

## Stadt Dannenberg (Elbe)

<b>Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0475/2020)</b>	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 11.11.2020
Sachbearbeitung:	Frau Heuer , FD Bau und Planung

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>TOP</b>
Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe)		Vorberatung	
Verwaltungsausschuss der Stadt Dannenberg (Elbe)		Vorberatung	
Rat der Stadt Dannenberg (Elbe)		Entscheidung	

### **Bebauungsplan "Pörmke Nord"- 1. Änderung m.ö.B.; Abwägungsbeschluss gem. §§ 3, 4 BauGB, Satzungsbeschluss gem. 10 BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

- a) Die eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Abwägungsvorschlägen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB abgewogen und beschlossen.
- b) Der Bebauungsplan „Pörmke Nord“ 1. Änderung m.ö.B. wird als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung zum Bebauungsplan beschlossen.

#### **Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Dannenberg hat am 19.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Pörmke Nord“ zu ändern. Durch die Änderung wird das bestehende Mischgebiet in ein Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter geändert, um die Umsiedelung des in Dannenberg ansässigen HagebauMarktes zu ermöglichen. Im Nordwesten wird eine kleine Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

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

Geplant waren rund 6.800m<sup>2</sup> gewichtete Verkaufsfläche (100% Innenfläche, 50% überdachte Freifläche/Kalthallen, 25 % unüberdachte Freiflächen).

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

Daher wurde die zulässige Verkaufsfläche auf 4.600m<sup>2</sup> reduziert. Alle anderen Ziele und Grundsätze würden auch bei der Ursprungsvariante eingehalten werden.

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

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

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

Zu a)

#### **Frühzeitige Beteiligung:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 02.09-02.10.19 aus

Anregungen und Bedenken wurden gem. dem Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (Anlage I zur Vorlage) abgewogen.

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

### Förmliche Beteiligung:

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

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

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

Aufgrund der Stellungnahmen wurde die Planzeichnung in einigen Punkten geändert.

Insbesondere wurde das im Sondergebiet zulässige Randsortiment dem in der Auswirkungsanalyse untersuchten Sortiment „nicht baumarkttypische Haushaltswaren“ sprachlich angepasst.

Die Fläche „zum Anpflanzen von Bäumen und Rasen“ wurde in eine Fläche „zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ geändert. Der Hinweis, dass bei einem Nachweis von fehlenden Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrämung eine Ausnahmegenehmigung die Frist der Artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote vermindert werden kann, wurde gestrichen.

Unabhängig von den eingegangenen Stellungnahmen wird die Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffsflächen gestrichen. Eine Zuordnung ist erforderlich, wenn die Ausgleichsmaßnahmen nicht am Ort des Eingriffes, sondern an anderer Stelle von der Stadt durchgeführt werden und die Kosten über eine Kostenerstattungssatzung gem. § 135a BauGB auf die Anlieger umgelegt werden sollen.

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

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Flächenpool der Nds. Landgesellschaft und wird sowieso über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Daher war die Zuordnung zu streichen.

### Erneute Beteiligung:

Aufgrund der Änderungen wurde der Bebauungsplan gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.09.-10.09.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Abzuwägende Stellungnahmen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebracht:

- Landkreis Lüchow-Dannenberg
- Avacon AG, Salzwedel/NetzGmbH
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Altmarkkreis Salzwedel
- Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz (LBU)
- Bürger aus Braasche: siehe Stellungnahme LBU

Die Stellungnahmen wurden gem. dem Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (Anlage III zur Vorlage) abgewogen.

Wesentliche Änderungen wurden aufgrund der Stellungnahmen nicht vorgenommen.

Die zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pörmke Nord“ 1. Änderung m.ö.B. erstellten Gutachten werden zur Kenntnis beigefügt (Anlage VI - XII zur Vorlage).

Zu b)

Mit der Abwägung der Stellungnahmen ist das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes soweit abgeschlossen, dass der Bebauungsplan „Pörmke Nord“ 1. Änderung m.ö.B. als Satzung beschlossen werden kann.

### **Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:**

- Ca. 250 € Bekanntmachungskosten

### **Anlagen:**

- Anlage I zur Vorlage: Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung)
- Anlage II zur Vorlage: Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung)
- Anlage III zur Vorlage: Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute förmliche Beteiligung)
- Anlage IV zur Vorlage: Bebauungsplan „Pörmke Nord“ 1. Änderung m.ö.B.
- Anlage V zur Vorlage: Begründung zum Bebauungsplan „Pörmke Nord“ 1. Änderung m.ö.B.
- Anlage VI zur Vorlage: Auswirkungsanalyse
- Anlage VII zur Vorlage: Ergänzung zur Auswirkungsanalyse
- Anlage VIII zur Vorlage: Artenschutzfachbeitrag
- Anlage IX zur Vorlage: UVP-Vorprüfung
- Anlage X zur Vorlage: Pegelmessung
- Anlage XI zur Vorlage: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage XII zur Vorlage: verkehrstechnische Untersuchung