



1. Änderung des Bebauungsplanes „Pörmke Nord“ der Stadt Dannenberg (Elbe) in der Samtgemeinde Elbtalaue

Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Datum: November 2020



Planverfasser:
Evers & Küssner Stadtplaner PartGmbB
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	Untersuchungen	2
1.3	Lage und Bestand des Plangebietes	3
1.3.1	Umgebung	3
1.3.2	Infrastruktur.....	4
1.3.3	Immissionen.....	4
1.3.4	Geologie und Boden.....	4
1.3.5	Oberflächengewässer und Grundwasser	4
1.3.6	Luft und Klima.....	5
1.3.7	Landschaftsbild.....	5
2	Planungsanlass und Planungsziele	6
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	7
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	9
3.1.3	Flächennutzungsplan.....	10
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	11
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	11
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)	12
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotop.....	13
3.2.4	Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Baumarkt und Gartencenters in Dannenberg (Elbe)	13
4	Städtebauliches Konzept	17
5	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzung	18
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	18
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
5.1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	23
5.2	Verkehrliche Erschließung.....	25
5.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
5.4	Versorgungsflächen	26
5.5	Grünflächen.....	27
5.6	Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung.....	27
5.6.1	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	27

5.6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
5.7	Natur- und Umweltschutz.....	31
5.7.1	Biotop und Artenschutz.....	31
5.7.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	32
5.8	Ver- und Entsorgung	32
5.8.1	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung.....	32
5.8.2	Oberflächenentwässerung / Grundwasser	32
5.8.3	Brandschutz und Löschwasser.....	33
5.8.4	Abfallbeseitigung	33
5.8.5	Hochwasserschutz.....	33
5.9	Immissionsschutz, Altlasten, Denkmalschutz	33
5.9.1	Immissionsschutz	33
5.9.2	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	35
5.10	Örtliche Bauvorschrift	36
5.10.1	Werbeanlagen	36
5.10.2	Hinweise	37
6	Flächen- und Kostenangaben.....	38
6.1	Flächenangaben.....	38
6.2	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	38
6.3	Kostenangaben	38
7	Aufhebung und Änderung bestehender Pläne.....	38
8	Umweltbericht	40
8.1	Einleitung.....	40
8.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte des Bauleitplans.....	40
8.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans	40
8.1.3	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne	40
8.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	44
8.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale 44	
8.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	53
8.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	53
8.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich ...	57
8.2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	65
8.2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	65

8.3	Zusätzliche Angaben	65
8.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	65
8.3.2	Umweltüberwachung (Monitoring)	65
8.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	66
8.4	Referenzliste	67

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem LROP 2017	7
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem RROP 2004.....	10
Abbildung 3:	Ausschnitt aus der 52. FNP-Änderung des Landkreises (Lüchow-Dannenberg).....	11
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "Pörmke Nord"	12
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept.....	17
Abbildung 6:	Biotoptypen des Geltungsbereichs und seiner Umgebung (Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, ALKIS®).....	47
Abbildung 7:	Biotoptypen des Geltungsbereichs und seiner Umgebung (Quelle: Niedersächsische Landgesellschaft mbH)	60
Abbildung 8:	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs	64

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Ziele und Grundsätze aus dem Baugesetzbuch und den Fachgesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen für die jeweiligen Schutzgüter	43
Tabelle 2:	Auswirkungen auf die Schutzgüter	54
Tabelle 3:	Bilanzierung des Eingriffs der 1. Änderung des B-Plans Pörmke Nord ohne Berücksichtigung der durch den bestehenden B-Plan bereits erfolgten Kompensation...	62
Tabelle 4:	Bilanzierung des Eingriffs durch den rechtsgültigen B-Plan Pörmke Nord für den Geltungsbereich der 1. Änderung	63

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pörmke Nord“ soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich und ersetzt den Bebauungsplan „Pörmke Nord“ in Teilbereichen. Die Überplanung bewirkt in den betroffenen Teilbereichen die Aufhebung des Ursprungplanes.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 80 und 84 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pörmke Nord“, bestehend aus der Planzeichnung, nebst Begründung und Umweltbericht in seiner Sitzung am beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Evers & Küssner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat in seiner Sitzung am **19.09.2017** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **24.08.2019** ortsüblich in der Elbe-Jeetzel-Zeitung bekannt gemacht worden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **08.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom **16.07.2020** bis einschließlich **17.08.2020** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert/ergänzt.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am **01.09.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom **09.09.2020** bis einschließlich **09.10.2020** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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.

Dieses Gutachten zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung enthält Angaben zum Vorhaben und zum Vorhabensstandort, zur ökologischen Empfindlichkeit der Gebiete, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können, den Schutzgütern, die erheblich beeinträchtigt werden können und zu möglichen erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter. Die Angaben liefern die Grundlage für eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht.

Im Fazit des Gutachtens wird beschrieben, dass zwar eine Zunahme von Emissionen erfolgen wird, diese jedoch nicht die gesetzlichen Orientierungs- bzw. Grenzwerte überschreiten.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Biotopbestand, Boden) sind erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG. Zum Schutz von Vogel- und Fledermausarten sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Eine UVP-Pflicht ist daraus am gegebenen Standort jedoch nicht ableitbar.

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 Untersuchungen

Die von der Stadt Dannenberg (Elbe) bereitgestellte Planungsgrundlage aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem im Maßstab 1:1.000 dient als rechtlich topographischer Nachweis der Flurgrundstücke.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden darüber hinaus folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalaue
- Auswirkungenanalyse zur Erweiterung des Hagebau-Baumarktes in Dannenberg (Elbe) vom 27. Oktober 2017 (GMA, Ludwigsburg)
- Ergänzung zur Auswirkungenanalyse des hagebaumarktes in Dannenberg (Elbe) vom 10. März 2020 (GMA, Ludwigsburg)
- Verkehrstechnische Untersuchung für die Verlagerung des Hagebaumarktes an den Brückauer Weg, Stadt Dannenberg (Elbe), vom 7. November 2017 (Masuch + Olbrisch, Uelzen)

- Gutachterliche Stellungnahme: Auswertung Pegelmessung: Umsiedlung des Hagebau- marktes in Dannenberg (Elbe) in das Bebauungsgebiet Pörmke-Nord, vom 07.12.2018 (BURMANN, MANDEL + PARTNER Partnerschaftsgesellschaft mbB Diplom-Ingenieure für Grundbau und Umwelttechnik)
- Gutachten zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung: Errichtung eines Baumarktes im B-Plan- gebiet Pörmke Nord / Stadt Dannenberg (Elbe), vom 08.11.2019 (Planungsgemeinschaft Marienaue, Dahlem)
- Artenschutzfachbeitrag für die Änderung des Bebauungsplanes sowie des Flächennut- zungsplanes „Pörmke Nord“ (Stadt Dannenberg (Elbe)) vom 08.11.2019 (Planungsgemein- schaft Marienaue, Dahlem)
- Schalltechnische Untersuchung – Änderung des B-Plans Pörmke Nord, Dannenberg, vom 26. November 2019 (Masuch + Olbrisch, Uelzen)

1.3 Lage und Bestand des Plangebietes

Der rund 2,7 Hektar umfassende Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pörmke Nord“ 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 dahinter- liegenden 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 Vorha- bens besteht der Bebauungsplan „Pörmke Nord“ aus dem Jahr 2004. Demnach ist dort ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Dort kann demnach eine Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Ge- werbetrieben entstehen. Zwischen dem im Norden befindlichen Ortskern der Stadt Dannenberg (Elbe) und dem Plangebiet befinden sich im Querdeich und an der Riemannstraße öffentliche Einrich- tungen (Schul- und Sportzentrum, Kindertagesstätte) sowie eine Wohnnutzung in Form eines Altenpfe- geheims „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 Entfer- nung 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.

1.3.4 Geologie und Boden

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

Auf dem sandigen schwach mit Nährstoffen versorgten Standort des Änderungsbereichs haben sich unter Grundwassereinfluss Gley-Böden entwickelt. Durch den Pflughorizont ist die natürliche Bodenentwicklung durch die menschliche Nutzung überprägt. Insgesamt wurde ein humoser Oberboden bis in eine Tiefe von 0,3 m bzw. 0,7 m festgestellt, der Wurzel- und vereinzelt Ziegelreste aufweist.

Die Böden innerhalb des Plangebietes 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 das Plangebiet 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.

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 Änderungsbereiches ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Naturnahe Böden kommen nicht vor.

1.3.5 Oberflächengewässer und Grundwasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. An der nördlichen Gebietsgrenze befindet sich mit der Mühlenjeetzel das nächste Fließgewässer mit einer Fließrichtung von West nach Ost.

Das Plangebiet 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 mNHN. Die Wasserdurchlässigkeit der sandigen Böden ist hoch. Das Grundwasser kann sich in diesen Gesteinen 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 treffen. 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 mNHN zu verzeichnen. Im Rest des Jahres liegen die Wasserstände im Mittel ca. 1,2 m unter Geländeoberkante auf ca. +11,3 mNHN. Das maximale Schwankungsmaß der Pegelstände beträgt im aufgezeichneten Zeitraum ca. 0,7 Meter (minimaler Wasserstand ca. +11,1 mNHN).

Der Grundwasserstand im Plangebiet wird weiterhin durch die nördlich vorhandene Mühlenjeetzel beeinflusst. Die Mühlenjeetzel fließt in die Alte Jeetzel, deren Wasserstand in Dannenberg (Elbe) im Schöpfwerk Lüggau reguliert wird. 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.

1.3.6 Luft und Klima

Der Raum ist klimaökologisch einem Bereich zuzuordnen, der durch einen vergleichsweise hohen Luftaustausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet ist. Die Freiflächen 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 (Elbe) mit den dortigen Gewerbebetrieben sowie durch den Straßenverkehr insbesondere durch die Bundesstraße 191 und die landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung statt.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches haben weder die allgemeine luftreinigende und klimaausgleichende Funktion der Offenlandflächen noch die Immissionen im Bereich der bestehenden Einrichtungen nennenswerte Auswirkungen auf das lokale Klima. Dieses wird vielmehr durch die großklimatischen Verhältnisse geprägt.

1.3.7 Landschaftsbild

Der Nahbereich des Landschaftsbildes wird durch die intensive landwirtschaftliche Flächennutzung einerseits sowie die Lage an der viel befahrenen B 191 entlang des Stadtrands von Dannenberg (Elbe) andererseits bestimmt. Die naturferne Überprägung durch die Bundesstraße wird durch die südlich parallel verlaufende, kanalisierte Mühlenjeetzel sowie den künstlichen, sich nicht in die Auenlandschaft einfügenden Lärmschutzwall nördlich davon noch verstärkt. Sichtbezüge in die Stadt sind aufgrund des z.T. bewaldeten Walls stark eingeschränkt. Der südliche Stadtrand entfaltet so eine eher negative Landschaftsbildwirkung.

Der Thielenburger See etwa 450 m nordöstlich des Plangebiets ist ein künstlich angelegtes, für Naherholungszwecke parkartig eingefasstes Staugewässer der Jeetzel aus den 1980er Jahren. Naturnähe und Vielfalt sind hier hoch.

Im Westen schließt sich eine Kleingartenkolonie an das Plangebiet an. Diese weist eine mittlere Strukturvielfalt mit Gehölzen, Grabeland und zumeist Hütten anstelle von Typenlauben auf. Weiter westlich folgen ein Gewerbegebiet sowie Wohnnutzungen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Im Osten und Süden schließt an das Plangebiet eine durch Gehölze gegliederte, strukturreiche Agrarlandschaft an. Die vom Süden nach Norden fließende Alte Jeetzel mäandriert naturnah und wird teils von Bäumen eingefasst.

Das Landschaftsbild Dannenberg (Elbe) ist im Süden und Osten mit der dortigen Agrarlandschaft von mittlerer historischer Kontinuität sowie mittlerer Vielfalt und Naturnähe geprägt. Der Innenstadtbereich von Dannenberg (Elbe) im Norden ist von hoher historischer Prägung und ist Teil der Deutschen Fachwerkstraße, die für besondere Landschaften und Ortsbilder bekannt ist. Ansonsten sind die Stadterweiterungsflächen mit Wohn- und Gewerbebebauung von zumeist geringer bis mittlerer historischer Kontinuität und Vielfalt.

Insgesamt überwiegen im Fernbereich naturraumtypische Landschaftsbildeinheiten mit einem mittleren bis hohen Landschaftsbildwert. Zusammenfassend haben der Änderungsbereich und seine Umgebung einen eingeschränkten bis mittleren Landschaftsbildwert bei einer zumeist durchschnittlichen bis hohen historischen Kontinuität, Vielfalt und Naturnähe. Beeinträchtigungen bestehen daher vor allem durch Verkehrsstraßen und durch Gewerbebauten im Ortsbereich.

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 der 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 unter Kapitel 3.2.4, Auswirkungenanalyse zur Erweiterung des Baumarkt und Gartencenters in Dannenberg (Elbe), dargelegt.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und 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. Da bisher noch kein Entwurf des RROP vorliegt, können keine in Aufstellung befindlichen Ziele berücksichtigt werden.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Pörmke Nord sollen die Grundvoraussetzungen für einen Baumarkt und Gartencenter geschaffen werden, die den aktuellen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechen.

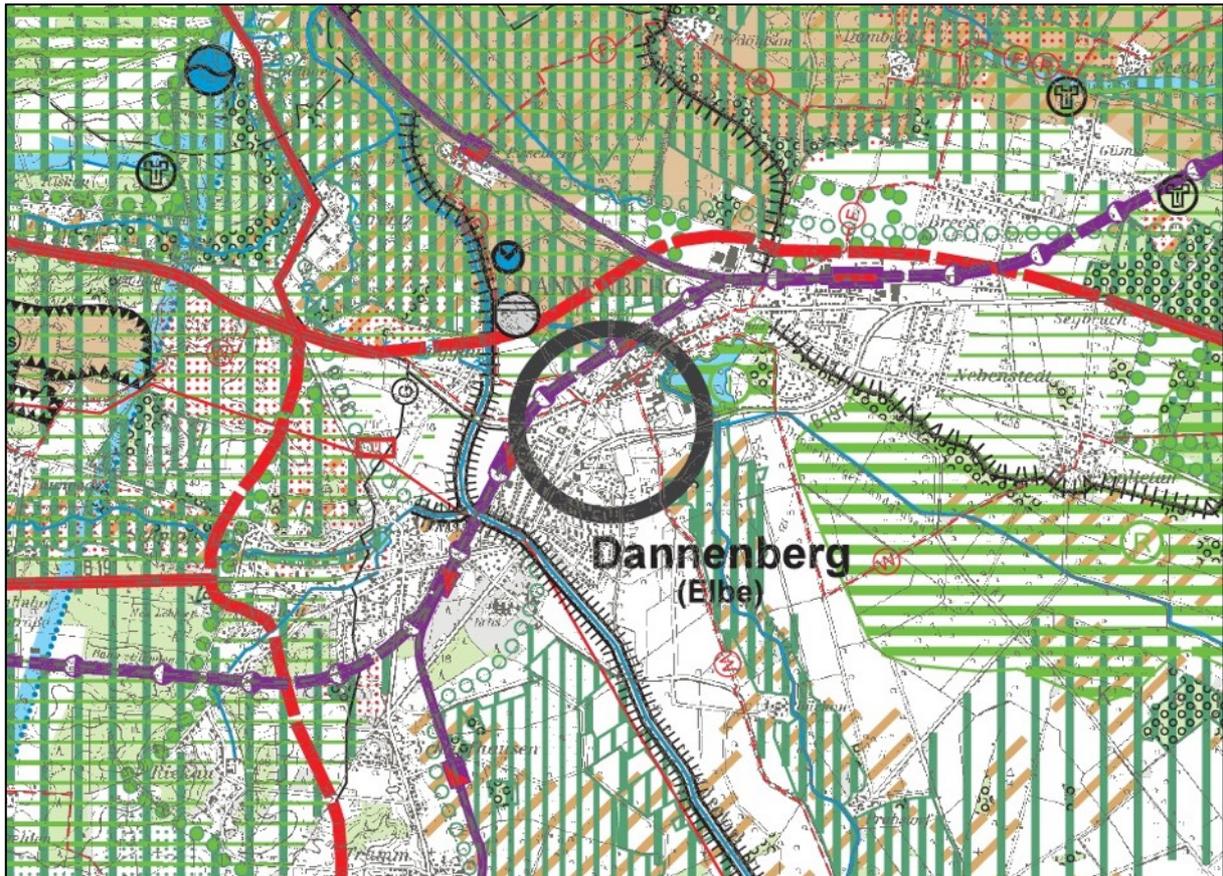


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2004

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 im Teilbereich des Flächennutzungsplanes eine Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gehölzstreifen, Sukzession und Ufergehölz ausgewiesen. Östlich wird eine öffentliche Wegeverbindung, die sich in nordsüdlicher Richtung weiter erstreckt, dargestellt. 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.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch ihre Festsetzung soll die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalaue stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche dar. Die Entwicklungsabsicht mit einem Baumarkt mit rund 4.600 m² gewichteter Verkaufsfläche in Form eines Sondergebietes entspricht daher nicht den bisherigen Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

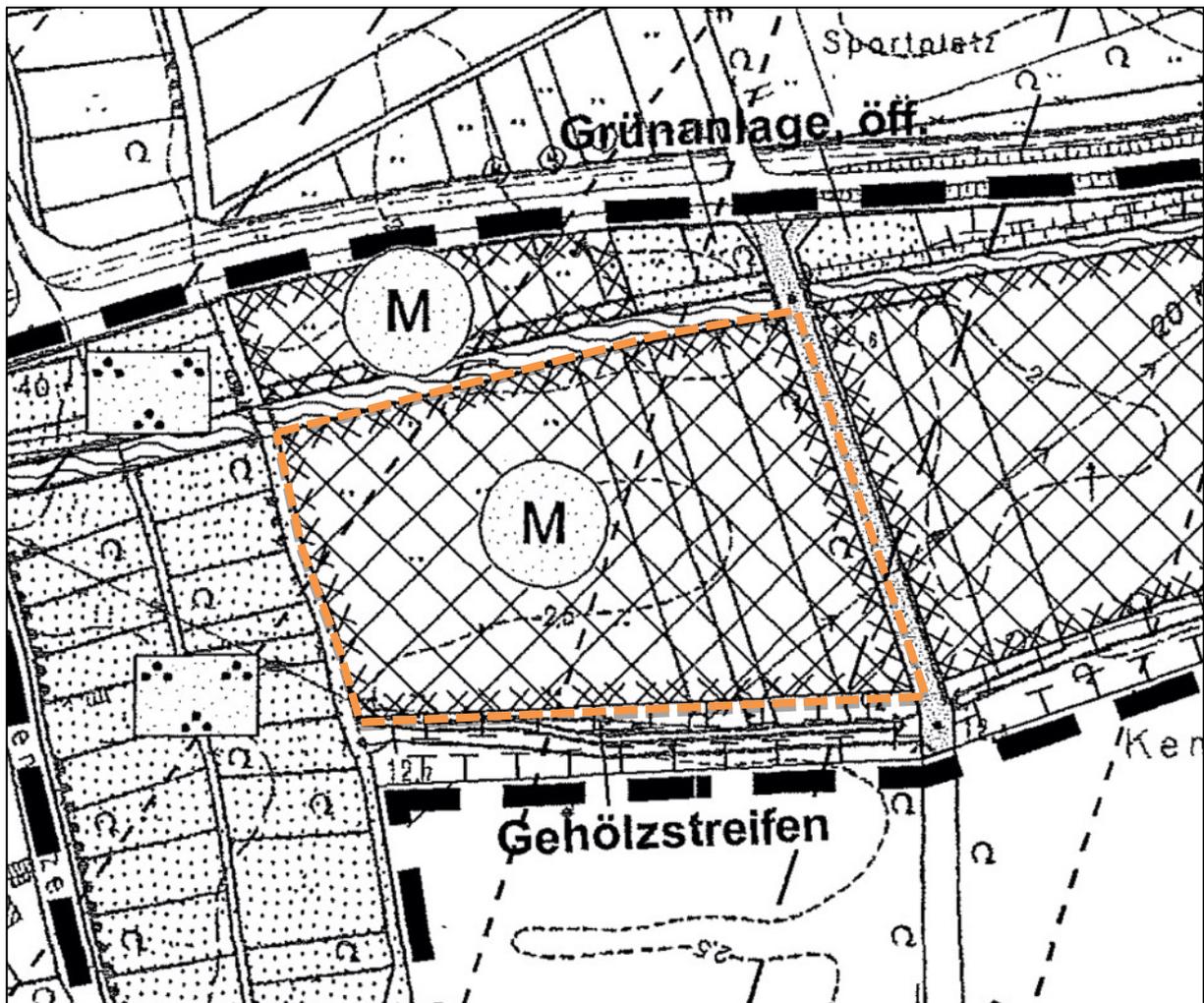


Abbildung 3: Ausschnitt aus der 52. FNP-Änderung des Landkreises (Lüchow-Dannenberg)

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 festsetzt. 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 festgesetzte 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. Das Vorhaben kann mit dem vorhandenen Bebauungsplan nicht entwickelt werden.



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 Jeetzels“ (rund 420 Meter östlich des Plangebietes) und „Jeetzels“ (ca. 950 Meter südwestlich des Plangebietes) sind Teil des Gewässersystems der Jeetzels mit den dazugehörigen Quellwäldern (2832-331). Rund 700 Metern nördlich des Änderungsbereiches liegt das Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtal 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 Mittel-elbe“ (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 NAGBNatSchG 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.

3.2.4 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Baumarkt und Gartencenters in Dannenberg (Elbe)

Zur Überprüfung der Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogrammes und des Regionalen Raumordnungsprogrammes wurde eine Auswirkungsanalyse sowie eine Ergänzung hierzu erstellt. Dabei kommt die Auswirkungsanalyse zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 03

Das Kongruenzgebot besagt, dass Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein muss. Hierbei darf das Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Der grundzentrale Kongruenzraum von Dannenberg (Elbe) bezieht sich auf das Gemeindegebiet sowie die Mitgliedsgemeinden Damnitz, Gusborn, Jameln, Karwitz, Langendorf und Zernien (RROP 2004: Ziel 1.6 Ziff. 02). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 von Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt werden würde (LROP 2017: Kap. 2.3 Ziff 03).

Die derzeitigen Kunden sind größtenteils aus Dannenberg (Elbe) und den weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinden Elbtalaue. Der Baumarkt und das Gartencenter erschließt seit Langem ein Einzugsgebiet, abseits der Hauptverkehrsachse, welches über die Samtgemeinde Elbtalaue hinausgeht.

Neben den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Elbtalaue kommen Kunden aufgrund der ländlichen Lage aus der Samtgemeinde Gartow, Gemeinden östlich der Elbe wie z.B. Dömitz, Grebs-Niendorf, Neu Kaliß, Lenzerheide, Malliß oder Vielank. Ein überörtlicher Kundenkreis wird deshalb angesprochen, da das Umland vergleichsweise dünn besiedelt ist und die Wettbewerbsdichte gering ausfällt. Zudem bietet Dannenberg (Elbe) zahlreiche Arbeitsplätze mit einem hohen Einpendleranteil, so dass auch der Bestandsbaumarkt von diesen arbeitsbedingten Verflechtungen profitiert.

Das Mittelzentrum Lüchow (Wendland) wird nicht zum Einzugsgebiet des Vorhabens gerechnet, da dort entsprechende Systemwettbewerber ansässig sind. Die nächst gelegenen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Rosche (Stoetze, Rosche) werden nicht zum Einzugsgebiet des Vorhabens gerechnet, da Verbraucher aus diesen Gemeinden auf den Einzelhandel im Mittelzentrum Uelzen ausgerichtet sind. Auch aus den Kommunen, welche in Richtung Lüneburg liegen (z. B. Dahlenburg), orientieren sich Verbraucher in das Oberzentrum Lüneburg, so dass diese nicht mehr zum Einzugsgebiet des Vorhabens gezählt werden können. Wie bei jedem großflächigen Baumarkt sind sogenannte Streuumsätze

mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes z.B. aus Lüchow (Wendland), Küsten, Waddeweitz anzunehmen und werden bei der Umsatzberechnung berücksichtigt.

Im Einzugsgebiet liegt ein Kaufkraftvolumen im Kernsortiment von ca. 20,4 Mio. € vor. Im Rahmen des Kaufkraftvolumens lässt sich für das Vorhaben aufgrund der Marktanteile im Kernsortiment Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf ein Umsatz von ca. 6,7 Mio. € ermitteln. Im Randsortiment lässt sich ein Umsatz von 0,7 Mio. € ermitteln.

Etwa 50 % des Vorhabenumsatzes im Kernsortiment wird aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Dannenberg (Elbe) generiert. Damit wird das Kongruenzgebot bei einer zulässigen VK von 6800 m² gewichtet nicht eingehalten. Rund 21 % werden aus dem grundzentralen Kongruenzraum von Hitzacker (Elbe) (Hitzacker, Göhrde, Neu Darchau) generiert. Etwa 22 % des Umsatzes werden mit Kunden aus weiteren Umlandgemeinden und etwa 6 % durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes erzielt. Das Kongruenzgebot würde in der angestrebten Größe des Vorhabens nur eingehalten, wenn dem Grundzentrum Dannenberg (Elbe) sämtliche Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Elbtalau zugeordnet werden.

Entsprechend der Unterteilung der beiden grundzentralen Kongruenzräume für Hitzacker (Elbe) und Dannenberg (Elbe) kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben zum derzeitigen Zeitpunkt in der Größe reduziert werden muss, damit das Kongruenzgebot eingehalten werden kann. Entsprechend der Unterteilung der beiden grundzentralen Kongruenzräume entspricht das Vorhaben nur dann dem Kongruenzgebot, wenn die gewichtete Verkaufsfläche rund 4.600 m² betrüge. Gegenüber der geplanten, gewichteten Verkaufsfläche von rund 6.800 m², würde dies eine Verkleinerung der gewichteten Verkaufsfläche um 2.200 m² entsprechen.

Die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes wird daher so begrenzt, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Bei der reduzierten Variante werden bei einem Umsatz von 4,7 Mio. € im Kernsortiment und ca. 0,42 Mio. € im Randsortiment etwa 72 % aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Dannenberg (Elbe) generiert. Damit ist das Kongruenzgebot eingehalten.

LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 04

Der Standort „Pörmke Nord“ befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Dannenberg (Elbe). Somit wird dem Konzentrationsgebot entsprochen.

LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 05 und 06

Das Integrationsgebot ist im Rahmen der Betrachtung nach der Zentrenrelevanz des Kernsortiments des Vorhabens zu bewerten. Das Integrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig sind. Da es sich beim vorliegenden Einzelhandelsvorhaben jedoch um nicht-zentrenrelevante Kernsortimente (Bau-, Heimwerk- und Gartenbedarf) handelt, ist dieses Vorhaben auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Ortes zulässig. Darüber hinaus bezieht sich das Integrationsgebot auf die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens. Nach der Zulässigkeit im Außenbereich dürfen die Einzelhandelseinrichtungen jedoch ebenfalls eine Verkaufsfläche für zentrenrelevante Kernsortimente anbieten, wenn diese nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt. Die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes wird daher so begrenzt, dass die soeben aufgeführten Vorgaben eingehalten werden.

LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 07

Eine Abstimmung auf kommunaler Ebene wird über die Beteiligung der betroffenen Kommunen im Bauleitplanverfahren sichergestellt.

LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 08

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes ist die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden versorgungsstrukturellen und raumbezogenen Auswirkungen ermitteln.

Das projektrelevante Angebot im Bau-, Heimwerk- und Gartenbedarf verteilt sich in Dannenberg (Elbe) auf wenige Betriebe, wobei ein mit dem Vorhaben vergleichbarer Bau-, bzw. Heimwerkermarkt nicht vorhanden ist. In der Innenstadt von Dannenberg (Elbe) werden im familia-Markt einzelne Sortimente des Vorhabens, wie z.B. Tiernahrung ca. 70 m², Autozubehör ca. 20 m² und Baumarktartikel ca. 40 m², angeboten. Darüber hinaus sind in Dannenberg (Elbe) drei großflächige Anbieter im Kernsortiment Gartenbedarf zu nennen, die jeweils eine ungewichtete Verkaufsfläche von 820 – 1.600 m² besitzen. Auch im Bereich der Teilsortimente sind kleinere Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt ansässig. Ebenfalls in Hitzacker (Elbe) ist ein Baustoffhandel und Gartenbetrieb ortsansässig.

In der Samtgemeinde Elbtalaue sind bei der größeren Ursprungsvariante bei einem Umsatz im Kernsortiment von 6,7 Mio. € Umsatzumverteilungen von rund 0,5 Mio. €, entspricht einer Umsatzverteilungsquote von 9-10 %, zu erwarten. Diese betreffen v. a. die großflächigen Betriebe in Dannenberg (Elbe), die überwiegend Sortimente des Gärtnereibedarfs führen. Diese vorhandenen Betriebe sind gut aufgestellt, so dass Betriebsgefährdungen auszuschließen sind. Entsprechend ist eine Umverteilungsquote von etwa 9 – 10 % zu verkräften. Ebenfalls in den angrenzenden Ortschaften und Gemeinden, östlich von Dannenberg sind die Umverteilungsquoten von 8 – 9 % (Zone III) auf einem Niveau, welches keine Schließungen bedingt.

Die höchsten absoluten Umsatzumverteilungseffekte i.H. von ca. 1,8 Mio. € erfolgen außerhalb des Einzugsgebietes im Mittelzentrum Lüchow (Wendland). Dies ist darin begründet, dass sich viele Kunden aus Dannenberg (Elbe) und weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Elbtalaue seit Jahren aufgrund des Angebots dorthin orientieren. Die Umverteilung betrifft zudem weitere Fachmärkte in dezentralen Lagen, die sich außerhalb der Innenstadt befinden.

Das Beeinträchtigungsverbot besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf. Diese Vorgaben werden von der Landesplanung im Beeinträchtigungsverbot aufgegriffen. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Dannenberg (Elbe) genießt entsprechend den rechtlichen Vorgaben einen besonderen Schutz. Sortimentsüberschneidungen liegen zwar in Teilbereichen vor, der Umsatzschwerpunkt dieser Betriebe entfällt allerdings auf Nahrungs- und Genussmittel, sodass eine Beeinträchtigung der Geschäftsbereiche durch das Vorhaben kaum tangiert werden. Mit negativen betrieblichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen, so dass die Funktionsfähigkeit, etwa durch die Schließung eines Magnetbetriebes, des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt wird.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt. Die wesentlichen Umverteilungen werden neben Dannenberg (Elbe) im Mittelzentrum Lüchow (Wendland) erfolgen. Die Umverteilungsquote in Dannenberg (Elbe) liegt mit unter 10 % auf einem Niveau, welches keine Bestandsgefährdungen nach sich zieht. Zwar werden bedingt durch die Wettbewerbsstruktur in der Region größere absolute Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes erwartet, diese verteilen sich jedoch auf

leistungsfähige Fachmärkte in Lüchow (Wendland), so dass nicht mit negativen Auswirkungen auf einzelne Betriebe zu rechnen ist. Die relevanten Wettbewerber sind außerhalb der Innenstadt lokalisiert.

Aufgrund der besonderen Sortimentsausrichtung des Vorhabens verteilen sich mögliche Wirkungen im Randsortiment auf innerstädtische Anbieter unterhalb der Nachweisgrenze. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Neubau des hagebau keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche hat. Dem Beeinträchtungsverbot wird damit entsprochen.

Bewertung des Vorhabens

Bei der raumordnerischen Bewertung des Vorhabens wird das Integrationsgebot und das Beeinträchtungsverbot eingehalten, während das Kongruenzgebot bei der zu Grunde gelegten Verkaufsfläche mit 9.000 m² ungewichteter und 6.800 m² gewichteter Verkaufsfläche nicht eingehalten wird. Das Integrationsgebot wird dahingehend erfüllt, als dass beim Vorhaben im Kernsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente geführt werden.

Grundsätzlich stehen damit den Zielen der Raumordnung, unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsfläche im Rahmen des Kongruenzgebots mit 4.600 m² gewichteter Verkaufsfläche, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Baumarkts und Gartencenters nicht entgegen. Ein Vorhaben ist also nur dann zulässig, wenn die gewichtete Verkaufsfläche 4.600 m² beträgt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die grundsätzlichen Voraussetzungen für ein Baumarkt und Gartencenter geschaffen werden, die jedoch auch unter Berücksichtigung der sich ändernden Ziele der Raumordnung einer Erweiterung nicht entgegenstehen. Durch die Planzeichnung soll der Bebauungsplan bereits so konzipiert werden, dass er die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Plangebiets langfristig steuern kann und im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung ein möglichst breites, bzw. flexibles Nutzungsspektrum ermöglicht, das nur insoweit eingeschränkt wird, wie es zur Sicherstellung einer geordneten und konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Eine Verkaufsflächenerweiterung ist damit zukünftig durch eine textliche Bebauungsplanänderung möglich.

4 Städtebauliches Konzept

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das eine mögliche Bebauung des Plangebiets darstellt.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept

Dieses Konzept zeichnet sich insbesondere durch möglichst geringe Immissionskonflikte mit den umliegenden Nutzungen, einer reibungslos funktionierenden Erschließung sowie einer hochwertigen Gestaltung und kundenorientierten Ausrichtung aus. Es überzeugt vor allem in folgenden Punkten:

- Funktionale Eingrünung in Richtung Norden (Bundesstraße) und Süden (landschaftlich schützenswerte Umgebung)
- Zufahrt zur Stellplatzanlage im nordöstlichen Bereich über die bestehende B191 und Minimierung der Ein- und Ausfahrtsbereiche
- Stellplatzanlagen rücken in den Hintergrund aufgrund der nördlichen Bepflanzungen
- Der Markteingang orientiert sich in Richtung der Stellplatzanlage und ist von der Anlieferzone separiert
- Hochwertige Gestaltung des Bückauerweges durch Aufweitung des Straßenprofils

Die Konzeption sieht vor, ein Gebäude im südlichen Bereich des Plangebietes anzuordnen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände werden eingehalten, die ebenfalls bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden im nordöstlichen Teilbereich entlang der Mühlenjeetzel und des Bückauerweges angeordnet. Die Anlieferung des Baumarkts und Gartencenters soll von Südost erfolgen. Die Anbindung des Grundstücks an die bestehende verkehrliche Infrastruktur erfolgt über den Bückauerweg und die Bundesstraße B191 im Nordosten des Grundstücks. Die unversiegelten Freiflächen werden begrünt, die Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen gegliedert.

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Möglichkeit zur Verlagerung und Erweiterung eines großflächigen Baumarktes und Gartencenters mit zukünftigen Entwicklungsoptionen geschaffen werden, die seine Konkurrenz- und Zukunftsfähigkeit an diesem Standort langfristig sichern.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des vorgesehenen Baumarktes und Gartencenters, mit einer gewichteten Verkaufsfläche von rund 4.600 m², wird im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt und Gartencenter“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt:

Das Sonstige Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" dient überwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben in Form von Baumärkten und Gartencentern, die im Kernsortiment die folgend aufgeführten Kernsortimente führen:

Baustoffe/Baumarkt/Heimwerker

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.

Gartenmarkt mit Freigelände

Baumschulwaren/Beetpflanzen; Gartenartikel/Teichanlagen; Haushaltschemie, Düngemittel; Garten- und Forstgeräte; Gartenhäuser; Gartenmöbel; Gartenkamine, Grills; (Topf-) Pflanzen, Erde.

Der Anteil an Randsortimenten darf insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und höchstens 800 m² betragen. Zu den Randsortimenten zählen:

Randsortimente

Gardinen/Zubehör; Bilder/Rahmen; Zweiräder/Zubehör*; Campingwaren; sonstige Randsortimente wie Aktionsartikel, Kunstgewerbe, Wohnaccessoires, nicht baumarkttypische Haushaltswaren*, Tiernahrung* sowie Nahrungs- und Genussmittel*.*

**Hinweis: Sortiment ist zentrenrelevant.*

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.1

Bereits durch die Definition der Zweckbestimmung ist klargestellt, dass das Sonstige Sondergebiet primär durch Sortimente des Bau- und Gartencenters geprägt sein soll. Im Sinne des Bestimmtheitsgebots wird diese Regelung dadurch präzisiert, dass im Kernsortiment, d.h. zu mindestens 90 %, nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu führen sind, die auf der Planurkunde abgedruckt und genau benannt sind. Eine Beschränkung von 10% zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, jedoch maximal 800 m², regelt die Verkaufsflächenobergrenze, so dass eine Überschreitung zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsstruktur und damit einhergehende negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt nicht zu erwarten sind.

Darüber hinaus sind aufgrund der Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 enthaltenen Ziele im Kapitel 3.1.4 durch die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung von hagebau in Dannenberg (Elbe)“ der GMA geprüft und

bewertet worden. Zur Berechnung des Vorhabens wurde dem Gutachten eine ungewichtete Verkaufsfläche von 9.000 m² bzw. 6.800 m² gewichtete Verkaufsfläche zu Grunde gelegt. Das untersuchte Vorhaben mit der zugrunde gelegten Verkaufsfläche übersteigt die derzeitig zulässige Verkaufsfläche und wird daher im folgenden Bebauungsplan auf eine verträgliche Größe von 4.600 m² gewichteter Verkaufsfläche begrenzt.

Um die Einzelhandelsentwicklung in Dannenberg (Elbe) im Einklang mit den soeben benannten Zielen der Raumordnung zu steuern, werden deshalb die folgenden konkretisierenden Regelungen getroffen:

*Die gewichtete Verkaufsfläche darf im Sonstigen Sondergebiet höchstens 0,2766 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche betragen. **

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.2

Die gewichtete Verkaufsfläche errechnet sich als Summe aus 100 % der Innenflächen, 50 % der überdachten Freiflächen / Kalthallenflächen und 25 % der unüberdachten Freiflächen.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.3

**Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet somit eine gewichtete Verkaufsfläche von insgesamt 4.600 m² realisierbar.*

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf das zentralörtliche Gefüge auszuschließen, ist es erforderlich, die Größe der im Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen zu begrenzen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Kaufkraft von anderen Standorten abgezogen werden könnte. Die Begrenzung der Größenentwicklung erfolgt insbesondere durch die Begrenzung der Verkaufsfläche bezogen auf die rund 16.631,6 m² große überbaubare Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebiets. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf höchstens 0,2766 m² je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche können im Sonstigen Sondergebiet demnach maximal 4.600 m² gewichtete Verkaufsfläche realisiert werden. Durch die Konzeption der Festsetzung ist sichergestellt, dass auch im Falle einer späteren Grundstücksteilung jeder zukünftige Grundeigentümer ohne Gefahr eines „Windhundrennens“ die gleichen Ausnutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung hat, zugleich jedoch eine raumordnerisch unbedenkliche Gesamtverkaufsfläche in den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht überschritten werden kann.

Zur Steigerung der Kundenattraktivität und aufgrund der in der Regel langen Verweildauer der Kunden in einem Baumarkt bzw. Gartencenter bieten moderne Standorte heute neben ihren betriebseigenen Warensortimenten zusätzliche Dienstleistungen in Form von Gastronomie an. Gastronomische Betriebe entfalten im Plangebiet keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Schank- und Speisewirtschaften können vielmehr zu einer Belebung des Plangebiets und zu einer sinnvollen Ergänzung der zulässigen Nutzungen beitragen und sollen als Backshop / Bistro oder Café im Eingangsbereich des Baumarktes realisiert werden. Schank- und Speisewirtschaften sind keine typischen Einzelhandelsnutzungen. Sie werden bereits in der BauNVO separat aufgelistet und stellen im Rahmen des Sonstigen Sondergebietes eine korrespondierende Nutzung mit periodisch zentren-relevanten Sortimenten dar. Zudem sind mobile Verkaufseinrichtungen und Verkaufsstände mit saisonalen Waren (z.B. Erdbeer- und Spargelverkaufsstände im Sommer) ebenfalls typische Angebote im Rahmen eines Baumarkt und Gartencenters und sind typisch für das Ortsbild der Stadt Dannenberg (Elbe). Die versiegelten Stellplatzflächen im Plangebiet sind funktional hierfür gut geeignet. Ähnlich wie Schank- und Speisewirtschaften ergänzen auch mobile Verkaufsstände die zulässigen Nutzungen. Die Beschränkung der Standgröße auf 10 m² soll einer Nutzungsverfestigung entgegenwirken und vielmehr den saisonalen Charakter der Waren entsprechen. Aufgrund der abseitigen Lage des Plangebiets im Stadtgebiet und der ursprünglichen Nutzung als Baumarkt und Gartencenter wird nicht erwartet, dass eine mögliche Ansammlung dieser mobilen Verkaufsstände entsteht, so dass die Zulässigkeit nicht weiterführend reguliert wird.

Mobile Verkaufsstände sind i.d.R auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan zulässig, da sie der Konzeption unterliegen und keine Baugenehmigung erfordern. Dennoch werden sie in der folgenden textlichen Festsetzung zur Klarstellung mitaufgeführt.

Klarstellend wird hier dargelegt, dass zur Verkaufsfläche eines Bäckers nur der Bereich des Verkaufstresens angerechnet wird. Eventuelle Sitzbereiche werden den ebenfalls zulässigen Schank- und Speisewirtschaften zugeordnet.

Neben Schank- und Speisewirtschaften werden ebenfalls, zum Baumarkt und Gartencenter, ergänzende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zugelassen. Ergänzende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sollen ebenfalls im Eingangsbereich oder innerhalb der Gebäude über den Verkaufsflächen in Form von Schlüsseldiensten o.ä. angesiedelt werden. Hierbei sind Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe geplant, die zum Warenangebot des Baumarkts und Gartencenters ergänzende handwerkliche Tätigkeiten anbieten, sich deshalb typischerweise innerhalb der Räumlichkeiten befinden und infolgedessen von Kunden häufig zusammen aufgesucht werden.

Infolgedessen wird die folgende Regelung getroffen, um neben ergänzenden Schank- und Speisewirtschaften, Bäckereien, mobilen Verkaufsständen mit saisonalen Waren auch Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe im Sondergebiet zu zulassen:

Im Sonstigen Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" sind ergänzende Nutzungen wie Schank und Speisewirtschaften, Bäckereien bis zu einer Verkaufsfläche von 30 m², mobile Verkaufsstände mit saisonalen Waren bis zu einer Verkaufsfläche von 10 m² sowie Dienstleistungs- und Handwerkerbetriebe zulässig.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.4

Das festgesetzte Sondergebiet ermöglicht somit konkret die Erweiterung und Sicherung des geplanten Baumarkts und Gartencenters, setzt aber zudem auch einen Rahmen für korrespondierende Nutzungen und stellt somit eine robuste Grundlage für die Zukunft des Standortes dar.

Gewerbegebiet

Die nordwestliche Teilfläche des Flurstücks 69/5 wird als Ergänzung zum Bau- und Gartencenter für unterschiedliche, noch nicht spezifizierte Nutzungen geplant. Um einerseits Flexibilität der zukünftigen Nutzung zu ermöglichen sowie andererseits neue Flächen für gewerbliche Betriebe im Gemeindegebiet zu schaffen, werden diese Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zur Reglementierung des Einzelhandels wird zudem folgende Festsetzung getroffen:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, wenn diese nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte stehen und wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche insgesamt 10 vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche des Betriebes nicht überschreitet.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.5

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dannenberg (Elbe) planungsrechtlich gesichert. Auch zentrale Versorgungsbereiche stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" als Planungsleitsatz definiert. Läden, Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und Fachmärkte können auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO die gewünschte städtebauliche Ordnung beeinträchtigen, wenn sie in großer Zahl außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Baugebieten entstehen in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Da im geplanten Gewerbegebiet, abgesehen vom Annex-Handel mit Beschränkungen zur Verkaufsfläche, kein Einzelhandel zulässig ist, besteht hier auch nicht die Gefahr einer Agglomeration.

Zulässig sind daher nur Verkaufsstätten von Betrieben, wenn diese in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte stehen wie z.B. einer Tischlerei. Hierbei könnte diese, die auch einige auf Vorrat produzierte Produkte verkaufen möchte, sich am Standort ansiedeln und wäre deshalb grundsätzlich im Gewerbegebiet zulässig. Jedoch gilt auch für diesen sogenannten Werksverkauf, dass die Verkaufsfläche dahingehend beschränkt ist, da sie wie bereits oben erwähnt, nur bis zu einer Größe von 10 vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche zulässig ist.

Da selbstständige Lagerplätze sowie Schrott- und Abbruchbetriebe zwingend einen relativ hohen Anteil an Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen benötigen und ihr Betrieb daher eine erhebliche Verkehrs- und damit Lärmbelastung erzeugt sowie das Ortsbild entwertet, werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet sonst zulässigen selbstständigen Lagerplätze sowie Schrott- und Abbruchbetriebe ausgeschlossen. Hierbei regelt die folgende Festsetzung den Ausschluss von selbstständigen Lagerplätzen sowie Schrott- und Abbruchbetrieben.

In dem Gewerbegebiet sind selbstständige Lagerplätze, Schrott- und Abbruchbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.6

Des Weiteren sollen Anlagen und Betriebe ausgeschlossen werden, in deren Betriebsbereichen gefährliche Stoffe produziert oder verarbeitet werden und damit unter die Störfall-Verordnung fallen. Die 1. Änderung setzt daher fest:

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich nach § 3 Absatz 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zugelassen ist. Die Ermittlung hat nach Nr. 3.2 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, KAS – 18, verabschiedet im November 2010 durch einen geeigneten Gutachter, z.B. einen nach § 29a BImSchG anerkannten Sachverständigen, zu erfolgen.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.7

Die Planung von Gewerbebetrieben unterliegt bestimmten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche

Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. In der Bauleitplanung ist demnach ein angemessener Abstand zwischen unter die Störfallverordnung fallenden Betrieben und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten zu berücksichtigen, um schwere Unfälle und ihre Folgen für die Bevölkerung vorzubeugen. Für die Planungspraxis wurde hierzu der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit der Störfallkommission beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit entwickelt ("Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG", KAS - 18, verabschiedet im November 2010). Dieser Leitfaden gilt für Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, d.h. für Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe in bestimmten dort genannten Mengen vorhanden sind. Dort wird unterschieden nach Bebauungsplänen mit oder ohne Detailkenntnisse über die anzusiedelnden Betriebe. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Angebotsplanung handelt, werden hier die Empfehlungen für Bebauungspläne ohne Detailkenntnisse angewendet. Ein Störfallbetrieb im Geltungsbereich wird vor allem mit der Unvereinbarkeit in der näheren Umgebung begründet. Soziale Nutzungen, Wohnnutzung sowie der angrenzenden Bundesstraße stehen einem möglichen, sich ansiedelnden Störfallbetrieb entgegen. Zudem erfolgt durch den Baumarkt mit dem Gartencenter ein Kundenverkehr, der einen angrenzenden Betrieb mit möglicher Störfallwirkung ausschließt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt und Gartencenter“ wird durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhen-null sowie der maximalen Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht einerseits, dass das Baukonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks, Haupt- und Nebengebäuden und Stellplätzen mit ihren Zufahrten umzusetzen ist und sichert andererseits einen Anteil an Grünflächen. Dieses Maß einer GRZ von 0,8 entspricht der Obergrenze für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Das Gewerbegebiet wird ebenfalls mit einer, gemäß dem grundsätzlichen Höchstmaß nach § 8 BauNVO entsprechenden, Grundflächenzahl von 0,8 bestimmt.

Damit wird der verkehrlich gut erschlossenen Lage des Plangebiets an die Bundesstraße B191 Rechnung getragen. Diese Lage rechtfertigt eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte, damit der Lagevorteil optimal ausgeschöpft werden kann. Eine geringere Grundflächenzahl ginge letztendlich mit einer kleineren Marktgrundfläche und/oder einer Verkleinerung der Stellplatzanlage einher. Beides würde die Wettbewerbsfähigkeit gefährden und eine Standortverlagerung nicht begründen können. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl wird durch die folgende textliche Festsetzung ermöglicht.

Im Sonstigen Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85, im Gewerbegebiet bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 2.1

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sondergebiet wird deshalb ermöglicht, da ein überwiegender Teil des Grundstücks für Stellplatzanlagen, Betriebs- und Rangierflächen und Ladezonen

vorgehalten werden muss, um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten und die für die Konkurrenzfähigkeit notwendigen Besucherstellplätze anbieten zu können. Aufgrund der relativ kleinen Grundstückszuschnitts des Gewerbegebiets von rund 1.344,0 m², wird durch die Überschreitung der Grundflächenzahl in diesem Teilbereich ebenfalls ein entsprechender Ausnutzungsgrad des Bodens benötigt, um geeignete gewerbliche Nutzungen darauf errichten zu können. Des Weiteren wird durch die Ausnutzung der Grundflächenzahl die gewerbliche Entwicklung im Siedlungsbereich vor der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich begünstigt. Aufgrund der Tatsache, dass auf den Grundstücken in den Randbereichen ausreichend bemaßte private Grünflächen festgesetzt werden, wodurch sich die Grundfläche zur Berechnungsgrundlage um diesen Anteil reduziert, ist auf dem übrigen Grundstück ein entsprechender Ausnutzungsgrad gerechtfertigt.

Um eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der im Geltungsbereich zulässigen Bebauung in das naturnahe und bauliche Umfeld zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet auf 26 m üNNH sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Aufgrund des vergleichsweise hohen Bemessungswasserstandes von 12,3 m üNNH für das Baugelände und der Nähe zur Mühlenjeetzel wird eine Aufschüttung des Geländes für eine bauliche Nutzung voraussichtlich erforderlich. Infolgedessen beschränkt sich die reine Gebäudehöhe abzüglich der geplanten Aufschüttungen auf rund 12,5 m. Um den geplanten Baumarkt und das Gartencenter aufgrund heutiger, moderner Baumarktstandards errichten zu können, ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe im von 26 m üNNH (rund 12,5 m über dem zukünftigen Gelände) erforderlich. Diese zulässige Gebäudehöhe wird für eine solche Baumarkt und Gartencenter-Nutzung als erforderlich erachtet, da sie ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten des geplanten Baumarkts und Gartencenters berücksichtigt und damit auch die in Dannenberg (Elbe) vorhandenen Arbeitsplätze sichert. Zugleich wird durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe sichergestellt, dass eine visuelle Abschirmung des Baumarkts und Gartencenters durch Baumreihen möglich und eine Verträglichkeit für das Landschaftsbild gegeben ist. Als Bezugspunkt wird die Normalhöhenull herangezogen. Hierdurch wird ein gemeinsamer und gleichzeitig absoluter Bezugspunkt zwischen der maximal geplant Gebäudehöhe des Baumarkts und Gartencenters sowie der örtlichen Gegebenheit hergestellt und ein unverhältnismäßig hoher Neubau verhindert.

Im Sondergebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf ein Vollgeschoss begrenzt. Würde im Sondergebiet ausschließlich Regelungen zu einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt werden, könnte innerhalb dieser Festsetzung auch ein Baumarkt mit drei Vollgeschossen entstehen. Dieser würde sowohl keiner baumarkttypischen Kubatur entsprechen und darüber hinaus dem bestehenden Ortsbild im Sinne eines mehrgeschossigen, und damit optisch größer wirkenden Baumarkts und Gartencenters, schaden. Würden ausschließlich Festsetzungen zu einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen erfolgen, könnte ein ortsbildunverträglich hoher Gebäudekörper entstehen, da jedes der Vollgeschosse ein überhohes Geschoss sein könnte. Für das Gewerbegebiet werden zudem maximal zwei (2) Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht den gebäudetypischen Kubaturen eines Gewerbegebiets z.B. mit Einzelhandel/Produktion im Erdgeschoss und darüber befindlichen Verwaltungs- und Büronutzungen im 1. Obergeschoss.

5.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt und Gartencenter“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass Gebäudelängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig sind. Hierdurch wird die für die Nutzung erforderliche Ausdehnung der Gebäudekörper eines typischen Baumarktes ermöglicht. Hierzu wird folgende Textfestsetzung getroffen:

In dem Sonstigen Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" und dem Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig sind. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 3.1

Um eine weitestgehend flexible Realisierung unterschiedlicher Bebauungskonzepte zu ermöglichen, ist der Geltungsbereich fast vollständig als überbaubare Fläche ausgewiesen.

Vor dem Hintergrund einer sich dynamisch entwickelnden und vielfältigen Veränderungen unterworfenen, großflächigen Einzelhandelsentwicklung und den damit zusammenhängenden technischen Anforderungen kann erwartet werden, dass bereits mittelfristig ändernde betriebliche Anforderungen auch eine neue funktionale Aufteilung der Betriebsflächen erforderlich machen. Deswegen wird mit Blick auf die unbegrenzte Geltungsdauer und der dadurch gebotenen Flexibilität des Bebauungsplans sowohl auf eine räumliche Fixierung der einzelnen betrieblichen Funktionen innerhalb des Plangebiets als auch auf eine restriktive, an der vorliegenden Planung orientierte Baukörperfestsetzung verzichtet. Dementsprechend erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche als großzügig bemessenes, Spielräume belassendes Baufeld.

Die östliche Baugrenze verläuft mit einem Abstand von 3,5 Metern zu der Straßenverkehrsfläche entlang der Grenze des Sondergebiets. Eine öffentliche Grünfläche trennt dabei die Straßenverkehrsfläche vom Sondergebiet. Die südlichen, westlichen und nordwestlichen Baugrenzen halten regelhaft den 3 Meter Mindestabstand gemäß § 5 Landesbauordnung zur angrenzenden privaten Grünfläche ein. Lediglich die südliche Baugrenze verläuft im mittleren Grundstücksbereich auf einer Länge von 25 m an der Baugebietsgrenze, um hier eine überdachte sowie zentrale Anlieferung planungsrechtlich zu ermöglichen. Diese vorgelagerte Baugrenze wird aus optischen und Lärmschutzgründen gewählt, sodass eine Anlieferung im straßenabgewandten Teilbereich erfolgen kann. Der überwiegende Teil der nördlichen Baugrenze verläuft rund 25 m in südliche Richtung versetzt von der nordwestlichen Baugrenze, um die Einsehbarkeit des Baumarkt- und Gartencenters zu verbessern und den Eingangsbereich deutlich zu kennzeichnen. Mit der Festlegung der Baugrenze können ausreichende Abstandsflächen gemäß Niedersächsischer Bauordnung eingehalten sowie eine Eingrünung des Grundstücks ermöglicht werden.

Gemäß des Bebauungskonzepts sollen die Gebäudekörper im südlichen und westlichen Grundstücksbereich und die erforderlichen zugehörigen Stellplätze im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs angeordnet werden. Zwar können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO Stellplätze nach § 12 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, allerdings liegt dieser Zulässigkeit eine Ermessensentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde. Da der Errichtung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Fall keine städtebaulichen Belange entgegenstehen, werden Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein und zweifelsfrei zugelassen. Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Hierfür wird folgendes textlich festgesetzt:

In dem Sonstigen Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" und dem Gewerbegebiet sind Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.1

Die Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter des Baumarkts und Gartencenters sind als ebenerdige und offene Parkplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung, wurde dem Prognoseverkehrsaufkommen des geplanten Baumarkts eine Bruttogeschossfläche von 10.180 m² zugrunde gelegt, die dadurch eine Verkehrserzeugung von rund 2500 Kfz/Tag beziffert. Für den prognostizierten Wert von Mitarbeitern und Kunden können auf der Plangebietsfläche ausreichend Stellplätze mit nutzerfreundlichen Fahrgassen errichtet werden.

Die dem Gebäude nördlich vorgelagerten Flächen dienen zudem der Aufnahme erforderlicher weiterer Nebenanlagen (Aufstellbereich für Einkaufswagen und Fahrräder etc.). Die Anlieferzone wird im südlichen Gebäudeteil innerhalb der überbaubaren Fläche verortet.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird das Abstandsflächenrecht gemäß §§ 5 und 7 NBauO nicht außer Kraft gesetzt.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Bückauerweg an die Bundesstraße B191 und somit an das regionale und bundesweite Verkehrsnetz angeschlossen. Pkw und Lkw können den Knotenpunkt B191 / Riemannstraße bzw. Bückauerweg als Zufahrt zu den Betrieben des Sondergebietes nutzen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt ähnlich der bisherigen, im Bebauungsplan „Pörmke Nord“ vorgesehenen Zufahrt zu dem Plangebiet. Während die nordöstlich gelegene Zufahrt für die Kunden mit Pkw als Ein- und Ausfahrt dient, wird der Lkw-Verkehr im Einbahnstraßenprinzip über die zweite Auffahrt im südöstlichen Teilbereich geführt. Grund hierfür ist die Vermeidung eines etwaigen Rückstaus, der durch Lkw an der Lichtsignalanlage entstehen kann.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung wurde bereits die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der B191/Riemannstraße/Bückauerweg untersucht. Zur Bewertung und Einordnung der Wartezeiten und Staulängen erfolgte die Berechnung sowohl für die Analyse- als auch Prognosespitzenstunde. Trotz der zu erwartenden vermehrten Verkehrsbelastung sind laut dem Gutachten keine Um-/Ausbaumaßnahmen erforderlich, so dass der Verkehr durch das Vorhaben weiterhin leistungsgerecht abgewickelt werden kann. Für die Verkehre auf der B191 ergibt sich eine Verkehrsqualität A, die für die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer ein nahezu ungehindertes Passieren des Knotenpunktes zulässt. Der Knotenpunkt ist darüber hinaus in den maßgebenden Hauptverkehrszeiten aufgrund der rechnerischen Wartezeiten für den Linkseinbieger vom Plangebiet in die B191 in die Verkehrsqualität D („Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Der Verkehrszustand ist noch stabil.“) einzuordnen. Dabei kann es für eine bestimmte Anzahl an Verkehrsteilnehmern in den Nebenströmen zu Haltevorgängen mit möglichen verbundenen Zeitverlusten kommen. Auch wenn hierbei ein vorübergehender merklicher Stau in einem Nebenstau entstehen kann, bildet sich dieser wieder zurück, so dass der Verkehrszustand als stabil bezeichnet werden kann. Der Verkehrsfluss auf der B 191 wird durch die Marktansiedlung nicht beeinflusst. Die rechnerische Staulänge im Linksabbieger in die Riemannstraße bzw. den Bückauerweg verändert sich nur in nicht nachweisbarem Umfang.

Dieses Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: „Mit der vorhandenen Knotenpunktstruktur können die künftig zu erwartenden Verkehre leistungsgerecht abgewickelt werden. Um- oder Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.“

Die westliche Hälfte des Bückauerweg (Flurstück 11/3) wird in den Geltungsbereich miteinbezogen. Die hier vorhandene Fahrbahnbreite beträgt rund 5,5 Meter und wird durch einen 4 Meter westlich angrenzenden Fuß- und Radweg erweitert.

Der Fuß- und Radweg dient der Stärkung bzw. Schaffung einer neuen Wegeverbindungen in Richtung Süden sowie zur Sicherheit der Straßenverkehrsteilnehmer und entspricht den Anforderungen einer hohen Aufenthaltsqualität der Nutzer.

5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Zufahrt zu dem nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet ist nur über die Fläche des Sondergebietes möglich. Im Grundbuch muss daher die Nutzung der Fläche durch ein Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht zu Gunsten des Gewerbetreibenden gesichert werden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verläuft über das Sondergebiet mit einem Abstand zur nördlichen Grenze des Sondergebiets von 5 Metern. Dadurch wird sichergestellt, dass die Fläche als Fahrgasse genutzt werden kann und sich weiterhin Stellplätze oder andere Nebenanlagen auf dem Bereich zwischen privater Grünfläche und dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht realisieren lassen. Um die Erschließung auch planungsrechtlich zu sichern, werden in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans ein Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzt sowie die folgende Textfestsetzung aufgenommen:

Das Geh- und Fahrrecht, das über das Sonstige Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" verläuft, ist zu Gunsten der Anlieger des Gewerbegebiets, das Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht, das über das Sondergebiet verläuft, umfasst die Befugnis der Anlieger des Gewerbegebiets, auf dieser Fläche einen Weg anzulegen und diesen zu begehen und zu befahren, sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Leitungen anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen bei den Wegerechten können zugelassen werden.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 5.1

Für den vorhandenen Gewässerrandstreifen im nördlichen Teilbereich wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Unterhaltungspflichtigen der Mühlenjeetzeln festgesetzt. Dieses Geh- und Fahrrecht dient dazu, die vorhandenen Grünflächen von der südlichen Mühlenjeetzeln aus zu bewirtschaften und i.S.v. Baumschnittmaßnahmen o.ä. zu pflegen und zu unterhalten. Um die Erschließung auch planungsrechtlich zu sichern, werden in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans ein Geh- und Fahrrecht zeichnerisch festgesetzt sowie die folgende Textfestsetzung aufgenommen:

Das Geh- und Fahrrecht, das über die private Grünfläche verläuft, ist zu Gunsten der Unterhaltungspflichtigen der Mühlenjeetzeln festgesetzt. Es umfasst die Befugnis, die Fläche zu Anpflanz- und Pflegezwecken der Mühlenjeetzeln zu begehen und zu befahren.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 5.2

5.4 Versorgungsflächen

Für die Strom-Versorgung ist eine Trafostation erforderlich. Um deren Realisierung planungsrechtlich sicherzustellen, wird eine Versorgungsfläche im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes festgesetzt. Die Fläche umfasst insgesamt 25 m². Sie ist über die öffentliche Straßenverkehrsfläche zugänglich.

Zudem verläuft eine oberirdische Stromleitung im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets. Sie verläuft von Nordosten in südwestlicher Richtung und beträgt laut aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 20 kV. Die Pfosten der Stromleitung befinden sich, bis auf eine Ausnahme auf dem Flurstück 64/17, außerhalb des Plangebiets.

5.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Im östlichen Plangebiet wird südlich der Grundstückszufahrt entlang des Bückauerweges auf rund 110 m Länge eine 3,5 m tiefe, öffentliche Grünfläche als Abstandsgrün festgesetzt. Diese Grünfläche soll als Wiese mit Baumpflanzungen realisiert werden (s. Kapitel 5.6).

Private Grünflächen

Darüber hinaus wird das Plangebiet durch private Grünflächen im Westen mit 5 m, im Norden entlang des Gewässerrandstreifens sowie im Süden mit mindestens 5 m eingegrünt. In Rahmen der dazugehörigen Anpflanz- und Erhaltungsgebote soll eine umfangreiche Eingrünung erfolgen und planungsrechtlich gesichert werden. Während die nördliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen der Mühlenjeetzel dient, wird die südliche Grünfläche als Abstandsgrün zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt.

5.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

5.6.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Um das Plangebiet verträglich in den Bestand zu integrieren, die insbesondere im nördlichen und südlichen Teilbereich vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und eine umfangreiche Be- und Durchgrünung des Baumarkts und Gartencenters zu gewährleisten, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern getroffen. Die erforderlichen Be- und Durchgrünung des Plangebiets sowie der Erhalt von Einzelbäumen werden mittels einer Kombination aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erreicht.

Da durch die Herstellung der Pkw-Stellplätze eine zusätzliche Versiegelung des Bodens hervorgerufen und das städtebauliche Bild beeinträchtigt wird, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je zehn angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Baum anzupflanzen ist. Der Bebauungsplan trifft dafür folgende textliche Regelungen:

Mindestbepflanzung an Stellplatzflächen: Auf den Pkw-Stellplätzen ist je zehn (10) angefangener Stellplätze mindestens ein (1) mittelkroniger, standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.1

Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung A, ist eine 4-reihige Baum- und Strauchhecke mit Arten und Qualitäten wahlweise der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Rasterabstand von ca. 2 m x 1,2 m in versetzten Reihen zu pflanzen. Die Pflanzung soll 10 % Haupt- und Nebenbaumarten und 90 % Straucharten enthalten. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Der angrenzende Gehölzbestand ist in die Pflanzung zu integrieren. Beidseitig vorgelagerte, ca. 1 m breite Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen. Die Pflanzung ist gegen Verbiss zu schützen.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.2

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung B, ist eine Baumreihe mit Arten und Qualitäten wahlweise gemäß Pflanzliste 2 anzulegen und zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m zu setzen. Bestehende Bäume sind anzurechnen. Zur Entwicklung der Krautschicht ist die Fläche zwischen den Bäumen mit einer Grundmischung für artenreiches Extensivgrasland (RSM 8.1/autochthones Saatgut; 7g/m²) einzusäen und jährlich ein- bis zweimal zu mähen. Die Pflanzung ist gegen Verbiss zu schützen.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.3

Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung C, ist zur Entwicklung der Krautschicht die Fläche mit einer Grundmischung für artenreiches Extensivgrasland (RSM 8.1/autochthones Saatgut; 7g/m²) einzusäen und jährlich ein- bis zweimal zu mähen.

Pflanzliste 1

Zuordnung	Name	Mindestqualität	Anteil (%)
Hauptbaumarten	Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	Hei., 2xv., o. B., h 150-200 cm	10
	Stiel-Eiche <i>Quercus robur</i>	Hei., 2xv., o. B., h 150-200 cm	
	Sand-Birke <i>Betula pendula</i>	I. Hei., 1xv., o. B., h 100-150 cm	
Nebenbaumarten	Silber-Weide <i>Salix alba</i>	I. Hei., 1xv., o. B., h 100-150 cm	90
	Flatter-Ulme <i>Ulmus laevis</i>	I. Hei., 1xv., o. B., h 100-150 cm	
Straucharten	Gemeiner Schneeball <i>Viburnum opulus</i>	I. Str., 3 Tr., h 60-90 cm	90
	Hasel <i>Corylus avellana</i>	I. Str., 3 Tr., h 60-90 cm	
	Korb-Weide <i>Salix viminalis</i>	I. Str., 3 Tr., h 60-90 cm	
	Ohr-Weide <i>Salix aurita</i>	I. Str., 3 Tr., h 60-90 cm	
	Pfaffenhütchen <i>Euonymus europaea</i>	I. Str., 3 Tr., h 60-90 cm	
	Purpur-Weide <i>Salix purpurea</i>	I. Str., 3 Tr., h 60-90 cm	
	Schlehe <i>Prunus spinosa</i>	I. Str., 3 Tr., h 60-90 cm	
	Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>	I. Str., 3 Tr., h 60-90 cm	
			100

Pflanzliste 2

Zuordnung	Name	Mindestqualität	Anteil (%)
Hauptbaumarten	Stiel-Eiche <i>Quercus robur</i>	Hochstamm, mind. STU 12/14, 3xv	50
	Sand-Birke <i>Betula pendula</i>	Hochstamm, mind. STU 12/14, 3xv	50
			100

Erläuterung der Abkürzungen:

Hei: Heister

I. Hei.: leichter Heister

I. Str.: leichter Strauch

h: Höhe

3 Tr.: drei Triebe

o. B.: ohne Ballen

1xv.: einmal verpflanzt

2xv.: zweimal verpflanzt

3xv.: dreimal verpflanzt

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.4

Erläuterung der Pflanzqualität: Die Pflanzung erfolgt in versetzter Anordnung, mit einem Reihen- und Pflanzabstand von ca. 2,0 auf 1,2 m. Es sind zu 10 % Haupt- und Nebenbaumarten zu pflanzen und zu 90 % die ergänzenden Straucharten. Die Pflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind zu ersetzen. Bezüglich der Pflanzqualität wird ebenfalls eine textliche Festsetzung getroffen:

Für alle neu anzupflanzenden Bäume gelten die vorgegebenen Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste. Für eine ordnungsgemäße Pflanzung ist eine ca. 2 m tiefe Pflanzgrube auf einer 6m² großen Fläche vorzusehen. Diese Vorgabe ist an die Verhältnisse vor Ort anzupassen. Im Wurzelbereich der Bäume sind keine Versiegelungen zulässig und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Bereiche zwischen den Baumpflanzgruben sind als obere Bodenlage herzustellen und zu begrünen oder im Einzelfall überbaubare Pflanzgruben gem. FLL-Bauweise I herzustellen. Standorte für Leuchten, Schilder usw. sind innerhalb der Baumscheiben unzulässig.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.5

Für Baumpflanzungen innerhalb künftig befestigter Flächen bzw. im Straßenraum müssen gute Wachstumsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Für jeden neu anzupflanzenden Baum soll daher eine ca. 2 m tiefe Pflanzgrube auf einer 6m² großen Fläche vorgesehen werden. Für die Pflanzung in Fahrbahnnähe wird ein System zur Sicherung des angrenzenden Straßenoberbaus durch Wurzelführung empfohlen. Die Baumscheiben sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb dieser Baumscheiben unzulässig, da sie den Wurzelraum einschränken. Eine gleichmäßige Verteilung der neu anzupflanzenden Bäume innerhalb der Stellplatzanlage soll eine durchgrünte Parkplatzanlage generieren. Dadurch können monotone Parkraumstände vermieden und eine, den Umständen entsprechend, ansprechende Begrünung der Stellplatzanlage entstehen. Lampen sind in einem ausreichenden Abstand zu den Baumkronen aufzustellen, hierbei ist die Größenentwicklung zu beachten.

Die in den Randbereichen des Sondergebiets festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote bilden einen grünen Rahmen und stellen sicher, dass sich das Sondergebiet in die umgebende Landschaft einfügt, in dem die baulichen Anlagen in ihrer optischen Wirkung durch Hecken, Gebüsche und Baumpflanzungen abgeschirmt werden.

Die festgesetzten Einzelbäume entlang des Bückauerweges werden im Rahmen des Bebauungsplanes durch ein Erhaltungsgebot innerhalb der Straßenverkehrsfläche gesichert. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Pörmke-Nord aus dem Jahr 2004 wurden entlang des Bückauerweges anzupflanzende Bäume festgesetzt die nun entwickelt und straßenbildprägend sind und demnach erhalten werden sollen. Die beiden nördlichen Einzelbäume können auf Grund von Erschließungsmaßnahmen nicht erhalten werden. Die Baumpflanzungen tragen nach einer Entwicklungszeit insbesondere zur optischen Gliederung des Plangebietes und zur Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes bei. Um diesen Zeitraum zu begrenzen, werden Mindestgrößen entsprechend der Baumschulqualität vorgesehen, die einen Mindeststammumfang aufweisen.

Als geeignete Gattungen bzw. Arten werden heimische, hochstämmige Laubbaumarten laut der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) festgesetzt, da sie eine entsprechende Fernwirkung entwickeln und so den gewünschten Eingrünungscharakter im Sinne des naturnahen Freiraums sichern. Darüber hinaus sind die dort aufgeführten Arten der GALK im Stadtraum der Stadt Dannenberg (Elbe) weit verbreitet und unterstreichen das ortstypische Bild. Die GALK-Straßenbaumliste wurde erstmals im

Februar 2012 in der Fachpresse veröffentlicht und ist als Online-Version im GALK-Internetportal mit der jeweils aktuellsten Fassung einzusehen. Da die festgesetzten Arten einen geringen Abwurf an Feldfrüchten bzw. Samen haben, werden parkende Autos vor Verschmutzung und Schäden geschützt. Mit den Arten wird zudem ein geringer Pflegeaufwand verbunden. Für die Anpflanz- und Erhaltungsgebote wird daher folgende textliche Festsetzung getroffen:

Zum Erhalt sowie zur Anpflanzung festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Arten aus der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) in der jeweils gültigen Fassung zu ersetzen.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.6

Zur Minimierung von Trittschäden sowie zur Optimierung der fußläufigen Erschließung und Pflege der Grünflächen wird je Anpflanzfläche die Herstellung eines Gehwegs mit einer maximalen Breite von 1,5 Metern planungsrechtlich ermöglicht. Für eine geringe Beeinträchtigung der Grünflächen werden die Wege auf die zur Querung der Grünfläche erforderliche Länge begrenzt.

Die Herstellung jeweils eines befestigten Weges auf den Flächen (A), (B) und (C) mit einer maximalen Breite von 1,5 m ist zulässig. Die maximale Länge darf dabei in der Fläche (A) 14 m, in der Fläche (B) 3,5 m und in der Fläche (C) 5 m betragen.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.7

Für die Erhaltung bzw. planungsrechtliche Sicherung des naturnahen Ortsbilds sind die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu ersetzen.

5.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Ausgleichsmaßnahmen werden planextern vorgesehen, da innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebiets der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Aufgrund des besonderen Schutzbedarfs von Lebensräumen am Boden brütender Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Damit ein adäquater Ersatz für den verloren gehenden Naturhaushalt zu schaffen, wird eine Kompensationsfläche im Flächenpool „Alte Jeetzel“ der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH zur Verfügung gestellt. Die bereitgestellte Fläche hat eine Größe von 2.088 m². Insgesamt besitzt diese Fläche eine Gesamtgröße von 33.740 m².

Der Kompensationsflächenpool ist von der Niedersächsischen Landgesellschaft in Abstimmung mit der UNB und der Avifaunistischen Arbeitsgemeinschaft Lüchow-Dannenberg eingerichtet worden. Für den Wiesenvogelschutz ist in einem rund 13,5 ha großen Grünlandgebiet im Trammer Moor östlich von Schaafhausen ein Maßnahmen- und Entwicklungskonzept entworfen worden. Dieses sieht vorrangig Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen zur Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland sowie das Schaffen von Wasserstellen (Blänken) sowie von Saumstreifen vor. Dem Vorhaben wird ein Teil der Grünlandfläche außerhalb der Blänken und Saumstreifen zugeordnet. Durch die zunehmende Aushagerung wird der Aufwuchs außerhalb der Saumstreifen und Blänken dauerhaft niedriger. Dadurch ist die Fläche auch zur Sicherung und Erhöhung der lokalen Population der Feldlerche, die auch auf niedrigwüchsigem Feuchtgrünland vorkommt, geeignet. Eine Zunahme der Population wurde bereits im Rahmen ornithologischer Untersuchungen seit Maßnahmenbeginn festgestellt.

Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pörmke Nord“ ist planextern auf 2.088 m² Ausgleich zu leisten. Die Kompensationsfläche als Teilfläche des Kompensationsflächenpools „Alte Jeetzel“ der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH ist durch Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen und u.a. das Schaffen von Wasserstellen (Blänken) sowie von Saumstreifen zu erhalten.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 7.1

Um die angrenzenden Randbereiche der Mühlenjeetzel, die sich für dort lebende Fledermausarten als Sommer-, Tages-, Balz- oder Jagdrevier eignen sowie zum Schutz hinsichtlich des vorhandenen Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung zu schützen und einen allgemeinen Beitrag zum Insektenschutz zu leisten, ist die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet mit nach unten gerichtetem, insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED Lichttemperatur ≤ 3000 Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts in Richtung der nördlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen ist während Bau und Betrieb zu vermeiden.

Die Baufeldräumung und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann auf Antrag Befreiung nach § 67 BNatSchG gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet ist mit nach unten gerichtetem, insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED ≤ 3000 Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts in Richtung der nördlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen ist zu vermeiden.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 7.2

5.7 Natur- und Umweltschutz

5.7.1 Biotop und Artenschutz

Tiere und Pflanzen sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Bestandteil des Naturlandhaushaltes 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 zum Bebauungsplanverfahren 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 bis 3 BNatSchG keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt. Weiterhin nennt der Artenschutzfachbeitrag folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

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

Darüber hinaus besteht ein besonderer Schutzbedarf für Lebensraum bestandsgefährdeter Tierarten, insbesondere für die Feldlerche. Dieser besondere Schutzbedarf erfolgt nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien. Da innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebiets der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden kann, wird ein adäquater Ersatz für die verloren gehenden Werte und Funktionen des Naturhaushaltes geschaffen und eine Kompensationsfläche an anderer Stelle zur Verfügung gestellt.

Aufgrund des ermittelten besonderen Schutzbedarfs von Lebensräumen am Boden brütender Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, so dass die Ausgleichsflächen dafür eine Gesamtflächengröße von 0,2 ha aufweisen muss. Diese Berechnung wird mit 2.000 m² pro Brutpaar der Feldlerche angesetzt, wobei davon ausgegangen werden kann, dass ein Feldlerchenpaar durch den Eingriff betroffen ist. Dem Ausgleichserfordernis von 0,2 ha stehen Maßnahmen auf einer Fläche von ebenfalls 0,2 ha gegenüber.

5.7.2 Maßnahmen zur Überwachung (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 Samtgemeinde Elbtalaue. Dabei muss gewährleistet werden, dass die vorgenannten Maßnahmen eingehalten werden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pörmke Nord“ und dem dazugehörigen Umweltbericht sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung der festzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konkret vorzusehen.

5.8 Ver- und Entsorgung

5.8.1 Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

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.

5.8.2 Oberflächenentwässerung / Grundwasser

Da der Geltungsbereich zukünftig einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen wird und der Boden derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, muss im laufenden Verfahren überprüft werden, inwieweit das unbelastete Oberflächenwasser über die vorhandene Infrastruktur abfließen kann.

Seitens des Landkreis Lüchow-Dannenberg wurde in diesem Zusammenhang die Einleitmenge von 264 l/s in die Mühlenjeetzeln in Aussicht gestellt. Im Rahmen der Konzeptplanung wurden die anfallenden Volumenströme ermittelt. Die Gesamteinleitmenge in die Mühlenjeetzeln beträgt bei Ausführung durch Hebeanlagen nach vorheriger Reinigung durch eine Sedimentationsanlage ca. 255 l/s und liegt somit unterhalb der Einleitmengenbegrenzung. Bei dem Vorhaben sind demnach keine baulichen Anlagen (i.S.v. Regenrückhaltebecken etc.) notwendig um die erlaubte Einleitmenge zu garantieren, so dass keine weiteren Festsetzungen getroffen werden müssen. Eine weitergehende Betrachtung der Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung aller wasserbaulichen und wasserrechtlichen Anforderungen sowie der tatsächlich geplanten Oberflächenversiegelung im Plangebiet wird daher auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Eine bedarfsgerechte Anpassung muss daher im laufenden Planverfahren geprüft werden.

5.8.3 Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Für das Plangebiet mit den ausgewiesenen Nutzungsmöglichkeiten ist eine Löschwasserlieferungsmenge von insgesamt mindestens 1600 l/min über zwei Stunden sicherzustellen. Eine konkrete Prüfung findet im Baugenehmigungsverfahren statt.

5.8.4 Abfallbeseitigung

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Zufahrten an der Straße Bückauerweg sowie der Anbindung des Gewerbegebietes über das Geh- und Fahrrecht sichergestellt. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der Lkw-Anlieferung vorhanden.

5.8.5 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zum Teil in einem Bereich, der in der Vergangenheit gelegentlich von der übertretenden Mühlenjeetzel betroffen war. Daher soll das Sondergebiet in den Bereichen auf ein überschwemmungssicheres Maß aufgehöhht werden, in denen die Fläche betrieblich genutzt wird. Für die geplanten Grünflächen ist hingegen keine Geländeaufhöhung erforderlich.

5.9 Immissionsschutz, Altlasten, Denkmalschutz

5.9.1 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und die Neuan siedlung eines Baumarkts und Gartencenters. Mit den Nutzungen als Baumarkt und Gartencenter gehen in der Regel auch Emissionen einher.

Um schalltechnische Konflikte des großflächigen Einzelhandels mit umgebenden Schutzansprüchen zu ermitteln und zu bewerten, sind vorerst umliegende Schutzansprüche zu ermitteln. Als große Lärmquelle wird bereits schon jetzt die Bundesstraße B191 gewertet. Der sich hiervon ausbreitende Lärm entfaltet große Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen wie bspw. die öffentlichen Einrichtungen und das Altenpflegeheim auf der anderen Straßenseite der B191. Zudem bestehen bereits Vorbelastungen durch die im westlichen Teilbereich befindlichen Gewerbebetriebe. Zu prüfen ist hierbei insbesondere die Wohnnutzung in südwestlicher Richtung. Dabei gilt als maßgeblicher Immissionsort der Ort in der schutzwürdigen Nachbarschaft, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde deshalb mit einer Schalltechnischen Untersuchung überprüft, inwiefern das Vorhaben die Einhaltung des Orientierungsrahmens erfüllt, und durch welche vorgeschlagenen geeigneten Maßnahmen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.

Neben den gewerblichen Schallemissionen aus dem Betrieb des Baumarkt und Gartencenters wurden auch die Auswirkung des durch das Vorhaben zu erwartenden Mehrverkehrs auf die Umgebung für das Prognosejahr 2030 untersucht. Für den Betrieb des Baumarkt und Gartencenters ist von folgenden, maßgeblichen Emissionsquellen auszugehen:

Parken

- Pkw: Fahr- und Parkbewegungen der Kunden
- Einkaufswagenboxen: Ein- und Ausstapelvorgänge durch Kunden

Anlieferung

- Lkw: Fahr- und Rangierbewegungen
- Ladetätigkeiten: Be- und Entladen von Ware vom Lkw mit Gabelstapler
- Ladetätigkeiten: Be- und Entladen von Paletten bzw. Rollcontainer auf/ vom Lkw über Ladebordwand
- Ladetätigkeiten: Beladen von Ware auf Pkw mit Anhänger mittels Gabelstapler
- Gabelstapler: Bewegung von Ware mit dem Gabelstapler im Gartencenter und auf der Freifläche)

TGA

- Haustechnik (Technische Gebäudeausrüstung)
- Absaugung Holzzuschnitt (Entstauber)

Entsorgung

- Lkw: Fahr- und Rangierbewegungen
- Containertausch
- Einwurfvorgänge
- Pressvorgänge

Beurteilungsgrundlage des Bebauungsplanverfahrens bildet die DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1. Zusätzlich müssen auch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. In Bezug auf den Gewerbelärm gilt daher die TA Lärm. Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verwaltungsvorschriften stellen den strengeren Maßstab dar. Sofern diese eingehalten sind, sind auch die Orientierungswerte (städtebauliche Beurteilung) eingehalten.

Für die städtebauliche Planung sind in Beiblatt 1 zur DIN 18005 die schalltechnischen Orientierungswerte, je Gebietsausweisung getrennt für den Tages- bzw. den Nachtzeitraum, angegeben. Die Beurteilungszeiträume umfassen die 16 Stunden zwischen 6 und 22 Uhr tags sowie die 8 Stunden von 22 bis 6 Uhr nachts. Da es sich im vorhandenen Fall um einen Einzelhandelsbetrieb handelt und grundsätzlich in einem Gewerbegebiet zulässig ist, jedoch bedingt durch seine Verkaufsfläche der Großflächigkeit unterliegt und somit nur in einem Sondergebiet errichtet werden darf, gelten im vorliegenden Fall die Richtwerte eines Gewerbegebietes. Im Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Die Beurteilungspegel wurden aus dem typischen Betrieb eines Baumarktes nach der TA Lärm für die untersuchten Immissionsorte ermittelt und in Form einer Tabelle dargestellt (s. Schalltechnische Untersuchung S. 25). Im Ergebnis zeigt sich, dass das Irrelevanzkriterium der TA Lärm bis auf den Immissionsort IO 1 (DRK-Seniorenresidenz "Haus Rosengarten") an allen Immissionsorten eingehalten werden kann. Für den Immissionsort IO 1 muss jedoch eine differenzierte Betrachtung vorgenommen werden, da der Schutzanspruch maßgeblich von der Nutzung des Gebäudes abhängt:

1. Planungsrechtlich befindet sich der Immissionsort IO 1 an einem Gebäude in einem ausgewiesenen Mischgebiet. Wenn dies der Beurteilung zugrunde gelegt wird, wäre das Irrelevanzkriterium der TA Lärm von 54 dB(A) tags (ohne weitere Maßnahmen) ebenfalls deutlich unterschritten.

2. Ist das dem Immissionsort IO 1 (DRK-Seniorenresidenz "Haus Rosengarten") zugeordnete Gebäude jedoch als Pflegeanstalt im Sinne von Nr. 6.1 f) der TA Lärm einzustufen, dann wäre das Irrelevanzkriterium der TA Lärm im 1.OG um 3 dB(A) überschritten. Ursache sind die angesetzten Fahr- und Parkbewegungen der Kunden und die Ein- und Ausstapelvorgänge an den Einkaufswagenboxen. Das Irrelevanzkriterium der TA Lärm für Pflegeanstalten nach Nr. 6.1f von 39 dB(A) kann unter Berücksichtigung von eingehausten Einkaufswagenboxen und Asphaltbelägen in den Fahrgassen der Kundenstellplätze jedoch eingehalten werden. Die Ansiedlung eines Baumarktes ist somit möglich.

Ob und welche Maßnahmen im Detail zu ergreifen sind, um eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit herzustellen, ist jedoch im Rahmen des Bauantrags zu klären, da erst dann eine detaillierte Planung und ein konkretes Betriebskonzept eines zukünftigen Betreibers vorliegen werden.

Für den Nachtzeitraum sind im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung keine Pegel aufgeführt, weil nachts bei Baumärkten üblicherweise kein Betrieb herrscht.

Durch den geplanten Baumarkt und das Gartencenter sowie das Gewerbegebiet ist in unmittelbarem Umfeld des Plangebiets mit einer Zunahme des Gewerbe- und Verkehrslärms zu rechnen. Emissionen entstehen z.B. durch die Fahrgeräusche der Kfz und der Einkaufswagen auf der Stellplatzanlage sowie Geräusche durch Liefervorgänge. Darüber hinaus erzeugt die Ansiedlung eines Baumarkt und Gartencenters Zielverkehr. Dadurch kommt es zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz und folglich auch zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung in der Umgebung des Plangebiets.

Die Änderung des Verkehrslärms beträgt bis auf den Immissionsort IO 5a (Nummer 6) stets weniger als 1 dB(A). Dazu werden die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV bis auf den Immissionsort IO 7 (Nummer 13) an keinem Immissionsort überschritten. Dieser Immissionsort befindet sich nordöstlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des „Bückauer Weges“, direkt am Kreuzungsbereich. Die Änderung am Immissionsort IO 7 (Nummer 13) beträgt jedoch lediglich 0,2 dB(A) und ist daher marginal.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass bereits jetzt Baurecht auf der Fläche, auf der ein Baumarkt angesiedelt werden soll; herrscht, deren Nutzungen ebenso Verkehr erzeugen hätte können und kein Abzug für den Bestandsverkehr des (noch) vorhandenen Baumarktes erfolgte. Es lassen sich demnach hieraus keine Maßnahmen ableiten.

Da in einem Teilbereich des Plangebietes jedoch eine Gewerbefläche ausgewiesen wird und das Wohnen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden soll, müssen bei einem Pegel von mehr als 45 dB(A) nachts Vorkehrungen getroffen werden, da das ungestörte Schlafen bei gekipptem Fenster nicht mehr möglich ist. In diesem Zusammenhang wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

Für den Schlaf dienende Räume sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 8.1

5.9.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzungen im Plangebiet ist nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten auszugehen. Es bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet.

Hinweis:

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5.10 Örtliche Bauvorschrift

5.10.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen das Interesse von potenziellen Kunden auf die zu bewerbenden Märkte lenken. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe. Dies kann das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Um dies im Plangebiet zu verhindern, wird durch eine textliche Festsetzung sichergestellt, dass Werbeanlagen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter innerhalb des Plangebiets berücksichtigen und sich entsprechend einordnen. Infolgedessen sind zwei freistehende Werbeträger auf der Fläche des Sondergebietes zulässig, die sich in der Höhe dem Baumarkt und Gartencenter unterordnen sollen. Aufgrund des vorhanden Geländeneiveaus, das sich in dem Bereich der zulässigen Standorte für die freistehenden Werbeanlagen zwischen ca. 12,60 m üNNH und 13,10 m üNNH bewegt, wird die Höhe zulässiger Werbeanlagen auf 25,20 m üNNH beschränkt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die tatsächliche Höhe der Werbeanlagen infolge vom Bemessungswasserstand und frostfreier Pflasterflächen für den notwendigen Grundaufbau die 12 m maximal um 10 cm überschreitet. Zur Steuerung von Werbeanlagen im Plangebiet werden daher die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

Werbeanlagen sind nur wie folgt zulässig:

Am Gebäude darf für einen Werbeschriftzug die maximal zulässige Höhe von 25,20 Meter üNNH nicht überschritten werden.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 10.1

Auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Baumarkt und Gartencenter“ sind zwei freistehende Werbeanlagen in denen mit (D) gekennzeichneten Flächen zulässig. Für diese Werbeanlagen beträgt die maximal zulässige Höhe 25,20 Meter üNNH. Der Werbeträger ist an Stützen oder Pfosten so anzubringen, dass zwischen Geländeoberfläche und Werbeträger ein Abstand von mindestens 80 cm entsteht.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 10.2

In den Baugebieten sind Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 25,20 Meter üNNH zu Werbezwecken zulässig.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 10.3

Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 10.4

Trotz der Höhen- und räumlichen Beschränkung sowie einer ausreichenden Eingrünung des Grundstücks wird den Betreibern eine angemessene und effektive Eigenwerbung ermöglicht. Durch die Höhenbeschränkung soll zudem eine für Verkehrsteilnehmer unübersichtliche und ablenkende Wirkung vermieden werden. Zur Steuerung einer ortsbildverträglichen Gestaltung der Werbeträger sind diese an Stützen oder Pfosten sowie mit einem Abstand von mindestens 80 cm zur Geländeoberfläche anzubringen. Darüber hinaus werden Werbeanlagen und Fahnenmasten, wie sie typisch für einen Baumarkt

oder ein Gartencenter sind, auf eine maximale Höhe von 12 m beschränkt. Reflektierende Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem, bewegtem Licht werden ausgeschlossen, um das bestehende Ortsbild zu bewahren und ablenkende Auswirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu vermeiden. Das berechnete Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

5.10.2 Hinweise

Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).

Archäologische Denkmale und Bodenfunde, Kulturdenkmale

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Schutz des Mutterbodens

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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 27.727,2 m² groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

das Sondergebiet „Baumarkt und Gartencenter“	21.469,3 m ² ,
das Gewerbegebiet	1.344,0 m ² ,
die Straßenverkehrsfläche	1.133,9 m ² ,
die öffentliche Grünfläche	387,8 m ² ,
die private Grünfläche	3.367,2 m ²
und die Versorgungsfläche	25,0 m ²
Plangebiet insgesamt	27.727,2 m²

6.2 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird teilweise eine Anpassung der konkreten Abgrenzungen von öffentlichen Straßenflächen zu Gunsten der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Straßenverkehrsfläche, insbesondere des Geh- Radweges, am Bückauer Weges und damit eine Aktualisierung der Grund- und Flurstückszuschnitte erforderlich.

6.3 Kostenangaben

Die Stadt Dannenberg (Elbe) übernimmt die Planungskosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pörmke Nord“ sowie den Straßenausbau entlang des Bückauerweg. Darüber hinaus übernimmt die Stadt Dannenberg (Elbe) die Kosten für die Ersatzbaumanpflanzungen auf der, im östlichen Teilbereich befindlichen, Grünfläche.

7 Aufhebung und Änderung bestehender Pläne

Für das Plangebiet, welches Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pörmke Nord“, wird der Bebauungsplan „Pörmke Nord“ geändert.

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu vermeiden, werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich aufgehoben und durch die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pörmke Nord“ ersetzt.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pörmke Nord“ werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Pörmke Nord“ (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) aufgehoben.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 9.1

Der geltende Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalaue wird im Rahmen der 95. Flächennutzungsplanänderung entsprechend § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Billigung:

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe) am
gebilligt.

Stadt Dannenberg (Elbe), den

.....

(Unterschrift)

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte 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. 1.3).

8.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan sichert bauleitplanerisch die geplanten Nutzungen durch die Darstellung folgender Festsetzungen (Kap. 5):

Die Verkaufsfläche wird als ein **Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter**, eine Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs als **Gewerbegebiet** festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,85 und im Gewerbegebiet bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Am Rand des Geltungsbereichs stellt der Plan **öffentliche und private Grünflächen** dar. Für diese gelten Anpflanz- und Erhaltungsgebote, und es sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen.

Der Plan enthält weiterhin Festsetzungen zu **Straßenverkehrsflächen, Versorgungsflächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Werbeanlagen**.

8.1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung gemäß übergeordneter 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	<p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen</p> <p>TA Lärm DIN 18005</p>	<p>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)</p> <p>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.)</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge</p> <p>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</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Bundesnaturschutzgesetz und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und 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 Buch-

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p>stabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen</p>
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	<p>Bundesbodenschutz-gesetz</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<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 – Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen – die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden</p>
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz</p> <p>Landeswassergesetz</p>	<p>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</p> <p>Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern</p>
Luft	<p>Bundesimmissionsschutz-gesetz inkl. Verordnungen</p> <p>TA Luft</p>	<p>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)</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor</p>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		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 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 (Kap. 5.9.1).

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 NAGBNSchG 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 erheblichen Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

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-Lehmplatte 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 Jeetzelnieferung 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. 6)

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 (Biototyp **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 (Biototyp **HFM**) die Grenze zur Mühlenjeetzeln 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 (Biototyp **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 (Biototyp **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 (Biototyp **UHF**).

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

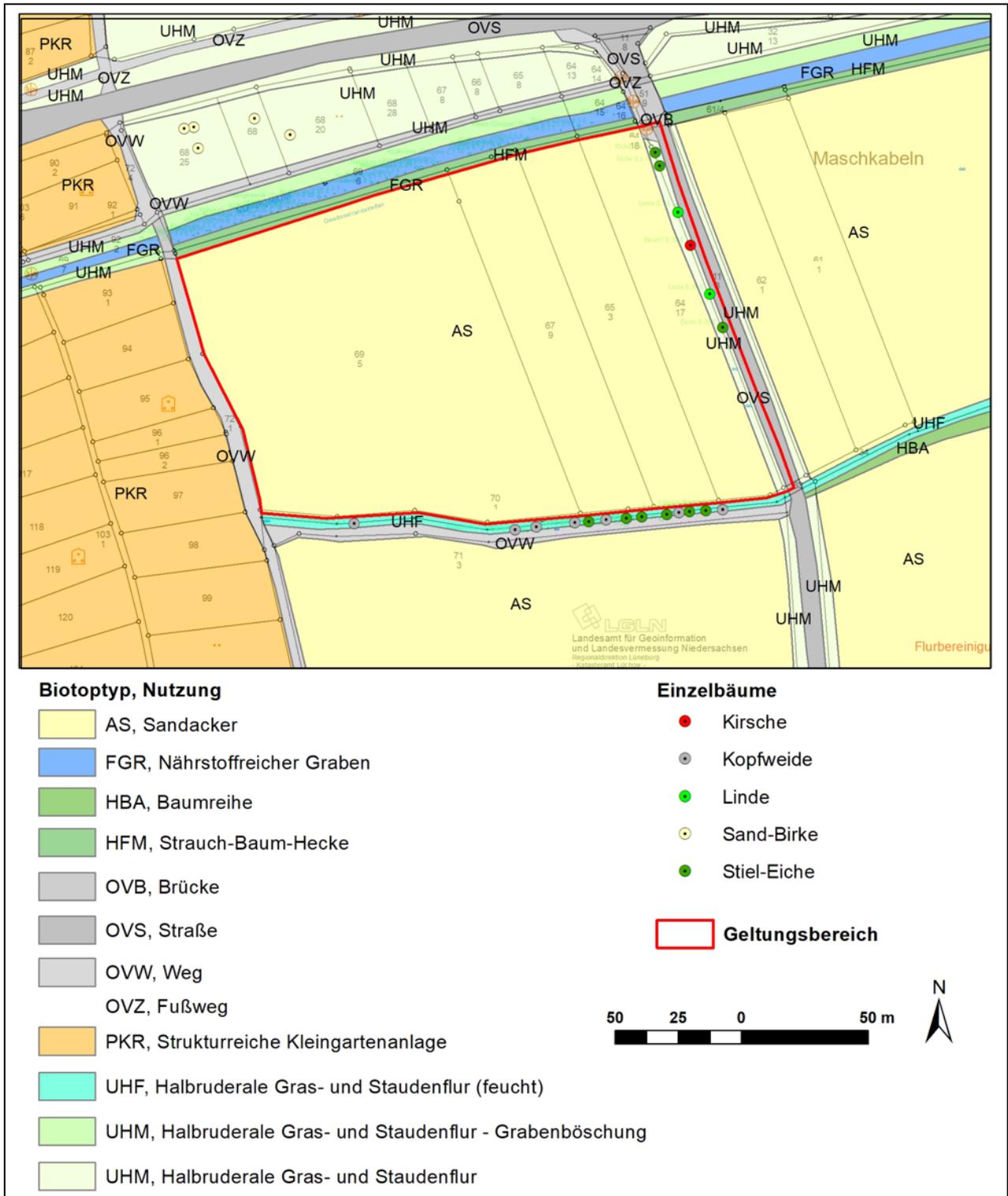


Abbildung 6: Biotoptypen des Geltungsbereichs und seiner Umgebung (Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, ALKIS®)

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 im Osten des Gebietes sind als Tagesverstecke baumbewohnender Fledermäuse geeignet. Sie bieten auch Lebensstätten für frei brütende Vögel. Gleiches gilt für den Bestand entlang der Mühlenjeetzeln 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 Städtetagmodells 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 über NHN. 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 Barriersubstrate 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 Mühlenjeetzal 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 Jeetzal 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 Jeetzal 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 Jeetzal sowie im Übrigen von der weitgehend flachen Auen- und Marschenlandschaft der Jeetzal 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. Predölsau, 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 Städtetagmodells 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 Aufstellung des Bebauungsplans könnten im Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzungen vorgenommen 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

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Pörmke Nord werden folgende bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Naturgüter vorbereitet:

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 Stadt Dannenberg (Elbe). 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 (Kap. 5.9.1). 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** 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.

Durch Immissionen in Form von Lärm, Licht und Abgasen sowie eine Zunahme der Frequentierung ist auch eine Beeinträchtigung der **Tier- und Pflanzenwelt** zu erwarten, da Tier- und Pflanzenarten ihren Lebensraum verlieren. Dazu gehören potenziell im Geltungsbereich vorkommende am Boden brütende, gefährdete Vogelarten, wie die Feldlerche.

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.

Im 27.727 m² großen Geltungsbereich ist bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 mit Überschreitung gemäß § 19 BauNVO innerhalb des 21.469 m² großen Sondergebiets eine Bodenversiegelung von maximal 18.249 m² möglich. Innerhalb des 1.344 m² großen Gewerbegebiets ist eine Bodenversiegelung von maximal 1.210 m² zulässig. Weiterhin entspricht die Planung einer möglichst bodenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, da durch die teilweise Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Innenentwicklung die zusätzliche Bodenversiegelung auf ein geringes Maß begrenzt wird.

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 aber zu minimieren.

Schutzgut Luft, Klima

Das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen wird die bestehenden Immissionen des Siedlungsraums von Dannenberg, des Straßenverkehrs der B 191 sowie der landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung nicht in nennenswerter Weise erhöhen. Eine zusätzliche erhebliche Belastung des Klimas ist aufgrund der geringen Verkehrszunahme nicht zu erwarten. 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 abgemildert. Das Vorhaben umfasst als Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (siehe § 1a Abs. 5 BauGB), die Anlage von dauerhaften, CO₂ bindenden Gehölz- und Vegetationsflächen auf ehemaligen Intensivackerflächen. Die der Eingrünung dienenden Gehölzriegel am Rand des Geltungsbereichs und die Bäume im Stellplatzbereich erfüllen durch Schattenwurf und Evapotranspiration eine klimatische Ausgleichsfunktion.

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 Laubhölzern 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, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich

Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig 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 vorgesehen 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 Vernichtung 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 die im Folgenden beschriebenen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Im östlichen Plangebiet wird südlich der Grundstückszufahrt entlang des Bückauer Wegs auf rund 110 m Länge eine 3,5 m tiefe, öffentliche Grünfläche (B) als Abstandsrün festgesetzt. Diese Grünfläche soll als Wiese mit Baumpflanzungen realisiert werden.

Das Plangebiet wird weiterhin durch private, mindestens 5 m breite Grünflächen (A) im Westen und Süden eingegrünt. Auf der mit (C) bezeichneten Fläche am Nordrand des Geltungsbereichs wird eine 5 m breite Rasenfläche hergestellt. Während die nördliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen der Mühlenjeetzeln dient, wird die südliche Grünfläche als Abstandsrün zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt.

Da durch die Herstellung der Pkw-Stellplätze eine zusätzliche Versiegelung des Bodens hervorgerufen und das städtebauliche Bild beeinträchtigt wird, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je zehn angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Baum anzupflanzen ist. Zudem gilt, für alle neu anzupflanzenden Bäume eine ca. 2 m tiefe Pflanzgrube auf einer 6m² großen Fläche vorzusehen. Zusätzlich sind die Flächen vor dem Überfahren zu schützen und dauerhaft zu begrünen.

Die festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote stellen sicher, dass sich das Sondergebiet in die umgebende Landschaft einfügt, indem die baulichen Anlagen in ihrer optischen Wirkung durch Hecken, Gebüsche und Baumpflanzungen abgeschirmt werden. Die Baumpflanzungen tragen nach einer Entwicklungszeit insbesondere zur optischen Gliederung des Plangebietes und zur Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes bei.

Für alle Baumpflanzungen innerhalb künftig befestigter Flächen müssen gute Wuchsbedingungen gegeben sein. Für die Pflanzung in Fahrbahnnähe wird ein System zur Sicherung des angrenzenden Straßenoberbaus durch Wurzelführung empfohlen. Die Baumscheiben sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen, so dass der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt wird. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb dieser Baumscheiben unzulässig, da sie den Wurzelraum einschränken. Lampen sind in einem ausreichenden Abstand zu den Baumkronen aufzustellen, hierbei ist die Größenentwicklung zu beachten.

Für alle neu anzupflanzenden Bäume gemäß Pflanzliste 2 gilt ein Mindeststammumfang von 12-14cm bzw. eine Mindesthöhe gemäß Pflanzliste 1. Die Bereiche zwischen den Baumpflanzgruben sind als obere Bodenlage herzustellen und zu begrünen.

Als geeignete Gattungen bzw. Arten werden heimische, hochstämmige Laubbaumarten laut der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) festgesetzt, da sie eine entsprechende Fernwirkung entwickeln und so den gewünschten Eingrünungscharakter im Sinne des naturnahen Freiraums sichern. Darüber hinaus sind die dort aufgeführten Arten der GALK im Stadtraum der Stadt Dannenberg (Elbe) weit verbreitet und unterstreichen das ortstypische Bild.

Für die Erhaltung bzw. planungsrechtliche Sicherung des naturnahen Ortsbilds sind die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Externe Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebiets kann der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden.

Darüber hinaus sind aufgrund des ermittelten besonderen Schutzbedarfs von Lebensräumen am Boden brütender Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Um einen adäquaten Ersatz für die verloren gehenden Werte und Funktionen des Naturhaushaltes zu schaffen, wird eine Kompensationsfläche im Flächenpool „Alte Jeetzel“ der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH in der Gemarkung Schaafhausen zur Verfügung gestellt. Die Fläche hat eine Größe von 2.088 m² und gehört zum Flurstück 24/4, Flur 4, das eine Gesamtgröße von 33.740 m² hat (Abb 7).

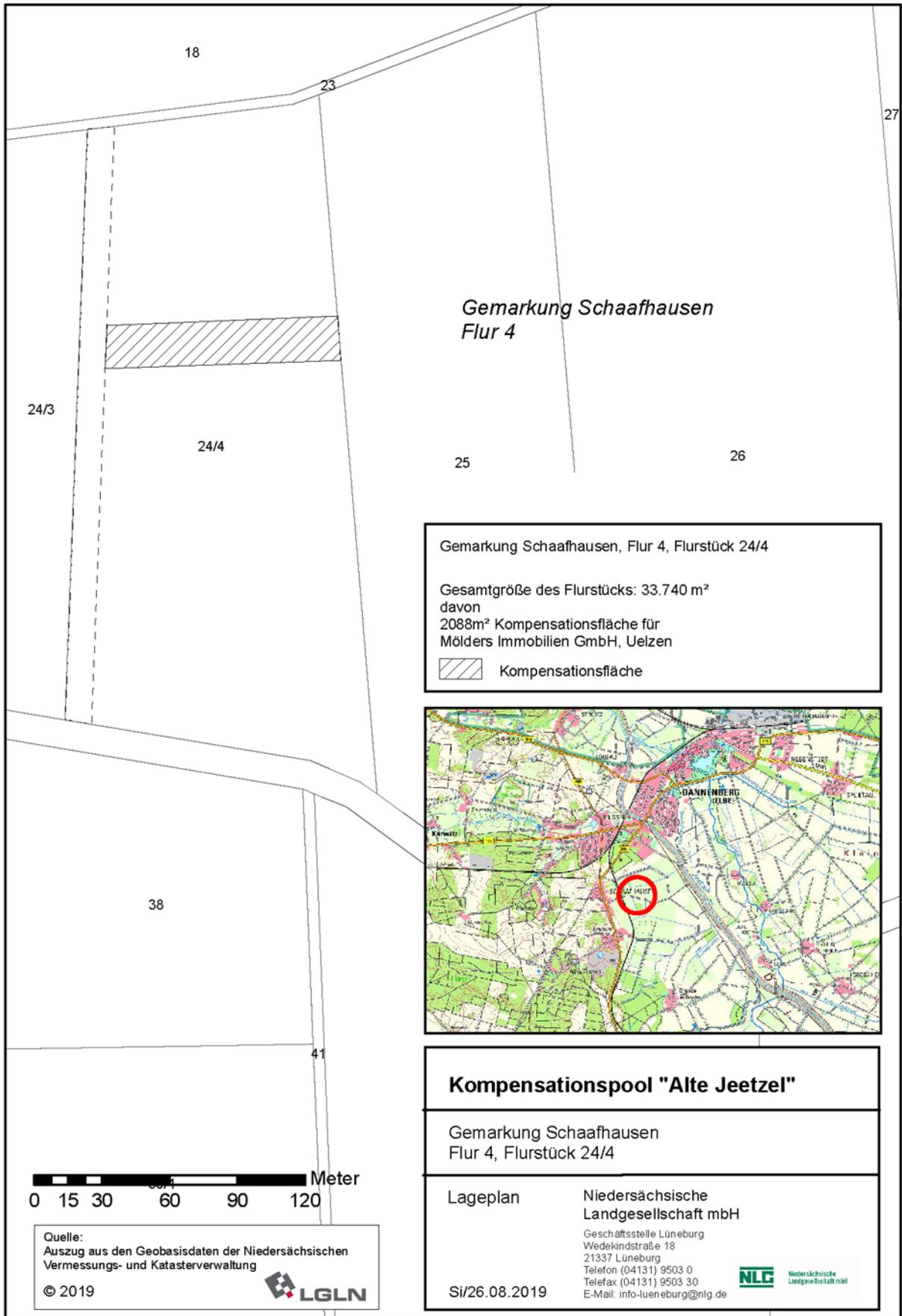


Abbildung 7: Externe Kompensationsfläche

Der Kompensationsflächenpool ist von der Niedersächsischen Landgesellschaft in Abstimmung mit der UNB und der Avifaunistischen Arbeitsgemeinschaft Lüchow-Dannenberg eingerichtet worden. Für den Wiesenvogelschutz ist in einem rund 13,5 ha großen Grünlandgebiet im Trammer Moor östlich von Schaafhausen ein Maßnahmen- und Entwicklungskonzept entworfen worden. Dieses sieht vorrangig Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen zur Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland sowie das Schaffen von Wasserstellen (Blänken) sowie von Saumstreifen vor. Dem Vorhaben wird ein Teil der Grünlandfläche außerhalb der Blänken und Saumstreifen zugeordnet. Durch die zunehmende Aushagerung wird der Aufwuchs außerhalb der Saumstreifen und Blänken dauerhaft niedriger. Dadurch ist die Fläche auch zur Sicherung und Erhöhung der lokalen Population der Feldlerche, die auch auf niedrigwüchsigem Feuchtgrünland vorkommt, geeignet. Eine Zunahme der Population wurde bereits im Rahmen ornithologischer Untersuchungen seit Maßnahmenbeginn festgestellt.

Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) verwendet. Ziel der Berechnung ist die nachvollziehbare, standardisierte Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen. Dazu ist der Flächenwert der Biotoptypen auf der von dem Eingriff betroffenen Fläche vor dem Eingriff zu erfassen. Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt durch Vergabe von Wertfaktoren (Wertstufe 0 bis 5) für einzelne Teilflächen auf der Grundlage der Biotoptypen und deren Bewertung. Diese biotopbezogenen Wertfaktoren werden mit den Flächengrößen multipliziert. Dem wird nach dem gleichen Verfahren der zukünftige Wert der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche nach Planung) gegenübergestellt. Die Differenz zwischen den Werten für die Flächen im Bestand und nach Durchführung der Planung bildet den Kompensationsbedarf in Wertpunkten ab (Tabellen 1 und 2).

BESTAND					PLANUNG					Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
Biototyp / Nutzung	Fläche (m ²)	Biotopwertfaktor	Flächenwert	Biototyp / Nutzung	Fläche (m ²)	Biotopwertfaktor	Flächenwert			
Biototypen gemäß Bestandserfassung Januar 2019										
					<i>GE (GRZ mit Überschreitung 0,9)</i>		1.344			
Sandacker	AS	1.210	1	1.210	Gewerbegebiet	Versiegelung	1.210	0	0	1.210
Sandacker	AS	134	1	134	Gewerbegebiet	Grün	134	3	403	-269
					<i>Straßenverkehrsfläche Bückauer Weg</i>		1.134			
Ruderalflur	UHM	704	3	2.112	Ruderalflur	UHM	704	3	2.112	0
Straße	OVS	430	0	0	Straße	OVS	430	0	0	0
					<i>SO Möbel- und Gartencenter (GRZ mit Überschreitung 0,85)</i>		21.469			
Sandacker	AS	18.249	1	18.249	Sondergebiet	Versiegelung	18.249	0	0	18.249
Sandacker	AS	3.220	1	3.220	Sondergebiet	Grün	3.220	3	9.661	-6.441
					<i>Private Grünfläche</i>		3.367			
Sandacker	AS	3.367	1	3.367	Grünfläche	HBA	3.367	3	10.102	-6.734
					<i>Öffentliche Grünfläche</i>		388			
Sandacker	AS	388	1	388	Grünfläche	Grün	388	3	1.163	-776
					<i>Versorgungsfläche</i>		25			
Sandacker	AS	25	1	25	Trafo	Versiegelung	25	0	0	25
Summe		27.727					27.727			5.264

Tabelle 3: Bilanzierung des Eingriffs der 1. Änderung des B-Plans Pörmke Nord ohne Berücksichtigung der durch den bestehenden B-Plan bereits erfolgten Kompensation

BESTAND					PLANUNG					Kompensations- bedarf (Wertpunkte)
Biototyp/Nutzung	Fläche (m²)	Biotop- wertfaktor	Flächen- wert	Biototyp/ Nutzung	Fläche (m²)	Biotop- wertfaktor	Flächen- wert			
Biototypen gemäß Bestandserfassung Januar 2019										
					<i>Straßenverkehrsfläche Planstraße A</i>		3.030			
Sandacker	AS	3.030	1	3.030	Straße	OVS	3.030	0	0	3.030
					<i>Straßenverkehrsfläche Bückauer Weg</i>		1.377			
Ruderalflur	UHM	704	3	2.112	Ruderalflur	UHM	704	3	2.112	0
Straße	OVS	430	0	0	Straße	OVS	430	0	0	0
Acker	AS	243	1	243	AF Zweckbestimmung Wiese	Grün	243	3	729	-486
					<i>MI (GRZ mit Überschreitung 0,8)</i>		20.530			
Sandacker	AS	16.424	1	16.424	Mischgebiet	Versiegelung	16.424	0	0	16.424
Sandacker	AS	4.106	1	4.106	Mischgebiet	Grün	4.106	3	12.318	-8.212
					<i>Ausgleichsfläche Gehölzstreifen 1</i>		2.790			0
Sandacker	AS	2.790	1	2.790	Baumreihe	HBA	2.790	3	8.370	-5.580
Summe		27.727					27.727			5.176

Tabelle 4: Bilanzierung des Eingriffs durch den rechtsgültigen B-Plan Pörmke Nord für den Geltungsbereich der 1. Änderung

Aus der Differenz des jeweiligen Kompensationsbedarfs aus Tabelle 1 und 2 ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 88 Wertpunkten. Hinzu kommt zudem ein Ausgleichserfordernis für Eingriffe in Lebensräume mit besonderem Schutzbedarf für Bodenbrüter, insbesondere die gefährdete Feldlerche. Bei einem potenziellen Feldlerchenrevier im Geltungsbereich ist ausgehend von einer Flächengröße von 2.000 m² für ein Feldlerchenbrutpaar eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.000 m² erforderlich.

Tabelle 3: Bilanzierung des zusätzlichen Kompensationsbedarfs außerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebiets

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

	5.264	Kompensationsbedarf B-Plan neu
	5.176	Kompensationsbedarf B-Plan alt
	2.000	Kompensationsbedarf für Eingriffe in Lebensräume mit besonderem Schutzbedarf für Bodenbrüter
=	2.088	Kompensationsbedarf unter Berücksichtigung bereits durch den bestehenden B-Plan ausgeglichener Eingriffe

X	> 0 (zusätzlich zu leistende Kompensation auf externen Flächen)
0	(Kompensation erbracht)
< 0	(Überkompensation)

Berechnung des Ersatzflächenwertes

Externe Kompensationsfläche (Ist-Zustand)	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Externe Kompensationsfläche (Planung)	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
Intensivgrünland (GI)	2.088	2	4.176	Feucht-, oder Nassgrünland (GF)	2.088	4	8.352
Fläche gesamt (m ²)	2.088			Fläche gesamt (m ²)	2.088		
Flächenwert (Ist-Zustand)		Gesamt	4.176	Flächenwert (Planung)		Gesamt	8.352

Ermittlung des vorgesehenen Kompensationswertes

	4.176	Flächenwert Kompensationsfläche (Ist-Zustand)
-	8.352	- Flächenwert Kompensationsfläche (Entwicklungsziel)
=	-4.176	vorgesehene Kompensation (Ausgleich u. Ersatz)

Ergebnis

	2.088	Kompensationsbedarf (auf der Eingriffsfläche)
	-4.176	vorgesehene Kompensation (zusätzliche Kompensationsfläche)
=	-2.088	Kompensationsbedarf

x	> 0 (zusätzlich zu leistende Kompensation auf externen Flächen)
0	(Kompensation erbracht)
< 0	(Überkompensation)

Abbildung 8: Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

8.2.5 Alternative 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 erhalten und den Standort in Dannenberg langfristig zu sichern. Eine Reduzierung der Verkaufsfläche und damit eine Verringerung der Überbauung und Versiegelung kommen aus marktwirtschaftlichen Gründen 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.

8.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen sind derzeit nicht absehbar. Bei Brandfällen ist die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Der tatsächliche Löschwasserbedarf sowohl für den Grundschutz als auch den Objektschutz und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeindebrandmeister festzulegen. Eine ausreichend dimensionierte Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist vorzusehen.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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 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. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pörmke Nord“ und dem dazugehörigen Umweltbericht sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung der festzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konkret vorzusehen (Kap. 5.6).

8.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Mölders Gruppe plant die Verlagerung eines Baumarkts innerhalb der Stadt Dannenberg (Elbe). Das für den Neubau vorgesehene 27.727,20 m² große Plangebiet Pörmke Nord 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.

Im 27.727 m² großen Geltungsbereich ist bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 mit Überschreitung gemäß § 19 BauNVO innerhalb des 21.469 m² großen Sondergebiets eine Bodenversiegelung von maximal 18.249 m² möglich. Innerhalb des 1.344 m² großen Gewerbegebiets ist eine Bodenversiegelung von maximal 1.210 m² zulässig. Durch die Flächenversiegelungen gehen Retentionsflächen verloren. 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.

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 werden Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt. Innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebiets kann der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden. Um einen adäquaten Ersatz für die verloren gehenden Werte und Funktionen des Naturhaushaltes zu schaffen, wird 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#>

Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage. Hannover. 82 S.

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 1. Änderung des Bebauungsplans „Pörmke-Nord“ der Stadt Dannenberg. Artenschutzfachbeitrag. unveröff. Gutachten. Stand 08.11.2019. 26 S.

Siems-Wedhorn, C. (2017): Kompensationspool Alte Jeetzel. Entwicklungsbereich Trammer Moor. Wiesenvogel-Monitoring 2017. Kurzbericht. Stand September 2017. Im Auftrag der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH. 11 S.