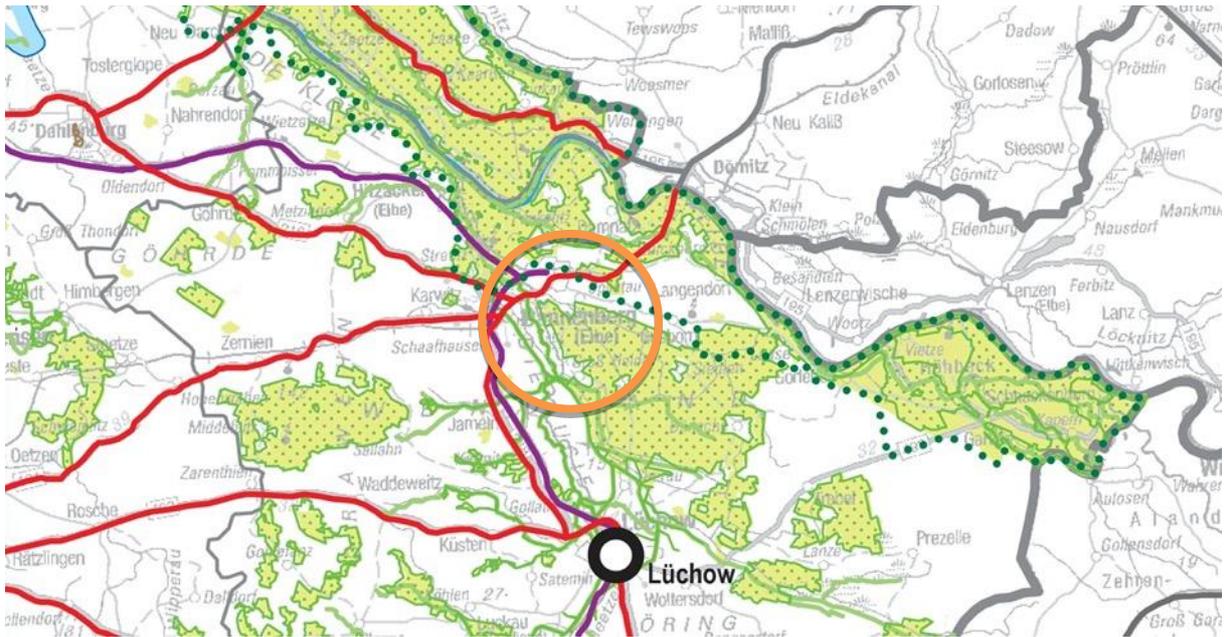


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Ziele der Raumordnung

Da im Plangebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant ist, sind folgende im LROP 2017 enthaltenen Ziele und Grundsätze zu beachten, die im Zusammenhang mit der Planung von entsprechenden Einzelhandelsprojekten formuliert und im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung überprüft werden.

LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 02

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.“

LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 03

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“

LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 04

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“

LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 05 und 06

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“

LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 07

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.“

LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 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).“

Die Einhaltung der soeben aufgezählten Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogrammes wird im Bebauungsplanverfahren dargelegt. Im Ergebnis werden die Ziele und Grundsätze des LROP eingehalten.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüchow-Dannenberg

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) zählen die Ziele des RROP 2004 zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 ROG sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Derzeit wird das RROP neu aufgestellt. Mit der Bekanntmachung der Neuauflage im Jahr 2014 wurde die Gültigkeit des RROP 2004 bis zur Inkraftsetzung des neuen RROP verlängert.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Plangebiet als Grundzentrum dargestellt (RROP 2004 Abschnitt 1.6 Ziffer 02). Da großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der auf das zentralörtliche System auszurichtenden Siedlungsstruktur vereinbar sein müssen, müssen diese hinsichtlich Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (RROP 2004 Abschnitt 1.6 Ziffer 08). Da der Landkreis Lüchow-Dannenberg vollständig im ländlichen Raum liegt, sind diese entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes so zu entwickeln, dass die Entwicklungspotenziale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt werden. Dazu zählt es grundsätzlich, eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die der Weiterentwicklung von Städten und Dörfern dient sowie zur Funktionsstärkung der Mittel- und Grundzentren beiträgt (RROP 2004 Abschnitt 1.3).

Die Umgebung der Stadt Dannenberg (Elbe) ist durch eine Vielzahl von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sowie Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung und Vorranggebieten für Natur und Landschaft sowie Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung geprägt. Nördlich der Stadt Dannenberg (Elbe) befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und südöstlich ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist der Bereich nördlich des Zentrums als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzial ausgewiesen. Südöstlich und darüber hinaus weiter südlich sind die

Flächen als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktion der Landwirtschaft gekennzeichnet. Im Rahmen der Verkehrsinfrastruktur verläuft eine Eisenbahnstrecke und eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung durch die Stadt Dannenberg (Elbe). Der Thielenburger See im Nordosten, die Jeetzel im Westen und die Alte Jeetzel im Südosten des Siedlungsgefüges sind als Gewässer gekennzeichnet. Zudem befindet sich nordwestlich der Stadt Dannenberg (Elbe) ein Wasserwerk und eine zentrale Kläranlage. Außerdem durchkreuzen mehrere regional bedeutsame Wanderwege die Stadt Dannenberg (Elbe).

Im Rahmen der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Grundvoraussetzungen für einen Baumarkt und Gartencenter geschaffen werden, die den aktuellen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechen.

Die Einhaltung der soeben aufgezählten Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird im Bebauungsplanverfahren dargelegt. Im Ergebnis werden die Ziele und Grundsätze des RROP eingehalten.

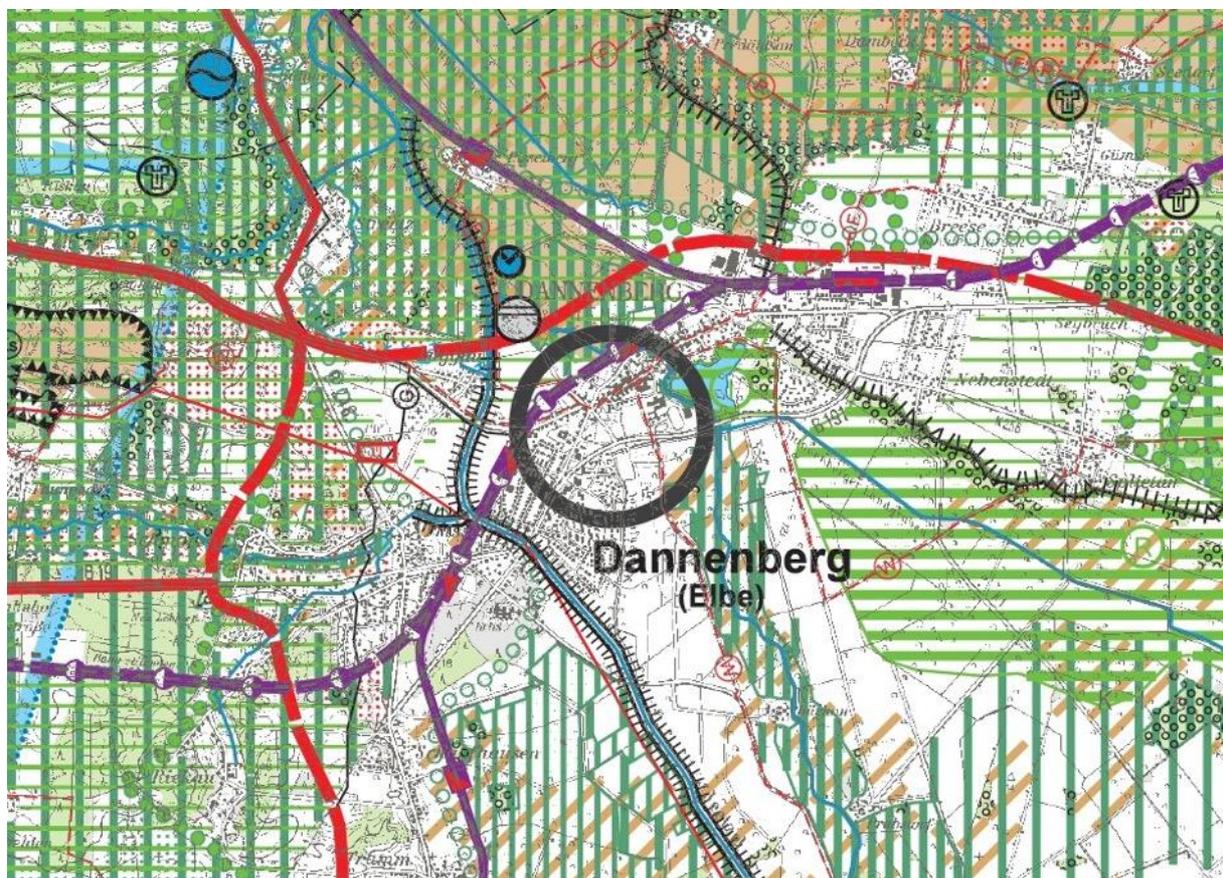


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2004

3.1.3 Flächennutzungsplan

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalau weist die Fläche der 1. Bebauungsplanänderung Pörmke Nord als gemischte Baufläche aus. Nördlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan ein Gewässer und östlich eine Straßenverkehrsfläche dar. Südlich ist der Teilbereich des Flächennutzungsplanes mit einer Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gehölzstreifen, Sukzession und Ufergehölz versehen. Östlich befindet sich eine öffentliche Wegeverbindung, die sich in nord-südlicher Richtung weiter erstreckt. Aufgrund der Lage am Gewässer ist darüber hinaus die gesamte gemischte Baufläche mit einer Umgrenzung zur Bebauung mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen Hochwasser (z. B. Geländeaufhöhung, OK Erdgeschoss, ...) versehen. Der gesamte östliche Teilbereich des Plangebietes wird in dem Flächennutzungsplan als Richtfunktrasse ausgewiesen, die eine maximale Bauhöhe von 34 Metern ü.N.N. zulässt.

Um die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der Planung des zukünftigen Sondergebietes in Einklang zu bringen, befindet sich die 95. Flächennutzungsplanänderung im Verfahren. Ziel der 95. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Baumarkt und Gartencenter gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darzustellen.

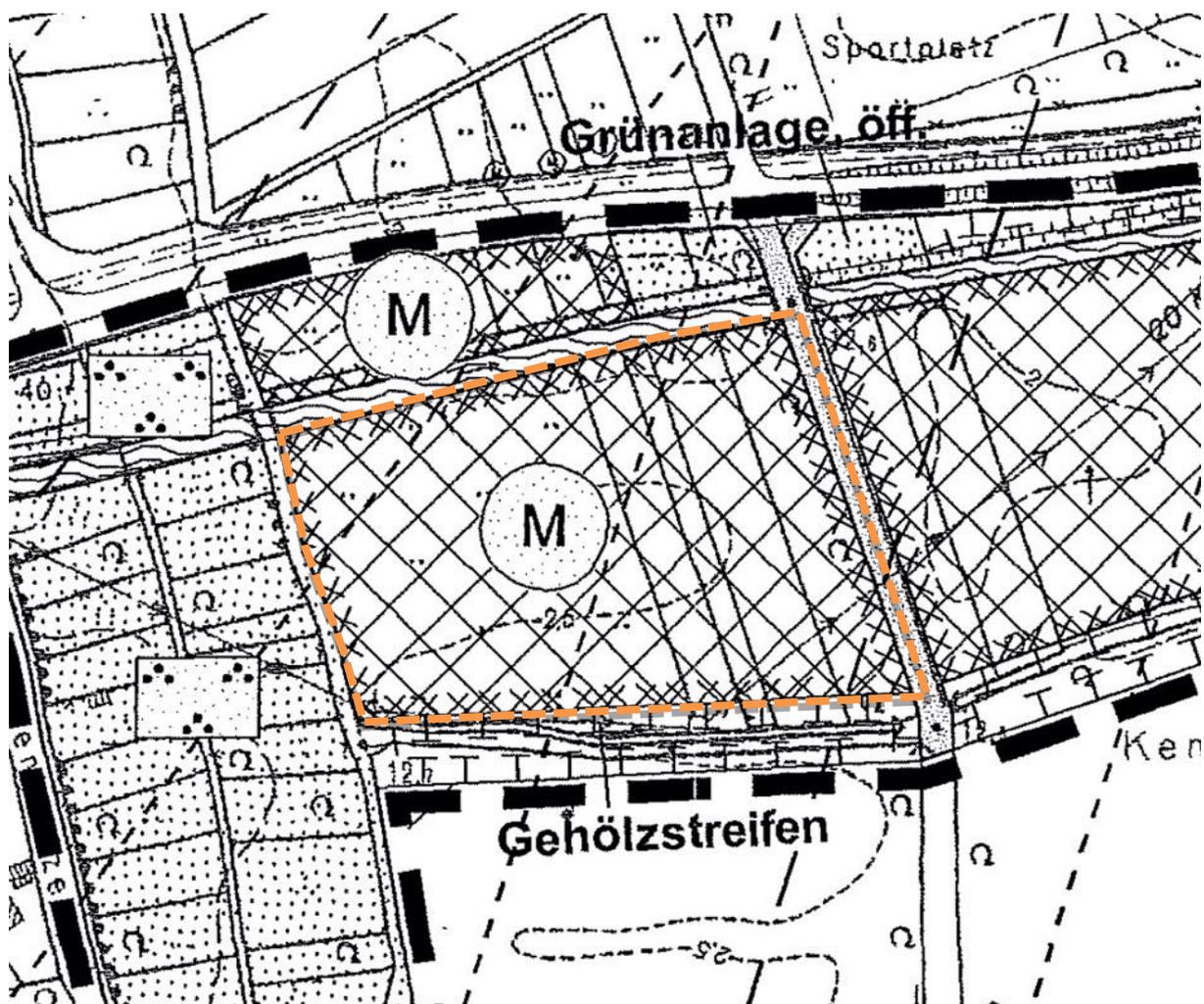


Abbildung 3: Ausschnitt aus der 52. FNP-Änderung des Landkreises (Lüchow-Dannenberg)

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Pörmke Nord aus dem Jahr 2004, der für den überwiegenden Teil ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO darstellt. Zusätzlich ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einem Wendehammer im nördlichen Teilbereich verortet. Im Mischgebiet wird eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt, dabei wird auf eine Aussage zur Bauweise verzichtet. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine Baugrenze, die sich nach dem Grundstückszuschnitt orientiert und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Neben einem Gehölzstreifen im südlichen Teilbereich der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient ist darüber hinaus eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen- und Sträuchern ausgewiesen. Die als Mischgebiet ausgewiesene Fläche und die Verkehrsfläche sind außerdem von einer Umgrenzung zur besonderen baulichen Vorkehrung gegenüber Hochwasser umgrenzt. Des Weiteren sind Lärmschutzfestsetzungen getroffen worden, die sich in die Lärmpegelbereiche A, B und C gliedern.

Die ebenfalls durchzuführende 1. Änderung des Bebauungsplans Pörmke Nord ist notwendig, um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt und Gartencenter“ auszuweisen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "Pörmke Nord"

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)

Der Geltungsbereich liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete „Alte Jeetzel“ (rund 420 Meter östlich des Plangebietes) und „Jeetzel“ (ca. 950 Meter südwestlich des Plangebietes) sind Teil des Gewässersystems der Jeetzel mit den dazugehörigen Quellwäldern (2832-331). Rund 700 Metern nördlich des Änderungsbereiches liegt das Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalaue und das FFH-Gebiet „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ (DE 2528-331), jenseits des Stadtgebietes von Dannenberg (Elbe) und angrenzend an die Bahntrasse Lüneburg-Dannenberg. Dieses Gebiet ist auch Teil des EU-Vogelschutzgebietes „Niedersächsische Mittelelbe“ (DE2832-401). Ca. 1 Kilometer südöstlich liegt zudem das EU-Vogelschutzgebiet „Lucie“ (DE2933-401).

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Für den Änderungsbereich besteht kein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Änderungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden. Die „Alte Jeetzel“ wurde in der landesweiten Biotopkartierung hingegen als für den Naturschutz wertvoller Bereich erfasst. Sowohl die Stadt Dannenberg (Elbe) als auch das Plangebiet befinden sich vollständig im rund 1.160 Quadratkilometer großen Naturpark Elbhöhen-Wendland, der sich fast über den gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg erstreckt. Der Naturpark ist gekennzeichnet durch eine große Artenvielfalt, deren EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete zum europäischen Schutzgebietssystem Natura-2000 gehören.

Nördlich und westlich der Stadt befinden sich die Landschaftsschutzgebiete „In der Elbmarsch“ und „Elbhöhen-Drawehn“. Das Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“, das sich entlang dem Gewässer der Elbe erstreckt, verläuft ebenfalls nördlich der Stadt Dannenberg (Elbe). Die Staatliche Vogelschutzwarte des NLWKN führt die Flächen direkt östlich der Straße „Bückauerweg“ in ca. 10 Meter Entfernung zum Änderungsbereich als wertvollen Brutvogelbereich für den Ortolan auf.

4 Städtebauliches Konzept

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können im Hinblick auf Nutzung und Bebauung nur grobe Aussagen getroffen werden. Die konkrete Ausgestaltung der baulichen Konzeption erfolgt über der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Pörmke Nord. Mit der hier geplanten Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Baumarkt und Gartencenter werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet.

Die Anbindung erfolgt über den Bückauerweg und der daran angrenzenden Bundesstraße B191 im Nordosten des Grundstücks. Während die Bebauung im südlichen Teilbereich geplant ist, sind Stellplätze im nördlichen Teilbereich angedacht. Die Freiflächen werden begrünt.

5 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Der Standort südlich der Bundesstraße B191 bietet bereits gute Voraussetzung für die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelbetriebs. Neben der verkehrlich günstigen Lage, durch den Knotenpunkt Bückauerweg/Riemannstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, ist ebenfalls die Flächenausweisung als Mischgebietsfläche zu nennen. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das Ziel eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden eingegangen.

Um die Verlagerung des im Stadtteil ansässigen Baumarkt und Gartencenter an den geeigneten Standort südlich des Ortszentrums zu ermöglichen, wird der Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Baumarkt und Gartencenter dargestellt. Durch die Zweckbestimmung ist sichergestellt, dass sich ausschließlich Baumarkt und Gartencenter in dem Bereich ansiedeln können und keine Betriebe, die ebenfalls einem Sondergebiet unterfallen würden und eine Auswirkung auf das Ortszentrum haben könnten. Weiterhin wird hiermit den im gesamten Stadtgebiet getroffenen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans für Sondergebiete entsprochen, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen wurden bzw. zugelassen werden sollen.

Im anschließenden Bebauungsplanänderungsverfahren „Pörmke Nord“ werden die Verkaufsflächengröße sowie die zulässigen Sortimente textlich so festgesetzt, dass die Ziele und Grundsätze des LROP und des RROP, insb. das Kongruenzgebot eingehalten werden. Es wird sich ausschließlich ein Baumarkt und Gartencenter ansiedeln können. Andere Einzelhandelsbetriebstypen bzw. -sortimente werden somit ausgeschlossen. Im Kernsortiment Baustoffe/Baumarkt/Heimwerker sind daher die folgend aufgeführte Kernsortimente zulässig: Baustoffe; Fenster und Türen; Fliesen; Sanitärinstallation/-ausstattung; Holz/Parkett; Malerbedarf; Elektroinstallation; Werkzeug/-maschinen; Bodenbeläge; Eisenwaren; Möbel (u.a. Bad, Küche); baumarktrelevante Haushaltsartikel; Leuchten; Autozubehör; Arbeitskleidung und -schuhe. Im Kernsortiment Gartenmarkt mit Freigelände sind folgende Sortimente zulässig: Baumschulwaren/Beetpflanzen; Gartenartikel/Teichanlagen; Haushaltschemie, Düngemittel; Garten- und Forstgeräte; Gartenhäuser; Gartenmöbel; Gartenkamme, Grills; (Topf-) Pflanzen, Erde. Zusätzlich sind folgende Randsortimente zulässig: Gardinen/Zubehör; Bilder/Rahmen; Zweiräder/Zubehör; Campingwaren; sonstige Randsortimente wie Aktionsartikel, Kunstgewerbe, Wohnaccessoires, sonstige nicht baumarkttypische Haushaltswaren, Tiernahrung sowie Nahrungs- und Genussmittel. Insgesamt darf jedoch der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und höchstens 800 m² betragen. Zusätzlich sind ergänzende Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Bäckereien (bis zu 30m²), mobile Verkaufsstände sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zulässig. Diese Regelungsinhalte werden auf Bebauungsplanebene konkretisiert und festgesetzt.

Die nordwestliche Teilfläche des Flurstücks 69/1 wird als Ergänzung zum Bau- und Gartencenter für unterschiedliche Nutzungen geplant und aufgrund der vorgesehenen Nutzungsvielfalt als Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Teilbereich sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Geschäfts- und Bürogebäude geplant. Eine korrespondierende gewerbliche Nutzung zum Sonderbaufläche kann somit den Standort nachhaltig schützen und Potenzialflächen für zukünftige Entwicklungen eröffnen. Da im geplanten Gewerbegebiet, abgesehen vom Annex-Handel, kein Einzelhandel zulässig ist, besteht hier auch nicht die Gefahr einer Agglomeration. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbezugs der Stadt Dannenberg (Elbe) durch die mögliche Entstehung von Einzelhandels-Agglomerationen werden zusätzliche Regelungen auf Bebauungsplanebene getroffen.

6 Natur- und Umweltschutz

6.1 Artenschutz

Tiere und Pflanzen sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Infolge der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ergeben sich Änderungen durch die bisherige Nutzung als Landwirtschaftsfläche und Eingriffe in die vorhandenen Biotopstrukturen, die Beeinträchtigungen für die Tierwelt mit sich führen können.

Im Vorfeld zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde ein Artenschutzfachbeitrag für das Plangebiet erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche

Verbotstatbestände gemäß § 44 und § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können. Zwar weist das Untersuchungsgebiet für eine Reihe von Vogel- und Säugetierarten sowie für die Käferart Eremit geeignete Habitatstrukturen auf, dennoch sind durch die Planung gemäß § 44 Abs. 1 – 3 BNatSchG keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt. Weiterhin nennt der Artenschutzfachbeitrag folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Durchführung der Arbeiten zur Baufeldräumung und Gehölzrodung innerhalb der gesetzlichen Fäll- und Schnittzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Abschirmen der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Gehölze und Gebäude von Beleuchtung

Darüber hinaus besteht ein besonderer Schutzbedarf für bestandsgefährdete Tierarten, insbesondere für die Feldlerche. Dieser besondere Schutzbedarf erfolgt nach den in Liste III des Städtetagsmodells dargelegten Kriterien.

6.2 Umweltprüfung

Die Umweltwirkungen infolge der hier vorliegenden Bebauung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie in dem Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der rechtsgültige Bebauungsplan „Pörmke Nord“, welcher das Plangebiet vollständig umfasst, eine Mischgebiet (GRZ 0,6) zulässt.

Somit ist planerisch bereits von einer erheblichen Flächenversiegelung auszugehen. Gleichwohl ist die geplante, über dieses Maß hinausgehende Versiegelung und der damit verbundene Eingriff in den Naturhaushalt im Zuge der Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Pörmke Nord im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung konkret zu ermitteln. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse sind durch Maßnahmen wie Bauzeitenregelung, Erhalt von Gehölzbeständen bzw. Neuanpflanzungen zu vermeiden. Die Belastung durch landwirtschaftliche Emissionen aufgrund der westlich angrenzenden Grünland-Nutzung ist als „tolerierbar“ zu beurteilen

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens wird ein detaillierter Umweltbericht inkl. naturschutzfachlicher Eingriffsregelung erstellt werden, dessen Ergebnisse entsprechend Bestandteil der Begründung sein werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Samtgemeinde, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen werden und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung der Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

7 Verfahrensvermerk

Die Begründung zur 95. Änderung des Flächennutzungsplans Pörmke Nord hat mit der zugehörigen Planzeichnung und Begründung inkl. Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am durch den Rat der Samtgemeinde Elbtalaue nach Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlossen.

Stadt Dannenberg (Elbe), den

.....
(Unterschrift)

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Für die Verlagerung des Hagebaumarkts der Mölders Gruppe in Dannenberg (Elbe) ist das Baugebiet „Pörmke Nord“ an der Mühlenjeetzel südlich der B 191 angedacht. Die Verkaufsfläche des neuen Standortes von Baumarkt und Gartencenter soll sich auf Flächen im Gebäude sowie auf überdachte und unüberdachte Freiflächen verteilen. Der ca. 2,77 ha große Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist keine Bebauung auf (Kap. 2).

8.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Der Änderungsbereich wird nun als **Sonderbaufläche** mit der Zweckbestimmung Baumarkt und Gartencenter dargestellt. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das Ziel eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden eingegangen. Die nordwestliche Teilfläche des Flurstücks 69/1 wird als **Gewerbegebiet** festgesetzt (Kap. 5)

8.1.3 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Fachgesetze

Im Baugesetzbuch und in den Fachgesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen werden folgende Ziele und Grundsätze definiert:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Lärm DIN 18005	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) Schutz des Menschen, der Tiere, Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.) Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll
Tiere und	Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Pflanzen	<p>und</p> <p>Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>zu entwickeln, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts - die Nutzbarkeit der Naturgüter - die Pflanzen- und Tierwelt sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft <p>als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie – die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen
Fläche	Baugesetzbuch	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden</p>
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> – der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche - siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen – Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen – die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen
	Landeswassergesetz	Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
Klima	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft

Tabelle 1: Ziele und Grundsätze aus dem Baugesetzbuch und den Fachgesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen für die jeweiligen Schutzgüter

Fachplanungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 ist das Plangebiet als Grundzentrum dargestellt (Kap. 3.1.2).

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalaue weist die Fläche der 1. Bebauungsplanänderung „Pörmke Nord“ als gemischte Baufläche aus (Kap. 3.1.3).

Für den Geltungsbereich besteht der Bebauungsplan „Pörmke Nord“, der ein Mischgebiet und eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festsetzt. Neben einem Gehölzstreifen im südlichen Teilbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist darüber hinaus eine Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen- und Sträuchern ausgewiesen. Die als Mischgebiet festgesetzte Fläche und die Verkehrsfläche sind außerdem von einer Umgrenzung zur besonderen baulichen Vorkehrung gegenüber Hochwasser umgrenzt. Des Weiteren sind Lärmschutzfestsetzungen getroffen worden.

Die ebenfalls durchzuführende 1. Änderung des Bebauungsplans Pörmke Nord ist notwendig, um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt und Gartencenter“ auszuweisen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen (Kap. 3.2.1).

Naturschutzfachliche Vorgaben

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten (NSG) gemäß Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Elbhöhen-Wendland“.

Ca. 700 m nördlich des Änderungsbereiches liegt das Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalaue und FFH-Gebiet „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ (DE 2528-331) jenseits des Stadtgebietes von Dannenberg und anschließend an die Bahntrasse Lüneburg-Dannenberg. Dieses Gebiet ist auch Teil des EU-Vogelschutzgebietes „Niedersächsische Mittelbe“ (DE2832-401).

Die „Alte Jeetzel“ ca. 420 m östlich und die „Jeetzel“ ca. 950 m südwestlich des Änderungsbereiches sind Teil des FFH-Gebietes „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ (2832-331).

Ca. 1 km südöstlich liegt das EU-Vogelschutzgebiet „Lucie“ (DE2933-401).

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Die „Alte Jeetzel“ wurde in der landesweiten Biotopkartierung als für den Naturschutz wertvoller Bereich erfasst.

Die Staatliche Vogelschutzwarte des NLWKN führt die Flächen direkt östlich des Bückauer Wegs in ca. 10 m Entfernung zum Änderungsbereich als wertvollen Brutvogelbereich für den Ortolan und als Brut- und Nahrungsgebiet für den Rotmilan. Die Habitatausstattung des Plangebietes selbst lässt ebenfalls auf keine Eignung als Jagd- oder Bruthabitat für den Eisvogel schließen. Auch sind die Wasser- und Uferbereiche sowie der Gewässerrandstreifen der benachbarten Mühlenjeetzel nicht von der Planung betroffen, so dass artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen sind. Die Rohrweihe nutzt bei der Nahrungssuche einen Aktionsradius von mehreren Quadratkilometern. Eine erhebliche Störung der lokalen Population, durch die sich der Erhaltungszustand verschlechtert, ist durch die Überplanung einer ortsnahen Ackerfläche der vorliegenden Größe nicht zu erwarten.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Naturräumliche Lage

Der Planungsraum liegt gemäß dem „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit 860.0 „Lüchower Niederung“. Diese grenzt im Westen an die Ostheide (642), die sich aufteilt in die Niedere Geest bzw. Niederer Drawehn (642.6) im Südwesten und die Dannenberger Geest (642.53) im Nordwesten. Eingelagert sind relativ trockene Geestinseln wie die Langendorfer Geestplatte, Öring und Lemgow, sowie eine Geschiebesandinsel östlich von Lüchow als Singularität. Im Osten schließt der Gartower Forst (860.2) an, ein großer unbewohnter Nadelwald. Nördlich begrenzt die Elbeniederung (876) die Lüchower Niederung, im Süden die Jeetze-Dumme-Lehmpfanne und Arendseer Platte (861).

Die Lüchower Niederung zeichnet sich infolge der wechselnden Standortbedingungen durch ein Mosaik von Wiesen, Weiden, Ackerland und Waldparzellen aus. Das Niederungsgebiet ist ca. 15 km breit und von stark verzweigten Grabensystemen durchzogen. Insbesondere der beidseitig mit Deichen versehene Jeetzel-Kanal übernimmt einen Großteil der Entwässerung von der eher naturnah mäandrierenden Alten Jeetzel. Die Niederungsgebiete der Jeetzel und des Luciekanals sind heute soweit melioriert, dass Ackerwirtschaft auf Teilflächen möglich ist. Die Talsandniederung Lucie durchzieht die Landschaft und wird durch den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Luciekanal entwässert.

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie entspricht der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes und ist somit Ausdruck für das biotische Wuchspotential einer Fläche. Für Niedersachsen liegen PNV-Karten auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK 50) vor.

Die potenzielle natürliche Vegetation dient u.a. bei der Planung von Bepflanzungsmaßnahmen dazu, eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die an den Standort angepasst ist und sich ohne dauerhafte Pflege am Standort entwickeln kann.

Der Änderungsbereich im Süden von Dannenberg liegt in einem Bereich, für den als potenzielle natürliche Vegetation ein Stieleichen-Auwaldkomplex, also Eichen-, Erlenmischwälder, angegeben werden, da die Fläche sich innerhalb des natürlichen Überschwemmungsbereiches der Jeetzel befindet.

Schutzgut Mensch

Das für das Schutzgut betrachtete Gebiet liegt im Landschaftsraum der Jeetzelniederung zwischen der von der B191 südlich umfahrenen Stadtrandlage Dannenbergs im Norden und der Agrarlandschaft im Osten und Süden. Es ist von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Ungenutzte, störungsarme Bereiche beschränken sich auf kleine, randliche und ungenutzte Flächen abseits der regelmäßig befahrenen Wege. Im Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen, Erholungsanlagen oder anderweitige Erholungsschwerpunkte und der Geltungsbereich ist auch nicht im RROP als Bestandteil eines Vorrang- oder Vorbehaltsgebiets für die Erholung ausgewiesen. Daher liegt kaum eine Bedeutung für die Erholungsnutzung vor. Lediglich der westlich des Geltungsbereichs liegenden Kleingartenanlage kommt eine durchschnittliche Bedeutung für die Naherholung zu.

Der am Ostrand des Geltungsbereichs verlaufende Bückauer Weg dient als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft. Daneben hat er eine Funktion als Verbindungsstraße zwischen Dannenberg und Bückau. Als überörtliche Verkehrsachse verläuft etwa 40 m nördlich des Geltungsbereichs die B191.

Dem Geltungsbereich selbst kommt keine besondere Bedeutung für die Nutzung durch den Verkehr zu. Gleiches gilt für die Wohnnutzung des unbebauten Gebietes. Die Fläche ist aufgrund der geringen Größe bei einem mittleren Ertragspotenzial des Bodens von durchschnittlicher Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Eine Geländebegehung zur Erfassung des Biotopbestands sowie zur Untersuchung der Eignung von Habitatstrukturen für Tier- und Pflanzenarten wurde am 24. Januar 2019 durchgeführt. Zur Beachtung **artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG** liegt ein gesonderter Fachbeitrag vor.

Biotoptypen und Flora (Abb. 1)

Die Biotoptypenerfassung ist gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2016) vorgenommen worden. Die Bewertung richtet sich nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags (2013) in Verbindung mit der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2012). Danach wird den einzelnen Biotoptypen jeweils eine **Wertigkeit zwischen 0 und 5** zugeordnet:

Wert	Bedeutung
5	sehr hoch
4	hoch
3	mittel
2	gering
1	sehr gering
0	weitgehend ohne Bedeutung

Ergänzt wird diese Bewertung auf der Ebene der weiteren Schutzgüter durch die Prüfung auf einen besonderen Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien. Diese definieren besondere schutzgutbezogene Werte der vorkommenden Biotope oder Biotopkomplexe, die zu deren Aufwertung führen können.

Das Untersuchungsgebiet wird von einem Sandacker (Biotoptyp **AS**, Wertstufe 1) eingenommen, der während der Untersuchung im Gelände am 24. Januar 2019 mit Wintergetreide bestanden war. Der Anbau nutzt die Fläche bis auf schmale Ruderalstreifen am Rand vollständig. Innerhalb der Ackerfläche sind keine Feuchtstellen, Fehlstellen o.ä. vorhanden. Ein ca. 3 m breiter Streifen am östlichen Rand wird von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte u.a. aus Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Ausdauerndem Lolch (*Lolium perenne*) und Vogel-Miere (*Stellaria media*) eingenommen.

Am Straßenrand stehen hier sechs Einzelbäume: zwei Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von 0,4 und 0,5 m, zwei Linden (*Tilia spec.*), eine Kirsche (*Prunus spec.*) und eine weitere Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern von 0,3 bis 0,4 m.

Angrenzende Biotope

Im Norden stellt eine Strauch-Baum-Hecke (Biotoptyp **HFM**) die Grenze zur Mühlenjeetzel dar. Die Baumschicht wird im Wesentlichen von Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und durchgewachsenen Kopfweiden (*Salix spec.*) sowie einzelnen Gewöhnlichen Eschen (*Fraxinus excelsior*) gebildet. In der Strauchschicht ist die Brombeere (*Rubus spec.*) vorherrschend. Daneben kommt als Zierstrauch Schneebeere (*Symphoricarpos spec.*) vor. In den Halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer

Standorte (Biotoptyp **UHM**) im Unterwuchs treten u.a. Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) häufig auf.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs stehen einige alte, strukturreiche Kopfweiden (*Salix spec.*) mit Höhlen bzw. Stammanrissen und einem Stammdurchmesser bis 1,4 m. Sie stellen wertvolle Habitatbäume dar (Biotoptyp **HBA**). Dies gilt auch für einige Stiel-Eichen (*Quercus robur*) am südöstlichen Rand mit Stammdurchmessern bis 0,7 m. Die Krautschicht wird am Südrand des Gebietes von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur u.a. aus Ausdauerndem Lolch (*Lolium perenne*), Knäuelgras (*Dactylis glome-rata*), Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Kriech-Quecke (*Elymus repens*) eingenommen. Das Auftreten von Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) weist auf feuchte Standortverhältnisse hin (Biotoptyp **UHF**).

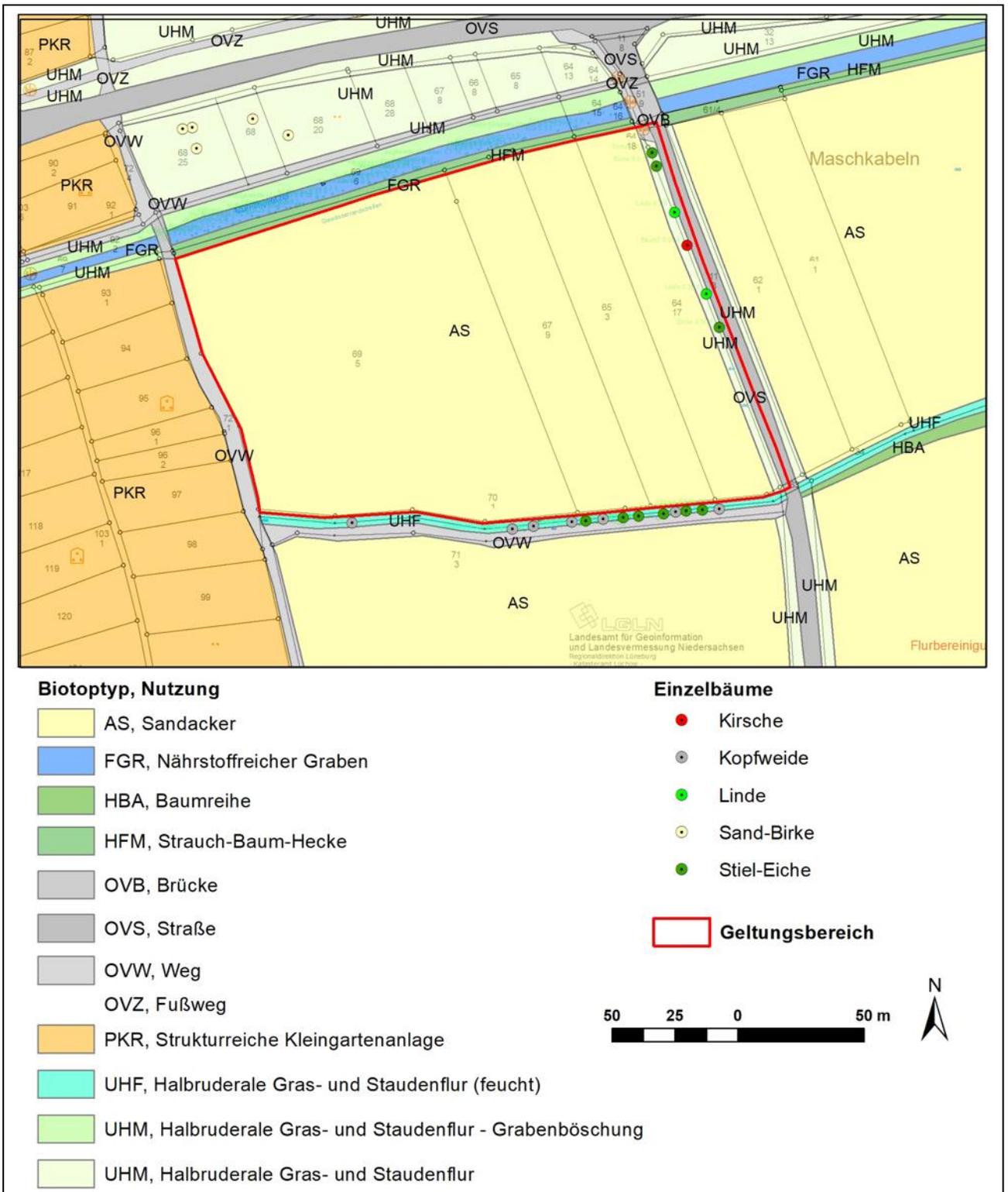


Abbildung 5: Biotoptypen des Geltungsbereichs und seiner Umgebung (Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, ALKIS®)

Nach Osten und Süden setzen sich die Baumreihen entlang von Ackerflächen (Biotoptyp **AS**) fort. Die nördlich des Geltungsbereichs von West nach Ost fließende Mühlenjeetzel (Biotoptyp **FGR**) verfügt über ein Regelprofil, ist auf der Nordseite bis zur Wasserkante ausgemäht und wird von der Planung nicht berührt. Zwischen der Mühlenjeetzel und der B 191 liegt eine ungenutzte Fläche, die von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Biotoptyp **UHM**) mit einzelnen Sand-Birken (*Betula pendula*) eingenommen wird.

Jenseits der Bundesstraße schließt sich nördlich eines hohen Lärmschutzwalls das Siedlungsgebiet Dannenbergs an. Westlich des Untersuchungsgebietes liegen hinter einem Feldweg Schrebergärten mit Lauben und z.T. naturnahen Strukturen, wie älteren Obstbäumen und deckungsreichen Hecken. Daneben gibt es hier auch intensiv genutztes Gartenland und einen Baumbestand aus einzelnen Koniferen. Noch weiter westlich befindet sich ein Gewerbegebiet.

Fauna

Die Fläche des Sandackers im Geltungsbereich eignet sich als Nahrungsgebiet und Brutplatz störungstoleranter Vogelarten der Ackerfluren (z.B. Feldlerche, Schafstelze). Aufgrund der geringen Habitatvielfalt und der intensiven Nutzung sowie der geringen Flächengröße ist jedoch nur mit Vorkommen einzelner Revierpaare zu rechnen. Für Nahrung suchende Säugetiere (Fledermäuse, bodenbewohnende Kleinsäuger), Reptilien und wirbellose Tiere sowie als Landlebensraum von Amphibien eignet sich der Geltungsbereich aufgrund der intensiven Nutzung nur in geringem Maße in den Randbereichen des Ackers.

Fledermäuse können darüber hinaus die Gehölzränder entlang der Gebietsgrenzen im Norden, Süden und Osten zur Jagd nutzen.

Die Gehölze Osten des Gebietes sind als Tagesverstecke baumbewohnender Fledermäuse geeignet. Sie bieten auch Lebensstätten für frei brütende Vögel. Gleiches gilt für den Bestand entlang der Mühlenjeetzel im Norden, außerhalb des Geltungsbereichs. Baumhöhlen und größere Nester wurden allerdings nicht festgestellt. Die Altbäume am Südrand, außerhalb des Geltungsbereichs stellen darüber hinaus geeignete Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse dar. Auch in Höhlen brütende Vogelarten sind hier zu erwarten.

Bewertung

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner intensiven Nutzung nur bedingt geeignete Habitatstrukturen für eher häufige Tier- und Pflanzenarten auf. Aufgrund seiner geringen Strukturvielfalt wird ihm nur eine unterdurchschnittliche Lebensraumbedeutung beigemessen.

Die Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAG-BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Geltungsbereichs. Eine generelle Unzulässigkeit des Eingriffs aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht.

Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten konnten während der Begehung im Januar 2019 nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Struktur des Gebietes auch nicht zu erwarten. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit des Areals hinweist.

Eine dauerhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Tierarten ist für brütende Vögel (u.a. Feldlerche) möglich. Daher besteht ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagsmodells dargelegten Kriterien.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

In einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag zur Bauleitplanung werden die potenziell im Geltungsbereich und seinen Randbereichen vorkommenden besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten genannt. Dazu gehören vor allem einige Säugetier- und Vogelarten, sowie der Eremit oder Juchtenkäfer. Darüber hinaus sind Vorkommen weiterer Säugetierarten, z.B. aus den Gruppen der Mäuse und Schnecken, sowie von Insekten (z.B. Laufkäfer, Bienen und Hummeln) möglich. Auch für Arten aus der Gruppe der Amphibien ist von einer Nutzung des Gebietes als Landlebensraum auszugehen.

Schutzgut Fläche, Relief, Geologie und Boden

Angaben zum Boden beruhen auf Informationen des Online-Kartenservers NIBIS (Niedersächsisches Bodeninformationssystem, BK50).

Fläche

Die 27.727,2 m² große Fläche des Geltungsbereichs wird nahezu vollständig ackerbaulich genutzt. Ca. 450 m² am Ostrand des Ackers werden von einer Ruderalflur eingenommen.

Relief

Der Geltungsbereich liegt in nahezu ebenem Gelände mit topographischen Höhen von 12,3 m über NHN am Bückauer Weg im Osten und 12,8 m im Westen. Außerhalb des Geltungsbereiches jenseits der Jeetzel im Westen steigt das Relief zu den Geestablagerungen auf über 30,0 m an.

Geologie

Ausgangsgestein sind fluviatile Mittelsande mit Nebengemengen von Fein- und Grobsanden der Weichsel-Kaltzeit. Bei den Rammkernsondierungen für die Baugrunduntersuchung wurde auch Schluff als Nebengemenge festgestellt.

Bodentyp

Auf dem sandigen, schwach mit Nährstoffen versorgten Standort des Geltungsbereichs haben sich in der Bodenlandschaft der Talsandniederung unter Grundwassereinfluss Gley-Böden entwickelt. Auf dem größten Teil der Fläche ist ein Mittlerer Gley-Podsol entstanden. Im Südosten auf einer Fläche von ca. 4.200 m² ist die Auswaschung im oberen Bodenhorizont nicht so prägend. Deswegen hat sich hier eine Mittlere Gley-Braunerde entwickelt. Durch den Pflughorizont mit 30 cm Tiefe ist die natürliche Bodenentwicklung anthropogen überprägt. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 7 dm unter der Geländeoberfläche, der mittlere Grundwassertiefstand zwischen 16 und 17 dm.

Für die Baugrunduntersuchung wurden am 28.09.2017 zwei Rammkernsondierungen ausgeführt. Dabei wurde bis in eine Tiefe von 0,3 m bzw. 0,7 m ein humoser Oberboden festgestellt, der Wurzel- und vereinzelt Ziegelreste aufweist.

Die Böden innerhalb des Geltungsbereichs gehören nicht zu den schutzwürdigen Böden in Niedersachsen. Die Übergangsböden von Gley, Braunerde und Podsol an diesem Standort werden nicht als seltener Boden oder als Boden mit besonderen Standorteigenschaften geführt. Auch eine kultur- oder naturgeschichtliche Bedeutung wurde bisher nicht festgestellt und wird auch nicht vermutet, da der Geltungsbereich nicht in einem dementsprechenden Suchraum liegt. Außerhalb des Plangebietes in östlicher Richtung an der Alten Jeetzel in ca. 330 m Entfernung wird der dortige Boden aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig eingestuft.

Landwirtschaftliches Ertragspotenzial / Bonität

Die Böden im Geltungsbereich weisen ein mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial auf. Die Boden- und Ackerzahl betragen 37 bzw. 38 Punkte. Die Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit wird auf dem größten Teil der Fläche als gering eingestuft. Nur im Südosten mit dem Bodentyp Mittlere Gley-Braunerde liegen diese im mittleren Bereich.

Bewertung

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Mühlenjeetzel ist als überprägter Naturboden einzustufen. Durch das mittlere Ertragspotenzial kommt dem Boden aber keine besondere Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung zu. Der Boden des Geltungsbereiches ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Naturnahe Böden kommen nicht vor.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer / Grundwasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor. Jenseits der nördlichen Gebietsgrenze befindet sich mit der Mühlenjeetzel ein Fließgewässer mit einer Fließrichtung von West nach Ost.

Der Geltungsbereich weist mit dem Gley einen semiterrestrischen Boden auf, der wenige Dezimeter unter der Geländeoberfläche einen Grundwasseranschluss besitzt. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 10 bis 12,5 m üNN. Die Wasserdurchlässigkeit der sandigen Böden ist hoch. Das Grundwasser kann sich in diesen Substraten gut bewegen und ist relativ gleichmäßig verteilt.

Die Firma BURMANN, MANDEL + PARTNER hat über einen Zeitraum von 14 Monaten zwischen Oktober 2017 und Dezember 2018 Pegelmessungen durchgeführt, um Aussagen zur Gründung des Neubaus und zur Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser zu machen. Nach den vorliegenden Daten ist in den Wintermonaten Dezember bis Anfang Februar ein Anstieg der Wasserstände im Baufeld bis etwa 0,6 m unter Geländeoberkante auf eine Höhe von ca. +11,85 m NHN zu verzeichnen. Im Rest des Jahres liegen die Wasserstände im Mittel ca. 1,2 m unter Geländeoberkante auf ca. +11,3 m NHN. Das maximale Schwankungsmaß der Pegelstände beträgt im aufgezeichneten Zeitraum ca. 0,7 m (minimaler Wasserstand ca. +11,1 m NHN).

Der Grundwasserstand im Baufeld wird weiterhin durch die nördlich vorhandene Mühlenjeetzel beeinflusst. Die Mühlenjeetzel fließt in die Alte Jeetzel, deren Wasserstand in Dannenberg im Schöpfwerk Lüggau reguliert wird. Nach Angabe des Landkreises Lüchow-Dannenberg beträgt das Stauziel der Alten Jeetzel am Wehr +11,4 mNHN. Unter Berücksichtigung eines Aufstaus vom Wehr zum etwa 1 km entfernten Grundstück nimmt die Firma BURMANN, MANDEL + PARTNER als maximalen höchsten Wasserspiegel der Jeetzel eine Höhe von ca. +12,0 mNHN an. Für das Baugelände wird, aufgrund der gemessenen Grundwasserstände von maximal +11,85 mNHN, als Bemessungswasserstand +12,3 mNHN empfohlen.

Bewertung der Leistungsfähigkeit des Grundwassers

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird als Grundwasserzehrgebiet geführt. In einem kleinen Bereich im Nordwesten ist die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich mit Werten zwischen 101 und 150 mm/a im langjährigen Mittel bei einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine als unterdurchschnittlich bedeutend für die Leistungsfähigkeit des Grundwassers einzustufen.

Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung

Das Schutzpotenzial der anstehenden Substrate im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird gemäß NIBIS-Server bei einem Flurabstand von unter 5 m zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche bei gut durchlässigen Substraten (Sande) und aufgrund des Fehlens potenzieller Barriere-substrate als gering bewertet. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen als hoch einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch in der subatlantischen, gemäßigten Zone mit kühlen Wintern und milden Sommern bei ganzjährigen Niederschlägen. Der jährliche Niederschlag beträgt 587 mm im Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° C. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest. Letztere ist insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung.

Der Raum ist klimaökologisch einem Bereich zuzuordnen, der durch einen relativ hohen Luftaustausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet ist. Die Offenflächen haben vor allem in Verbindung mit den angrenzenden Acker- und Grünflächen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Eine Belastung des Klimas findet durch Immissionen im Siedlungsraum von Dannenberg und den dortigen Gewerbebetrieben sowie durch den Straßenverkehr, insbesondere auf der Bundesstraße 191 sowie durch die landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung statt.

Bewertung

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches haben weder die allgemeine luftreinigende und klimaausgleichende Funktion der Offenlandflächen noch die Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung nennenswerte Auswirkungen auf das lokale Klima. Dieses wird vielmehr durch die großklimatischen Verhältnisse geprägt.

Schutzgut Landschaft

Der **Nahbereich** des Landschaftsbildes zeichnet sich durch einen Kontrast zwischen den landwirtschaftlichen Offenlandflächen im Süden und Osten einerseits und dem Stadtrand von Dannenberg mit der viel befahrenen B 191 im Norden andererseits aus. Die naturferne Überprägung durch die Bundesstraße wird durch die südlich parallel verlaufende, kanalisierte Mühlenjeetzel sowie den künstlichen, sich nicht in die Auenlandschaft einfügenden Lärmschutzwall im Norden noch verstärkt. Sichtbezüge in die Stadt sind aufgrund des z.T. bewaldeten Walls stark eingeschränkt. Der südliche Stadtrand entfaltet so eine eher negative Landschaftsbildwirkung.

Im Westen schließt sich eine Kleingartenkolonie an den Geltungsbereich an. Diese weist eine mittlere Strukturvielfalt mit Gehölzen, Grabeland und zumeist Hütten anstelle von Typenlauben auf. Weiter westlich folgen junge städtebauliche Erweiterungsflächen mit einem technisch überprägten Gewerbegebiet sowie Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Der Thielenburger See etwa 450 m nordöstlich des Geltungsbereichs ist ein künstlich angelegtes, für Naherholungszwecke parkartig eingefasstes Staugewässer der Jeetzel aus den 1980er Jahren. Naturnähe und Vielfalt sind hier hoch. Das in West-Ost-Richtung gestreckte historische Stadtzentrum von Dannenberg ist reich an Fachwerkhäusern und daher von hoher historischer Kontinuität. Dies wird nicht zuletzt durch die Einbeziehung in die Deutsche Fachwerkstraße deutlich. Die Stadterweiterungsflächen an den Rändern Dannenbergs mit Wohn- und Gewerbebebauung sind hingegen zumeist von geringer oder mittlerer historischer Kontinuität sowie geringer bis mittlerer Vielfalt und Naturnähe.

Im Osten und Süden schließt an den Geltungsbereich eine durch Gehölze gegliederte, strukturreiche Agrarlandschaft an. Die vom Süden nach Norden fließende Alte Jeetzel mäandriert naturnah und wird

teils von Bäumen eingefasst. Der Bereich ist von mittlerer historischer Kontinuität und weist zumindest teilweise eine hohe Vielfalt bei mittlerer Naturnähe auf.

Eine das Landschaftsbild störende Wirkung geht von einer Elektrofreileitung auf Holzmasten aus, die im Südosten den Geltungsbereich überquert und dann am südlichen Rand nach Westen führt.

Im **Fernbereich** wird das Landschaftsbild von der höher liegenden Geestlandschaft im Westen jenseits der kanalisierten und beidseitig eng eingedeichten Jeetzel sowie im Übrigen von der weitgehend flachen Auen- und Marschenlandschaft der Jeetzel und der Elbe charakterisiert. Die offene Marschlandschaft bestimmt auch das Landschaftsbild nördlich von Dannenberg, dessen Stadtbereich hier durch die teils auf einem hohen Wall verlaufende Bahnstrecke Lüneburg-Dannenberg begrenzt wird.

Die Auenlandschaft der Jeetzel wird durch zahlreiche Gräben entwässert. Historisch herrschte auf den grundwassernahen Standorten die Grünlandnutzung vor. Erst durch die Verlagerung und Eindeichung der Jeetzel wurde in Teilbereichen eine Umwandlung in Ackerland möglich. Durch gewässer- oder straßenbegleitende Baumreihen, Bauernwälder sowie kleine Dörfer ist trotz zumeist sehr intensiver landwirtschaftlicher Nutzung noch eine mittlere Strukturvielfalt und Naturnähe gegeben. Einzelne Rundlingsdörfer, z.B. Predöhlsau, weisen eine hohe Vielfalt und Naturnähe bei ebenfalls hoher historischer Kontinuität auf. Die größeren Wälder des Seybruchs und der Lucie stellen überwiegend standorttypische, naturnahe Wälder auf historischen, grundwassernahen Bruchwaldstandorten dar. Sie weisen eine hohe Vielfalt und Naturnähe bei ebenfalls hoher historischer Kontinuität auf.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch unzureichend eingegrünte Gewerbegebiete, Biogasanlagen oder andere technische Überprägungen kommen vergleichsweise selten vor.

Bewertung

Insgesamt wird dem Nahbereich mit seinen durch Siedlungsstrukturen überprägten Landschaftsbildeinheiten ein mittlerer Landschaftsbildwert zugeordnet.

Im Fernbereich überwiegen naturraumtypische Landschaftsbildeinheiten mit mittleren und hohen Landschaftsbildwerten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kulturgütern sind Objekte zu verstehen, die als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze von gesellschaftlicher Bedeutung sind und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Nähe sind keine Kulturgüter bekannt.

Zwei Richtfunktrassen überqueren das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den Bezeichnungsnummern „830“ und „833“.

Eine Elektrofreileitung überquert im Südosten den Geltungsbereich und verläuft dann am südlichen Rand weiter nach Westen.

Die Sachgüter sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dem Schutzgut kommt gleichwohl keine besondere Bedeutung zu.

Zusammenfassende Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der 27.727,2 m² große Geltungsbereich liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Ihm kommt keine besondere Bedeutung für die Nutzung durch Erholung zu. Gleiches gilt für die Verkehrs- und Wohnnutzung. Die landwirtschaftliche Nutzung hat eine durchschnittliche Bedeutung.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bestehen nur bedingt geeignete Habitatstrukturen für eher häufige Tier- und Pflanzenarten. Die Bedeutung als Tier- und Pflanzenlebensraum ist unterdurchschnittlich. Die Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen. Eine generelle Unzulässigkeit des Eingriffs aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht. Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten sind aufgrund der Struktur des Gebietes auch nicht zu erwarten.

Eine dauerhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Tierarten ist für brütende Vögel (u.a. Feldlerche) möglich. Daher besteht ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagsmodells dargelegten Kriterien.

In einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag zur Bauleitplanung werden die potenziell im Geltungsbereich und seinen Randbereichen vorkommenden besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten genannt. Dazu gehören vor allem einige Säugetier- und Vogelarten, sowie eine Käferart.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Geltungsbereichs ist als überprägter Naturboden einzustufen. Der Boden ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Grundwasserneubildungsrate ist unterdurchschnittlich bedeutend für die Leistungsfähigkeit des Grundwassers. Die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen ist hoch.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches haben weder die allgemeine luftreinigende und klimaausgleichende Funktion der Offenlandflächen noch die Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung nennenswerte Auswirkungen auf das lokale Klima.

Dem Landschaftsbild im Nahbereich wird ein mittlerer Wert zugeordnet. Im Fernbereich überwiegen naturraumtypische Landschaftsbildeinheiten mit mittleren und hohen Landschaftsbildwerten.

Dem Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter kommt keine besondere Bedeutung zu.

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans könnte im Geltungsbereich weiterhin Landwirtschaft betrieben werden. Eine Aufwertung von Natur und Landschaft durch das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen würde entfallen. Die Verkaufsflächen des Baumarkts könnten in der geplanten Form nicht realisiert werden.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Umnutzung vorbereitet, die mit folgenden bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Naturgüter verbunden ist:

Auswirkungen auf die Schutzgüter			
Wirkpfad	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt
Verlust von Tier- und Pflanzenlebensraum durch Beseitigung von Vegetation	X	X	
Verlust belebten Bodens durch Versiegelung bzw. Überbauung		X	
Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung	X		
Änderung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung		X	
Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung bzw. Überbauung		X	
Luftverunreinigung durch Abgase und Geruchsemissionen	X		X
Verdrängung von Tierindividuen durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung	X		X
Kleinklimatische Veränderung durch Freiflächenverlust, Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte		X	
Landschaftsüberformung durch Errichtung von Gebäuden		X	

Tabelle 2: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die in der tabellarischen Darstellung benannten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter bestehen bereits zum größten Teil aufgrund der Darstellungen im rechtsgültigen Bebauungsplan der Samtgemeinde Dannenberg. Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

Schutzgut Mensch

Baubedingte Umweltauswirkungen

Während der Bauphase ist insbesondere durch die geplante Geländeaufhöhung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Für die Dauer der Bauarbeiten bestehen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion aufgrund von baubedingten Schadstoff- und Lärmemissionen (Baumaschinen, Baustellenverkehr), erhöhter Staubentwicklung und visuellen Störungen (Montagekräne, Lagerung von Bauteilen). Mit Ausnahme des An- und Abtransports von Bauteilen, Montagekränen, Baumaschinen und Baustoffen sind diese Beeinträchtigungen punktueller Natur und auf das Baufeld und die Erschließungswege beschränkt. Aufgrund der geringen Erholungsnutzung des Gebietes, der vorhandenen Ausweichmöglichkeiten für Spaziergänger und der beschränkten Dauer werden diese aber als unerheblich gewertet.

Die sich aus den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der weiteren geltenden Verordnungen und Richtlinien ergebenden Lärmgrenzwerte sind einzuhalten.

Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Das Verkehrsaufkommen während des Anlagenbetriebs ist in einer verkehrstechnischen Untersuchung von der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch (2017) prognostiziert worden. Demnach ergibt sich für den geplanten Baumarkt eine rechnerische Verkehrserzeugung von rd. 2.500 Kfz/ Tag im Querschnitt. Hiervon sind ca. 20 Kfz Ver-/ Entsorgungs- bzw. Lieferfahrzeuge. In der maßgeblichen nachmittäglichen Hauptverkehrszeit sind insgesamt rd. 124 Kfz/h im Zu- bzw. rd. 112 Kfz/h im Abfluss zu erwarten. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass an der Kreuzung B 191/Bückauer Weg mit der vorhandenen Knotenpunktstruktur der künftig zu erwartende Verkehr ohne Um- oder Ausbaumaßnahmen abgewickelt werden kann.

Als Folge von betriebsbedingtem Verkehrsaufkommen kann für das Schutzgut Mensch insgesamt von einem unerheblichen Maß an Struktur- und Funktionsveränderung ausgegangen werden.

Aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes für die Naherholung und vorhandener Ausweichmöglichkeiten werden dauerhaft für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen zu erwartende Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung als unerheblich gewertet. Die westlich des Geltungsbereichs liegende Kleingartenanlage wird zwar beeinträchtigt, kann aber weiterhin ihre Funktion als kleines Naherholungsgebiet erfüllen.

Um schalltechnische Konflikte des großflächigen Einzelhandels mit umgebenden Schutzansprüchen zu ermitteln und zu bewerten, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es ist sicherzustellen, dass innerhalb des Sondergebietes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Mit der Einhaltung der Grenzwerte sind durch Emissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kumulierende Wirkungen mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete bestehen nicht.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch Beseitigung von vegetationsbestimmten Biotopen und die Veränderung der abiotischen Ausstattung (Grundwasserhaushalt, chemische Beschaffenheit des Bodens, Mikroklima) kommt es zu einem Verlust von Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Eingriffe in den **Biotopbestand** stellen erhebliche Beeinträchtigungen dar. Die Beeinträchtigung ist wegen des irreversiblen Verlusts der betroffenen Biotope nachhaltig wirksam. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen müssen durch geeignete Maßnahmen, die im nachgeordneten Planverfahren festzulegen sind, ausgeglichen werden, ausgeglichen werden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der potenziellen Vorkommen von gefährdeten Bodenbrütern, insbesondere der Feldlerche, ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien besteht.

Auch durch Immissionen in Form von Lärm, Licht und Abgasen sowie eine Zunahme der Frequentierung ist eine Beeinträchtigung der **Tier- und Pflanzenwelt** zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der Planung sind des Weiteren die **Regelungen des besonderen Artenschutzes** zu beachten. Für die Planung im Geltungsbereich ist zu diesem Zweck ein gesonderter **Artenschutzfachbeitrag** erstellt worden. Demnach weist das Untersuchungsgebiet für eine Reihe von Vogel- und Säugetierarten sowie für die Käferart Eremit geeignete Habitatstrukturen auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG werden jedoch nicht erfüllt, sofern die Arbeiten zur Baufeldräumung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit durchgeführt werden und an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Gehölze von Beleuchtung abgeschirmt werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Schutzgut Fläche, Boden

Teil- und Vollversiegelung sowie Überbauung bewirken einen Verlust der Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen des Bodens und stellen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung dar. Die Planung sieht im Rahmen der vorgesehenen Nutzung einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB vor.

Eine Quantifizierung des versiegelten Bodens ist im nachfolgenden Planverfahren zu erbringen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Unmittelbar nördlich verläuft die Mühlenjeetzels, die aber durch einen ca. 5 m breiten Gehölzriegel vom Gebiet abgeschirmt wird.

Die Planung bereitet Flächenversiegelungen vor, durch die Retentionsflächen verlorengehen. Dies bedeutet eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagswassers. Aufgrund der Größe der versiegelten Flächen von über 1,9 ha und da die vorhandenen Untergrundverhältnisse eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nur sehr begrenzt zulassen, stellt dies eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts dar. Es ist vorgesehen, das unbelastete Oberflächenwasser in die Mühlenjeetzels einzuleiten. Die erlaubte Einleitmenge in die Mühlenjeetzels beträgt 264 l/s.

Eine weitergehende Betrachtung der Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung aller wasserbaulichen und wasserrechtlichen Anforderungen sowie der tatsächlich geplanten Oberflächenversiegelung erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Die Höhe der erlaubten Einleitmenge lässt allerdings keine Probleme bei der Abführung des Niederschlagswassers erwarten.

Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen (Regenwasserversickerung auf dem Grundstück, nicht versiegelte Nebenwegflächen, Anlage von Gründächern) sind die Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser zu minimieren.

Schutzgut Luft, Klima

Die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum mit Kaltluftproduktion geht auf den bebauten und versiegelten Flächen verloren. Das bisherige Kleinklima von Offenflächen (Acker) wird durch Überbauung verändert. Es ist mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte zu rechnen. Es handelt sich jedoch nur um kleinräumige Auswirkungen, die zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzguts Klima / Luft führen. Der Eingriff wird zudem durch die geplante Eingrünung, als Maßnahme gem. § 1a Abs. 5 BauGB, abgemildert und auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Die Überbauung der ortsnahen Ackerfläche im Geltungsbereich führt einerseits zu einer zunehmenden Verfremdung des Landschaftsbildes durch landschaftsuntypische Konturen im Nahbereich, andererseits bestehen durch die Bundesstraße, die Gewerbeflächen im Westen und die Bebauung jenseits des Lärmschutzwalles im Norden bereits Vorbelastungen. Zwar wird das geplante Gebäude sich in seine Kontur und seinem baulichen Charakter vom bisherigen Bild des Stadtrandes abheben. Durch eine Eingrünung mit Laubbäumen nach Westen sowie nach Süden auf einem bis zu 8 m breiten Streifen wird es aber so abgeschirmt, dass die visuelle Erlebbarkeit der Landschaft nicht zusätzlich erheblich beeinträchtigt wird.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Schützenswerte Kulturgüter sind im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden.

Zwei Richtfunktrassen überqueren das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den Bezeichnungsnummern „830“ und „833“. In diesem Rahmen wird eine maximal zulässige bauliche Höhe von 34 Metern über Normalnull festgesetzt. Laut der Bundesnetzagentur ist für Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 Metern eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken nicht wahrscheinlich. Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan als Richtfunktrasse ausgewiesen, die eine maximale Bauhöhe von 34 Metern ü.N.N. zulässt.

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist somit nicht gegeben.

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Einwirkungsbereich des Geltungsbereiches liegen keine gemeinschaftsrechtlich bedeutenden Schutzgebiete im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Gebiete gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutzgebiete).

Aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten ist mit einer Beeinträchtigung der Schutzziele der Gebiete nicht zu rechnen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Wechselwirkungen

Die in Folge der zusätzlichen Bebauung zu erwartenden Wirkungen und Wechselwirkungen bestehen vor allem in Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Bodenwasserhaushalt, Arten und Lebensgemeinschaften und der biologischen Vielfalt. Eine Zunahme der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist aber nicht zu erwarten.

8.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedeutend beeinträchtigen (BauGB § 1a, BNatSchG § 15 Abs. 1 und § 18 Abs. 1).

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante bauliche Erweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Zur Unterstützung der Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt und die Regulierung des Regenwasserabflusses sollte die Bodenversiegelung unter Abwägung der vorgesehenen Flächennutzung, wo dies möglich ist, unter Verwendung von Belegmaterialien, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers zulassen, erfolgen. Um die Einleitmenge des Oberflächenwassers in die Mühlenjeetzeln zu reduzieren, ist das anfallende Regenwasser, soweit es die Untergrundverhältnisse ermöglichen, über unbebaute Freiflächen oder Randstreifen im Baugebiet und den auf den angrenzenden Grünflächen zu

versickern. Die Anlage von Gründächern kann ebenfalls eine Verringerung des von den Dachflächen abzuleitenden Oberflächenwassers bewirken.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen.

Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Für verbleibende Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatschG i. V. m. § 1a BauGB Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Neben den ausgewiesenen Grünflächen/Schutzpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs steht eine Ausgleichsfläche im Flächenpool bei der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH in einer Größenord-nung von 0,2 ha zur Verfügung.

Eine detaillierte Aufstellung des Kompensationsumfanges und der geeigneten Kompensationsmaßnah-men sind in den nachfolgenden Planverfahren zu erbringen.

Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz ersetzt nicht die auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene durch-zuführende Eingriffsbilanzierung. Sie gibt lediglich einen Überblick über die flächenmäßige Größenord-nung der zu erwartenden Nutzungen im Baugebiet. Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung erfolgt im Rah-men des Bebauungsplans. Folgende Nutzungen werden im Änderungsbereich vorbereitet:

Bestand:

Darstellung	Fläche [m ²]
Gemischte Baufläche (M)	22.813
Straßenverkehrsfläche Gehölzstreifen	4.914
Summe	27.727

Planung:

Darstellung	Fläche [m ²]
Sonderbaufläche „Baumarkt und Gartencenter“	21.469
Gewerbliche Baufläche (G)	1.344
Straßenverkehrsfläche	1.134
Grünfläche	3.755
Versorgungsfläche	25
Summe	27.727

Abbildung 6: Flächenbilanz

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort in der Ordasstraße und der dortigen für einen Baumarkt und Gartencenter ungünstigen Bedingungen, ist die Verlagerung innerhalb der Stadt Dannenberg (Elbe) geplant.

Art und Umfang der Planung sind an dem Ziel ausgerichtet, durch die Errichtung eines zeitgemäßen und heutigen Kundenansprüchen gerecht werdenden Baumarktes bestehende Arbeitsplätze zu erhal-ten und den Standort in Dannenberg langfristig zu sichern. Eine Reduzierung der Verkaufsfläche und damit eine Verringerung der Überbauung und Versiegelung kommen aus marktwirtschaftlichen Grün-den nicht in Frage.

Der Verbleib des Baumarktes am alten Standort als Alternative entspräche einem vollständigen Verzicht auf die Planung (Kap. 8.2.2).

Ein alternativer Standort mit gleicher Eignung zur Erreichung der Planungsziele liegt im Raum Dannenberg nicht vor.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden folgende Unterlagen erstellt:

- ein Gutachten zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung
- ein Artenschutzfachbeitrag
- ein grünordnerischer Beitrag zur Eingriffsregelung im Umweltbericht

Diese Untersuchungen wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Der Biotopbestand wurde im Rahmen einer örtlichen Kartierung erfasst.

8.3.2 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig zu ermitteln und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, ist ein Monitoring durchzuführen. Nach § 4c Satz 1 BauGB liegt die Verantwortung zur Überwachung bei den Gemeinden. Dementsprechend erfolgt das Monitoring der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Stadt Dannenberg (Elbe). Dabei muss gewährleistet werden, dass die vorgenannten Maßnahmen eingehalten werden. Auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung der festzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konkret vorzusehen.

8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Mölders Gruppe plant die Verlagerung eines Baumarkts innerhalb der Stadt Dannenberg (Elbe). Das für den Neubau vorgesehene 27.727 m² große Plangebiet liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bestehen nur bedingt geeignete Habitatstrukturen für eher häufige Tier- und Pflanzenarten. Die Bedeutung als Tier- und Pflanzenlebensraum ist unterdurchschnittlich. Die Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen. Eine generelle Unzulässigkeit des Eingriffs aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht. Eine dauerhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Tierarten ist für brütende Vögel (u.a. Feldlerche) möglich. Daher besteht ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Geltungsbereichs ist als überprägter Naturboden einzustufen. Der Boden ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen ist hoch.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches haben weder die allgemeine luftreinigende und klimaausgleichende Funktion der Offenlandflächen noch die Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung nennenswerte Auswirkungen auf das lokale Klima.

Dem Landschaftsbild im Nahbereich wird ein mittlerer Landschaftsbildwert zugeordnet. Im Fernbereich überwiegen naturraumtypische Landschaftsbildeinheiten mit mittleren und hohen Landschaftsbildwerten.

Die Eingriffe in den Biotopbestand sind als erhebliche Beeinträchtigungen zu werten. Die Beeinträchtigung ist wegen des irreversiblen Verlusts der betroffenen Biotope nachhaltig wirksam. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Im Zusammenhang mit der Planung sind des Weiteren die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu beachten. Für die Planung im Geltungsbereich ist zu diesem Zweck ein gesonderter Artenschutzfachbeitrag erstellt worden. Demnach weist das Untersuchungsgebiet für eine Reihe von Vogel- und Säugetierarten sowie für die Käferart Eremit geeignete Habitatstrukturen auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG werden jedoch nicht erfüllt, sofern die Arbeiten zur Baufeldräumung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit durchgeführt werden und an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Gehölze von Beleuchtung abgeschirmt werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch die Flächenversiegelungen gehen Retentionsflächen verloren. Da die vorhandenen Untergrundverhältnisse eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nur begrenzt zulassen, stellt dies eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts dar.

Im Einwirkungsbereich des Geltungsbereiches liegen keine gemeinschaftsrechtlich bedeutenden Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten ist mit einer Beeinträchtigung der Schutzziele der Gebiete nicht zu rechnen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen wird neben Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs eine Kompensationsfläche an anderer Stelle zur Verfügung gestellt.

8.4 Referenzliste

BfN, Bundesamt für Naturschutz (online 2019): Landschaftssteckbriefe. <https://www.bfn.de/themen/biotop-und-landschaftsschutz/schutzwuerdige-landschaften/landschaftssteckbriefe.html>

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hg) (1980): Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung. Blatt 58 Lüneburg.
vgl. <http://geographie.giersbeck.de/karten/>

Drachenfels, O.v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 32 (1): 1-60. Hannover.

Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand Juli 2016. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. 328 S.

Köhler, B. & A. Preiss (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 20 (1). Hildesheim.

LABO, Bund-Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (2018): Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren. Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug. 102 S.

Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft (2017): Verlagerung des Hagebaumarktes an den Brückauer Weg, Stadt Dannenberg. Verkehrstechnische Untersuchung. Stand 7. November 2017. 38 S.

NIBIS, Niedersächsisches Bodeninformationssystem (online 2019):
<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>

NLÖ, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 23/1: 2-60. Hildesheim.

NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (online 2019): <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

pgm, Planungsgemeinschaft Marienau (2019): Errichtung eines Baumarktes im B-Plangebiet Pörmke Nord / Stadt Dannenberg. Gutachten zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung. unveröff. Gutachten. Stand 08.11.2019. 10 S.

pgm, Planungsgemeinschaft Marienau (2019): 95. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elbtalau im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg und Bebauungsplan „Pörmke-Nord“ der Stadt Dannenberg. Artenschutzfachbeitrag. unveröff. Gutachten. Stand 08.11.2019. 26 S.