

# Stadt Dannenberg (Elbe)

## Landkreis Lüchow-Dannenberg



# Bebauungsplan „Nebenstedt Ost - BA 1“ mit örtlicher Bauvorschrift

mit Teiländerung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen Nord“, 1. Änd.

### Inhalt:

- Planteil (M 1:1000)
- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschrift
- Hinweise und Verfahrensvermerke
- Begründung mit Umweltbericht

### Anlagen:

- Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag
- Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag Ergänzung
- Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten
- Anlage 4: Erschließungsplanung
- Anlage 5: Ausbauplanung B 191
- Anlage 6: Verkehrstechnische Untersuchung

### Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

Februar 2024

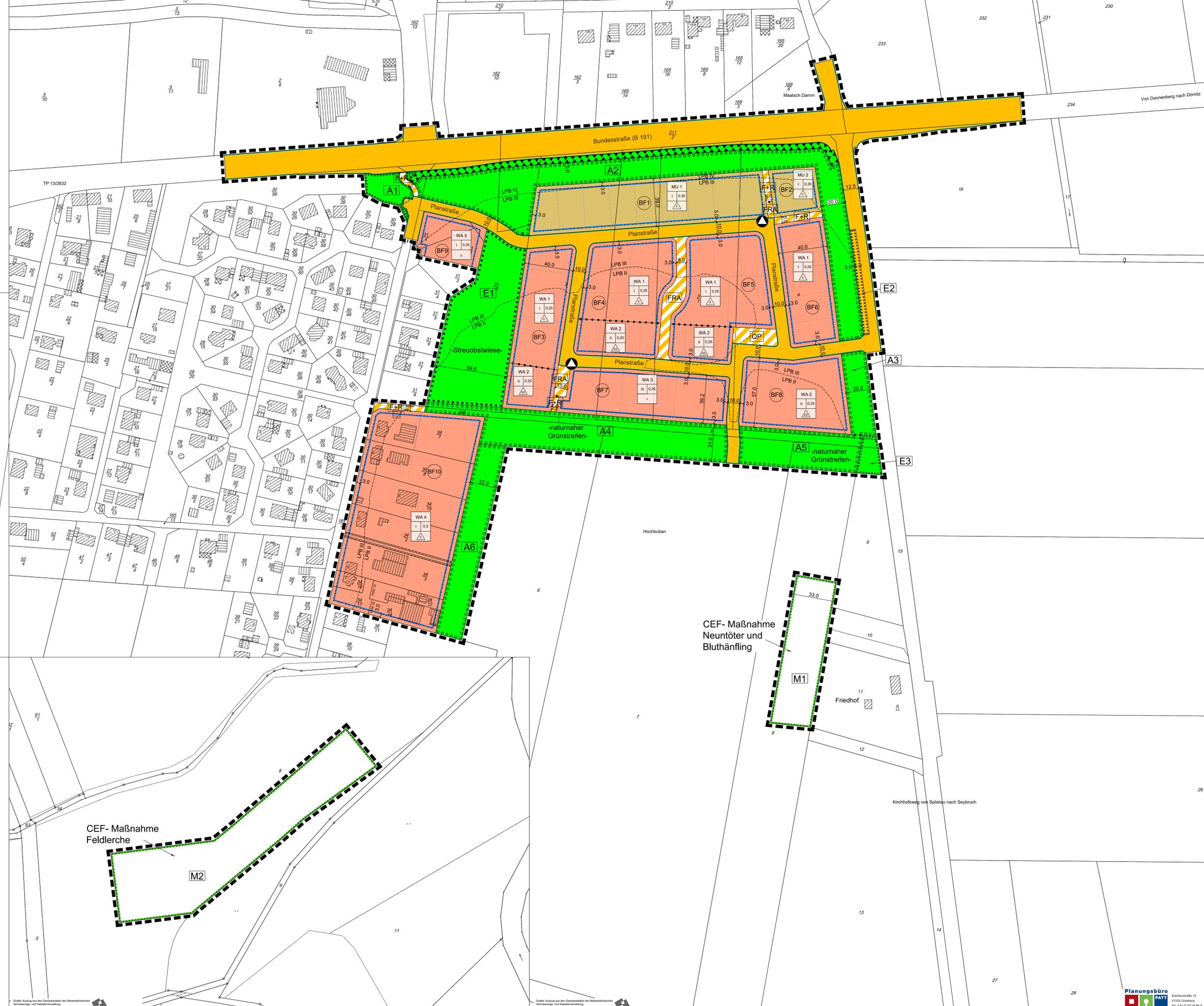
Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Dannenberg (Elbe) durch:

### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
    - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB, § 16 BauNVO)
    - z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
    - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - o Offene Bauweise
    - △ nur Einzelhäuser zulässig
    - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
      - F+R Fuß- und Radweg
      - FRA Fuß-, Rad- und Anliegerweg
      - QP Quartiersplatz
  - Grünflächen**
    - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**
    - Anlagen und Einrichtungen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1)
    - z.B. LPB III, LPB IV Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (siehe. textliche Festsetzung Nr. 7.2)
    - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - z.B. (BF7) Bezeichnung der Baufenster (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)
  - Darstellungen ohne Normencharakter**
    - vorgeschlagene Grundstücksstellung

CEF- Maßnahme Feldlerche

CEF- Maßnahme Neuntötter und Bluthänfling

**Stadt Dannenberg (Elbe)**  
Landkreis Lüchow-Dannenberg



**Bebauungsplan**  
**„Nebenstedt Ost - Bauabschnitt 1“**  
mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: Satzungsbeschluss



M 1:1.000

# Textliche Festsetzungen

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, STELLUNG DER GEBÄUDE

- 2.1 Für die Sockelhöhen der Gebäude (OKFF im EG) werden Höchstmaße festgesetzt. Die Angaben der nachfolgenden Tabelle sind verbindlich.

<b>Baufenster</b>	<b>max. zulässige Sockelhöhe (OKFF im EG)</b>
BF1	14,20 m NHN
BF2	14,00 m NHN
BF3	13,90 m NHN
BF4	13,90 m NHN
BF5	14,00 m NHN
BF6	13,90 m NHN
BF7	13,80 m NHN
BF8	13,90 m NHN
BF9	14,20 m NHN
BF10	14,50 m NHN

Von der Festsetzung der max. zulässigen Sockelhöhe (OKFF im EG) können Ausnahmen bedingt durch besondere Geländeverhältnisse zugelassen werden. Das gegebene Maß darf bei diesen Ausnahmen insoweit überschritten werden, bis die Sockelhöhe mit dem ohne Auffüllung vorhandenen, höchsten an das Gebäude grenzende Geländepunkt übereinstimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.2 Innerhalb des urbanen Gebiets MU 1 und der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dürfen Wohnbaugrundstücke eine Fläche von 900 m<sup>2</sup> als Höchstmaß nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 2.3 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 und der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA 2 und WA 3 ist die Längsachse der Gebäude in Ost-West-Richtung auszurichten. Bei quadratischen Grundrissen ist mindestens eine Gebäudekante in Ost-West-Richtung auszurichten. Dabei sind Abweichungen von der Ost-West-Achse bis zu einem Maß von 20 Grad zulässig. Die Regelungen der Sätze 1 bis 3 dieser Festsetzung gelten nicht für Garagen und sonstige Nebengebäude. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)

## ZUFAHRTEN UND GARAGEN

- 3.1 Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur in einem Abstand von mind. 5 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 3.2 Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Bei gemeinsam genutzten Zufahrten auf Doppelhausgrundstücken darf die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,00 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB).

## OBERFLÄCHENWASSER

- 4.1 Unbelastete Niederschlagswasser sind, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

## GRÜNORDNUNG

- 5.1 Die mit A1, A2, A3, A4, A5 und A6 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Beachtung der nachfolgenden Vorgaben als naturnahe öffentliche Grünfläche auszugestalten:
- die Flächen sind, sofern sie nicht durch andere zulässige Nutzungen beansprucht werden, als Wildwiese durch Aussaat standortgerechter Wildgras- und Wildblumenarten unter Verwendung von Regiosaatgut herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; 2-malige Mahd pro Jahr unter Abtransport des Mähgutes; erster Schnitt nicht vor dem 25. Juni jeden Jahres (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - zusätzlich sind auf den oben bezeichneten Flächen standortgerechte Baum- und Strauchgehölze gemäß Pflanzliste 1 und 2 in Gruppen zu je 5 – 7 Pflanzen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu ersetzen; Pflanzschema: mindestens 1 Gehölzgruppe je angefangene 500 m<sup>2</sup>
  - die Übergangsbereiche zu den Bauflächen (MU und WA) sind in einer Tiefe von mind. 5 m unter Verwendung standortgerechter Arten gemäß Pflanzlisten 1 und 2 als Strauch-Baumhecke zu gestalten. Regelpflanzraster: 1,5 m x 1,5 m; Abweichungen vom Regelpflanzraster zur Ausbildung einer strukturreichen und heterogenen Hecke sind zulässig.
- 5.2 Innerhalb der mit E1 bezeichneten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Streuobstwiese zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit durch hochstämmige Obstbäume regionaler alter Sorten mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm auf standortgerechten Unterlagen zu ersetzen. Die Übergangsbereiche zu den allgemeinen Wohngebieten WA sind in einer Tiefe von mind. 5 m unter Verwendung standortgerechter Arten gemäß Pflanzlisten 1 und 2 als Strauch-Baumhecke zu gestalten. Regelpflanzraster: 1,5 m x 1,5 m; Abweichungen vom Regelpflanzraster zur Ausbildung einer strukturreichen und heterogenen Hecke sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.3 Innerhalb der mit E2 und E3 bezeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehende Eichenreihe (Fläche E2) und das bestehende Baum-Strauchgehölz (Fläche E3) dauerhaft zu pflegen und zu

erhalten. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit durch Gehölze gleicher Art oder gemäß Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.4 Innerhalb der mit A1, A2, A3, A4, A5 und A6 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie innerhalb der mit E1 bezeichneten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Herstellung von maximal 4 m breiten Wegen in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB u. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.5 Innerhalb der mit A4 und A5 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Installation von Spiel- und Sportgeräten sowie die Herstellung von Spielplätzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.6 Für die textlichen Festsetzungen Nr. 5.1, 5.2 und 5.3 sind die nachfolgenden Pflanzlisten verbindlich.

#### **Pflanzenliste 1 (Straucharten)**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult, Höhe 60-100 cm

#### **Pflanzenliste 2 (Baumarten)**

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	12 - 14
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	12 - 14
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	12 - 14
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	12 - 14
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	12 - 14
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	12 - 14

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3 x v.), mit Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm).

## ERNEUERBARE ENERGIEN

6. Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sowie innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung (Photovoltaik) oder mit Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie (Solarthermie) auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)

## IMMISSIONSSCHUTZ

- 7.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen ist eine 3,5 m hohe Schallschutzwand / Schallschutzwall herzustellen. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Deckenhöhe der Bundesstraße gemessen in Fahrbahnmitte. Bauliche und technische Maßnahmen an der Schallschutzwand für die Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien durch Photovoltaik sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)
- 7.2 Es werden bauliche Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke bzw. der eingeführten technischen Baubestimmungen (insbesondere DIN 4109) verwiesen. Von den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Rahmen der Genehmigung ermittelt wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als im Bebauungsplan festgesetzt ist (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude).

Lärmpegelbereich III: Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung, Ausrichtung der Fassade und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 32 - 35 dB (Anhaltswerte, nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen. Für Büroräume o.ä. ist ein um 5 dB geringeres Schalldämm-Maß ausreichend. Entsprechend den Ausführungen der DIN 18005 ist bei Außenlärmpegeln von mehr als 45 dB(A) für Schlafräume eine Raumbelüftung zu gewährleisten, die das erforderliche Schalldämm-Maß nicht beeinträchtigt. Dies gilt sinngemäß für alle Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereich II: Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung, Ausrichtung der Fassade und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 30 dB (Anhaltswerte, nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## ARTENSCHUTZ

- 8.1 Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Flurstück 8, Gemarkung Splietau, Flur 25 sind CEF-Maßnahmen für die Arten „Neuntöter“ und „Bluthänfling“ unter Beachtung der nachfolgenden Herstellungs-, Nutzungs- und Pflegehinweise durchzuführen: Pflanzung einer dreireihigen Hecke aus vorwiegend Dornsträuchern (Weißdorn, Hundsrose, Schlehe und Brombeere) sowie weiteren Straucharten zur Ergänzung (z.B. Holunder, Haselnuss) angrenzend an das bestehende Gehölz; Verwendung von vorwiegend größerem Pflanzmaterial in Kombination mit weiteren Strukturmaterialien (Totholz, z.B.

Schnittgut von Dornsträuchern), um die Entwicklungsdauer zu reduzieren; Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit Einzelsträuchern als Anstanzfläche für den Neuntöter angrenzend an die Hecke; zu Vermeidung eines dauerhaft hochwüchsiger Bestands ist die Fläche auszuhagern; vor der Einsaat möglichst einjährig eine landwirtschaftliche Nutzung ohne Düngereinsatz; zur Aushagerung ist die Fläche nach Ansaat über drei Jahre im Spätsommer zu mähen unter Abtransport des Mähgutes; anschließende Pflege durch Abschlegeln im Abstand von mehreren Jahren; als auf der Fläche zu pflanzende Einzelsträucher eignen sich die oben benannten Arten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.2 Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Flurstück 8, Gemarkung Dannenberg-Elbe, Flur 12 sind CEF-Maßnahmen für die Feldlerche unter Beachtung der nachfolgenden Herstellungs-, Nutzungs- und Pflegehinweise durchzuführen: Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche in Extensivgrünland; Ansaat einer für mittlere oder trockene Standorte geeigneten Grünland-Regiosaatgutmischung für das ostdeutsche Tiefland; erste Mahd mit Abfuhr des Mahdguts nach dem 01.06.; weitere Mahd mit Abfuhr des Mahdguts frühestens zehn Wochen nach der ersten Mahd; durch zweite Mahd oder ggf. Pflegeschnitt im Herbst ist sicherzustellen, dass die Fläche kurzrasig in den Winter geht; Bodenbearbeitung wie Walzen und Schleppen nur zwischen 01.10 und 15.03.; keine Verwendung stickstoffhaltiger Düngemittel; kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln; alternativ zur Mähnutzung ist auch nach dem 01.06. eine Beweidung mit 1,5 GVE/ha zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.3 Als CEF-Maßnahme für Fledermausarten sind innerhalb der mit E1, E2 oder E3 bezeichneten Erhaltungsflächen insgesamt 10 Fledermauskästen in einer Gruppe im Baumbestand zu installieren und zu erhalten. Die Kästen sind vorzugsweise unter Verwendung verschiedener Modelle zu installieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## Örtliche Bauvorschrift

gem. § 84 (1 u.3) NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan „Nebenstedt Ost – 1. Bauabschnitt“ der Stadt Dannenberg (Elbe) festgesetzten urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sowie die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3. Für das allgemeine Wohngebiet WA 5 bleibt die örtliche Bauvorschrift des Ursprungsplans „Hinter den Höfen“, 1. Änderung rechtskräftig.

### § 2 Dächer von Hauptgebäuden

- (1) Es sind alle Dachformen zulässig. Pultdächer und versetzte Pultdächer sind zulässig, wenn sie eine mindestens 50 m<sup>2</sup> große und nach Süden ausgerichtete Dachfläche aufweisen. Abweichungen von der Ost-West-Achse sind hierbei bis zu einem Maß von 20 Grad zulässig. Der zulässige Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird für Pultdächer und versetzte Pultdächer auf mindestens 15 Grad festgesetzt.
- (2) Dachdeckungsmaterialien mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.
- (3) Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016) sowie grau/anthrazit (RAL Nr. 7015, 7016) zulässig.

- (4) Dachbegrünungen sind zulässig.

### § 3 Außenwände von Hauptgebäuden

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände sind nur zulässig:

- Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016)
- sichtbares Holzfachwerk; Ausfachung als Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016)
- Holz in braunen (RAL Nr. 8004, 8012, 8015), grauen (RAL Nr. 7000, 7001, 7004, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, bis 7047), roten (RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016) und naturbelassenen Farbtönen
- Putz in den Farbtönen weiß, beige (RAL Nr. 1001, 1002, 1013, 1014, 1015), grau (RAL Nr. 7000, 7001, 7004, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, bis 7047), rot bis rotbraun (RAL Nr. 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 3031, 8012)

### § 4 Gestaltung der Gärten

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### § 5 Einfriedungen

- (1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Holzzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,50 m, als Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m, als Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m und als Strauchhecken unter Verwendung von Gehölzen gem. Pflanzliste 1 zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Deckenhöhe des nächstgelegenen Planstraßenabschnitts.
- (2) Einfriedungen aus Kunststoff sind unzulässig.

### § 6 Notwendige Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

Hinweis: Die Stellplätze sind vorrangig in unversiegelter bzw. wasserdurchlässiger Form anzulegen.

### § 7 Ausnahmen / Abweichungen

- (1) Die Vorschriften der §§ 2 und 3 gelten nicht für Wintergärten. Die Vorschriften des § 2 gelten nicht für Anlagen zur Gewinnung und Nutzbarmachung von Sonnenenergie.
- (2) Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 2 - 6 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 5 zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### § 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

# Hinweise

## 1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz** (NNatSchG) Vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

## 2. Artenschutz

*Bauzeitenregelung:* Die Baufeldfreimachung darf nicht während der Vogelbrutzeit stattfinden, d.h. außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Das gilt auch für Baumbeseitigungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet in jetzigen Privatgärten. Falls dieses nicht gewährleistet werden kann, sind im Vorfeld zur Baufeldräumung Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, sodass keine Ansiedlung erfolgen kann.

*Schonende Bauausführung:* Die folgenden Hinweise zur schonenden Bauausführung sind zu beachten:

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1.März bis 30.Juni) keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)

**3. Denkmalpflege**

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

**4. Kampfmittel**

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu informieren.

**5. Hochwasserrisiko**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 b WHG. Es handelt sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

**6. Bauverbotszone und Baubeschränkungszone**

Im Bereich der Bundesstraße B 191 sind die Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), insbesondere zur Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG und zur Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zu beachten.

**7. Bodenschutz**

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schicht-getreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) den Bebauungsplan „Nebenstedt Ost - BA 1“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe) hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans „Nebenstedt Ost - BA 1“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1000  
Stand: Januar 2020, Dezember 2023  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020; 2023



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: Januar 2020 und Dezember 2023).

Lüchow, den

.....  
LGLN Regionaldirektion Lüneburg  
- Katasteramt Lüchow –

### Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

#### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

Lüneburg, den

.....  
- Planverfasser –

### Öffentliche Auslegung

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

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor –

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat den Bebauungsplan „Nebenstedt Ost - BA 1“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

### Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan „Nebenstedt Ost - BA 1“ mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor –

### **Inkrafttreten**

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

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor –

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

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

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

### **Mängel der Abwägung**

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

Dannenberg (Elbe), den

.....  
- Stadtdirektor -

# Stadt Dannenberg (Elbe)

## Landkreis Lüchow-Dannenberg



# Bebauungsplan „Nebenstedt Ost - BA 1“ mit örtlicher Bauvorschrift

mit Teiländerung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen Nord“, 1. Änd.

## Begründung mit Umweltbericht

Stand: Satzungsbeschluss

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Dannenberg (Elbe) durch:



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

## INHALT

### TEIL I: BEGRÜNDUNG

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Derzeitige Situation</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Planerische Vorgaben</b> .....	<b>8</b>
4.1 Regionalplanung .....	8
4.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) .....	10
4.3 Flächennutzungsplan .....	11
4.4 Bebauungspläne .....	12
4.5 Masterplan „Dannenberg - Nebenstedt Ost“ .....	13
4.6 Naturpark Elbhöhen-Wendland .....	17
<b>5. Beschreibung der Planung (1. Bauabschnitt)</b> .....	<b>17</b>
5.1 Städtebauliches Konzept .....	17
5.2 Grünflächen .....	18
5.3 Verkehr .....	18
5.4 Schallschutz .....	18
5.5 Ver- und Entsorgung .....	19
5.6 Oberflächenentwässerung .....	19
<b>6. Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>20</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	20
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	21
6.3 Stellung der Gebäude .....	21
6.4 Bauweise und Baugrenzen .....	21
6.5 Verkehrsflächen .....	22
6.6 Zufahren und Garagen .....	22
6.7 Oberflächenwasser .....	23
6.8 Grünordnung .....	23
6.9 Erneuerbare Energien .....	24
6.10 Immissionsschutz .....	24
6.11 Artenschutz .....	24
6.12 Leitungsrecht .....	26
6.13 Flächen für die Abfallentsorgung .....	27
6.14 Örtliche Bauvorschrift .....	27
<b>7. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit</b> .....	<b>28</b>
7.1 Schutzgut „Mensch“ .....	28
7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ .....	29
7.3 Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“ .....	30
7.4 Schutzgüter „Luft und Klima“ .....	31
7.5 Schutzgut „Landschaft“ .....	31
7.6 Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ .....	31

7.7 Eingriffsregelung.....	32
7.8 Externe Ausgleichsmaßnahme.....	35
<b>8. Städtebauliche Werte .....</b>	<b>35</b>
<b>9. Verfahrensablauf .....</b>	<b>35</b>

TEIL II: UMWELTBERICHT

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>36</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans .....	36
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	37
<b>2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>41</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	41
2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung .....	41
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen .....	49
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	49
2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	50
<b>3. Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>51</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren .....	51
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	51
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	51
3.4 Quellen .....	52

# Teil I Begründung

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf auf Grundlage des Masterplans Nebenstedt Ost, hier ohne Maßstab, genordet, Quelle: Planungsbüro Patt auf Grundlage von Daten des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Stadt Dannenberg (Elbe) stellt als Grundzentrum mit gutem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, einem vielseitigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und einer guten sozialen Infrastruktur einen attraktiven und raumordnerisch geeigneten Standort für eine wohnbauliche Entwicklung dar. Die letzte Ausweisung eines größeren Baugebiets in der Stadt Dannenberg erfolgte im Jahr 1999 mit dem Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ und liegt somit mehr als 20 Jahre zurück. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in verschiedenen Wohnformen und Größen möchte die Stadt Dannenberg mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage des Masterplans

„Dannenberg – Nebenstedt Ost“ eine auf Nachhaltigkeitsaspekte ausgerichtete wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Nebenstedt ermöglichen.

Die Erforderlichkeit für die wohnbauliche Entwicklung ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland. Die Stadt Dannenberg hat im Jahr 2018 ein Baulandkataster aufgestellt, um Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sichtbar zu machen. Dieses wird seitdem laufend aktualisiert. Aktuell werden etwa 10 Grundstücke mit Verkaufsinteresse erfasst. Es zeigt sich, dass trotz Veröffentlichung der Baugrundstücke im Kataster und intensiver Nachfrage potenzieller Bauwilliger die erfassten Baugrundstücke im Stadtgebiet Dannenberg nicht zu veräußern sind und damit nicht zur Deckung des Baulandbedarfes dienen können. Es handelt sich zumeist um kleine Grundstücke, die als Garten bzw. Vergrößerung der bebauten Nachbargrundstücke genutzt werden und somit auch in Zukunft nicht mit einer Bebauung zu rechnen ist. Nennenswerte Leerstände sind in der Stadt Dannenberg nicht bekannt. Eine Nachnutzung des 2019 abgebrannten Gebäudekomplexes Am Markt 8-10 steht noch nicht fest. In der Langen Straße bestehen einzelne Leerstände, vor allem im Erdgeschoss durch aufgegebene Einzelhandelsnutzungen. Beide Bereiche liegen unmittelbar in der Altstadt von Dannenberg, im zentralen Versorgungsbereich, im Mischgebiet bzw. Kerngebiet. An einer Nachnutzung wird gearbeitet, allerdings ist hier eine kerngebietstypische Nutzung vorgesehen. Nicht genutzte Wohnbauflächen in bestehenden Bebauungsplänen oder gem. § 34 BauGB sind grundsätzlich bereits im Baulandkataster miterfasst. Zusammenhängende Flächen bestehen am Gotenweg, welche jedoch gewerblich genutzt werden soll und an der Gartower Straße (sog. ESSO-Wiese), welche aufgrund bestehender Altlastenproblematik derzeit noch nicht genutzt werden kann.

Mit dem Masterplan „Dannenberg - Nebenstedt Ost“ legt die Stadt Dannenberg einen besonderen Schwerpunkt auf ein nachhaltiges und bedarfsgerechtes städtebauliches Konzept mit hohen Freiraumqualitäten sowie der Förderung von neuen Wohnformen und ökologischem Bauen. Der Masterplan beinhaltet eine städtebauliche Rahmenplanung für das Plangebiet und trifft bereits Aussagen zur grundsätzlichen Bebaubarkeit, Erschließung, Lärmschutz, Energie- und Wärmeversorgung sowie Maßnahmen zum Klimaschutz. Der Masterplan umfasst eine Fläche von rund 25 ha und sieht die Errichtung von 160-190 Wohneinheiten unterteilt in drei Bauabschnitte vor.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Nebenstedt Ost – BA 1“ soll die Umsetzung des ersten Bauabschnitts des Masterplans vorbereitet und in die verbindliche Bauleitplanung überführt werden. Der Bauabschnitt umfasst ca. 50 WE in Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern, eine Kindertagesstätte sowie einen Quartiersplatz und umfangreiche naturnahe öffentliche Grünflächen. Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt eine kleinteilige Nachverdichtung im Bereich des Rotdornwegs sowie die Umgestaltung von zwei Knotenpunkten der Bundesstraße B 191. Im Bereich der B191 ersetzt der Bebauungsplan das sonst erforderliche Planfeststellungsverfahren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, da sich die Fläche derzeit überwiegend im Außenbereich befindet. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB und umfasst auch die übrigen Bauabschnitte des Masterplans.

## 2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 18.11.2021

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nebenstedt Ost – BA 1“ liegt östlich angrenzend an die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils Nebenstedt zwischen der B191 im Norden und der L256 im Süden. Das Stadtzentrum Dannenbergs liegt in etwa 2 km und der Bahnhof Dannenberg Ost in etwa 1 km Entfernung. In westlicher Richtung grenzt der Siedlungsbestand Nebenstedts mit überwiegend offener Einfamilienhausbebauung an das Plangebiet. Auch in nördlicher Richtung besteht mit der Einzelhausbebauung entlang der Straße Breese in der Marsch ein unmittelbarer Anschluss an bestehende Bebauungsstrukturen. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein bestehender Friedhof mit prägenden Laubgehölzen. Im Übrigen schließen sich in östliche und südliche Richtung offene ackerbaulich genutzte Flächen an.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

### 3. DERZEITIGE SITUATION



Abb. 3: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 18.11.2021

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen geprägt. Im Westen werden einige Grundstücke der Bestandsbebauung am Rotdornweg in den Geltungsbereich einbezogen, um eine kleinteilige Nachverdichtung zu ermöglichen. Hier befinden sich vorwiegend Wohnhäuser in offener Einzelhausbauweise, Hausgärten sowie ein Bestand an Nadelgehölzen. Da der Bebauungsplan auch den Einmündungsbereich des Rotdornwegs in die Bundesstraße neu ordnet, ist auch diese Fläche in den Geltungsbereich integriert. Auch die bestehende Streuobstwiese ist Teil des Plangebiets. Sie soll vollständig erhalten werden und in den geplanten Grünraumverbund eingegliedert werden. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein erhaltenswerter Bestand an Laubgehölzen, welcher unmittelbar an den bestehenden Friedhof anschließt. Straßenbegleitende Laubbäume befinden sich an der Bundesstraße im Norden sowie am Kirchhofsweg im Osten des Geltungsbereichs. Durch das Plangebiet verläuft ein bestehender unbefestigter Feldweg, welcher den Rotdornweg mit dem Kirchhofsweg verbindet. Das Geländere relief im Geltungsbereich weist nur ein geringes Gefälle auf. Laut Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) liegt ein Boden vom Typ „Mittlerer Gley-Podsol“ vor.

## 4. PLANERISCHE VORGABEN

### 4.1 Regionalplanung

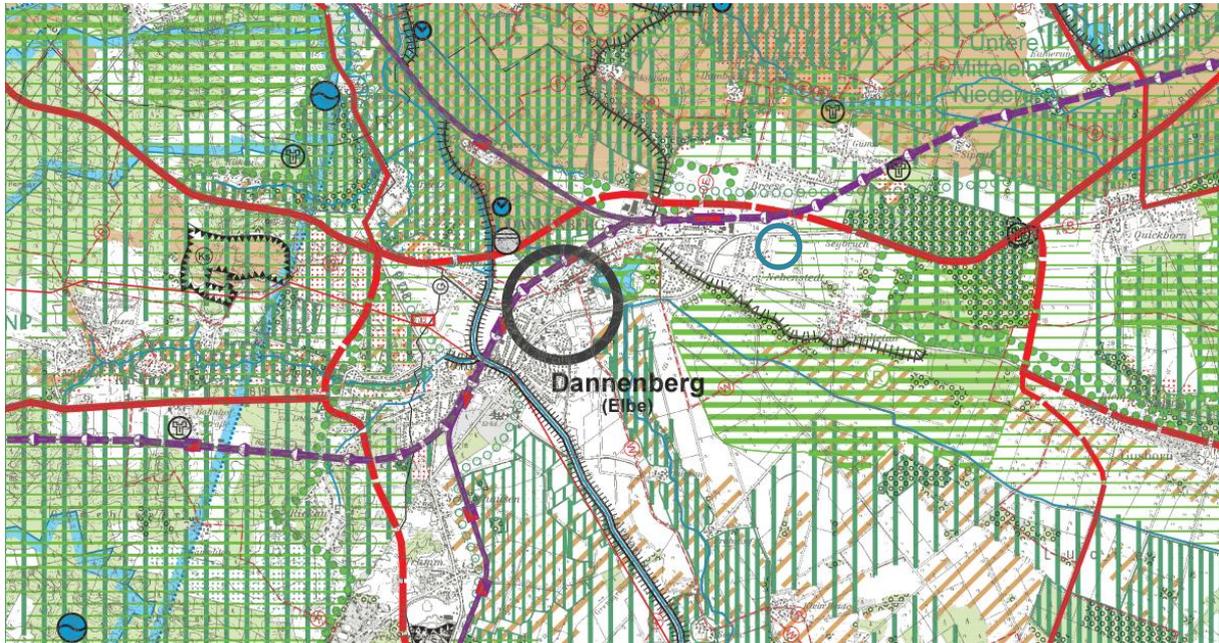


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg

#### Grundzentrale Funktion und Siedlungsentwicklung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg (nachfolgend RROP genannt) weist die Stadt Dannenberg als Grundzentrum aus. Grundzentren dienen der Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Gem. Begründung zu 1.5 01 RROP soll die Neubautätigkeit im Mittelzentrum sowie nachgeordnet in den Grundzentren erfolgen, welche bereits über eine möglichst hohe Infrastrukturausstattung verfügen. Durch die vorliegende Planung kann auf die bestehende Infrastrukturausstattung des Grundzentrums Dannenberg zurückgegriffen werden. Die Stadt Dannenberg verfügt über ein breites Angebot an öffentlichen und privaten Infrastrukturen, wie Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs, Einrichtungen der medizinischen Versorgung und sonstigen Versorgungseinrichtungen. Diese Angebote können auch im Bereich der geplanten Siedlungserweiterung genutzt werden. Das Stadtzentrum befindet sich in lediglich 2 km Entfernung und ist somit bequem per Fahrrad oder sogar fußläufig erreichbar.

Gemäß 1.5 01 RROP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die festgesetzten Haltepunkte des SPNV-Netzes zu konzentrieren. Diesem Ziel der Raumordnung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Der Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von lediglich 1 km und ist somit auch fußläufig aus dem neuen Baugebiet erreichbar. Zudem befinden sich Bus-Haltepunkte im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets.

#### Erforderlichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung

Die Erforderlichkeit für die wohnbauliche Entwicklung ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland, welche derzeit durch die Stadt nicht zufriedenstellend bedient werden kann.

Bereits im Jahr 2018 wurde ein Baulandkataster für die Stadt Dannenberg aufgestellt und seitdem laufend aktualisiert. Aktuell (Stand: Januar 2022) werden 11 Grundstücke mit Verkaufsinteresse erfasst. Seit die Planung des Baugebiets in Nebenstedt öffentlich bekannt ist, wurden bereits 56 Personen in die Interessentenliste für das Baugebiet eingetragen. An der Umfrage zum Baulandbedarf im Rahmen der Aufstellung des Masterplanes haben 40

Personen teilgenommen, die an einem Baugrundstück interessiert sind. Die Anfragen per E-Mail und Telefon werden nicht systematisch erfasst. Es wird aber ein sehr deutlicher und dringender Bedarf für die Stadt Dannenberg und in der gesamten Samtgemeinde wahrgenommen. Es gehen täglich mehrere Anfragen zum Baulandkataster und zur Baugrundstückssuche bei der Samtgemeinde Elbtalau ein. Es zeigt sich, dass trotz Veröffentlichung der Baugrundstücke im Kataster und intensiver Nachfrage potenzieller Bauwilliger die erfassten Baugrundstücke im Stadtgebiet Dannenberg nicht zu veräußern sind und damit nicht zur Deckung des Baulandbedarfes dienen können. Es handelt sich zumeist um kleine Grundstücke, die als Garten bzw. Vergrößerung der bebauten Nachbargrundstücke genutzt werden und somit auch in Zukunft nicht mit einer Bebauung zu rechnen ist.

Nennenswerte Leerstände sind in der Stadt Dannenberg nicht bekannt. Eine Nachnutzung des 2019 abgebrannten Gebäudekomplexes Am Markt 8-10 steht noch nicht fest. In der Langen Straße bestehen einzelne Leerstände, vor allem im Erdgeschoss durch aufgegebene Einzelhandelnutzungen. Beide Bereiche liegen unmittelbar in der Altstadt von Dannenberg, im zentralen Versorgungsbereich, im Mischgebiet bzw. Kerngebiet. An einer Nachnutzung wird gearbeitet, allerdings ist hier eine kerngebietstypische Nutzung vorgesehen.

Nicht genutzte Wohnbauflächen in bestehenden Bebauungsplänen oder gem. § 34 BauGB sind grundsätzlich bereits im Baulandkataster miterfasst. Zusammenhängende Flächen bestehen am Gotenweg, welche jedoch gewerblich genutzt werden soll und an der Gartower Straße (sog. ESSO-Wiese), welche aufgrund bestehender Altasteproblematik derzeit noch nicht genutzt werden kann.

Ergänzend zum unzureichenden Angebot an Bauland ist auch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung zu beachten, welche derzeit deutlich positiver ausfällt als prognostiziert. So hat die Stadt Dannenberg seit 2021 ein Bevölkerungswachstum von etwa 150 Personen erfahren obwohl in dieser Zeit keine nennenswerten Baulandausweisungen erfolgt sind (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen).

In der Gesamtbetrachtung ist die Planung für das Baugebiet Nebenstedt Ost daher geeignet, um dem hohen Bedarf an Wohnraum in unterschiedlichen Wohntypologien nachzukommen. Durch die Entwicklung in Bauabschnitten können Baugrundstücke bedarfsorientiert zur Verfügung gestellt und bestehende Infrastrukturen dauerhaft gesichert werden.

#### Vorbehaltsgebiet für Erholung

Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen. Die Erholungsfunktion des Plangebiets ergibt sich im Wesentlichen durch die siedlungsnahen Freiflächen, welche das wohnortnahe Erlebnis von Natur und Landschaft, z.B. bei Spaziergängen, ermöglichen. Gem. 3.8 02 RROP sollen in Vorbehaltsgebieten für Erholung das Landschaftsbild und die schutzwürdigen Teile von Natur- und Landschaft nicht beeinträchtigt werden. Durch die vorgesehene Siedlungserweiterung erfolgt zwar eine landschaftliche Veränderung, welche auch die Erholungsfunktion des Plangebiets berührt. Da die Planung jedoch umfangreiche Grünflächen vorsieht, werden die Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet als nicht erheblich und vertretbar bewertet. Die Grünflächen werden naturnah ausgestaltet. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind eine Einsaat mit standortgerechten Wildgräser- und Blühpflanzenarten sowie Baum- und Strauchgehölzpflanzungen in Gruppen vorgesehen. Prägende bestehende Gehölzbestände, wie die Streuobstwiese oder die Eichenbestände am Kirchhofsweg können erhalten werden. Die Bedeutung der neu geschaffenen Grünflächen für die Erholungsfunktion ist somit z.T. deutlich höher zu bewerten als die der bestehenden Ackerflächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion wird somit nicht erwartet.

## 4.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

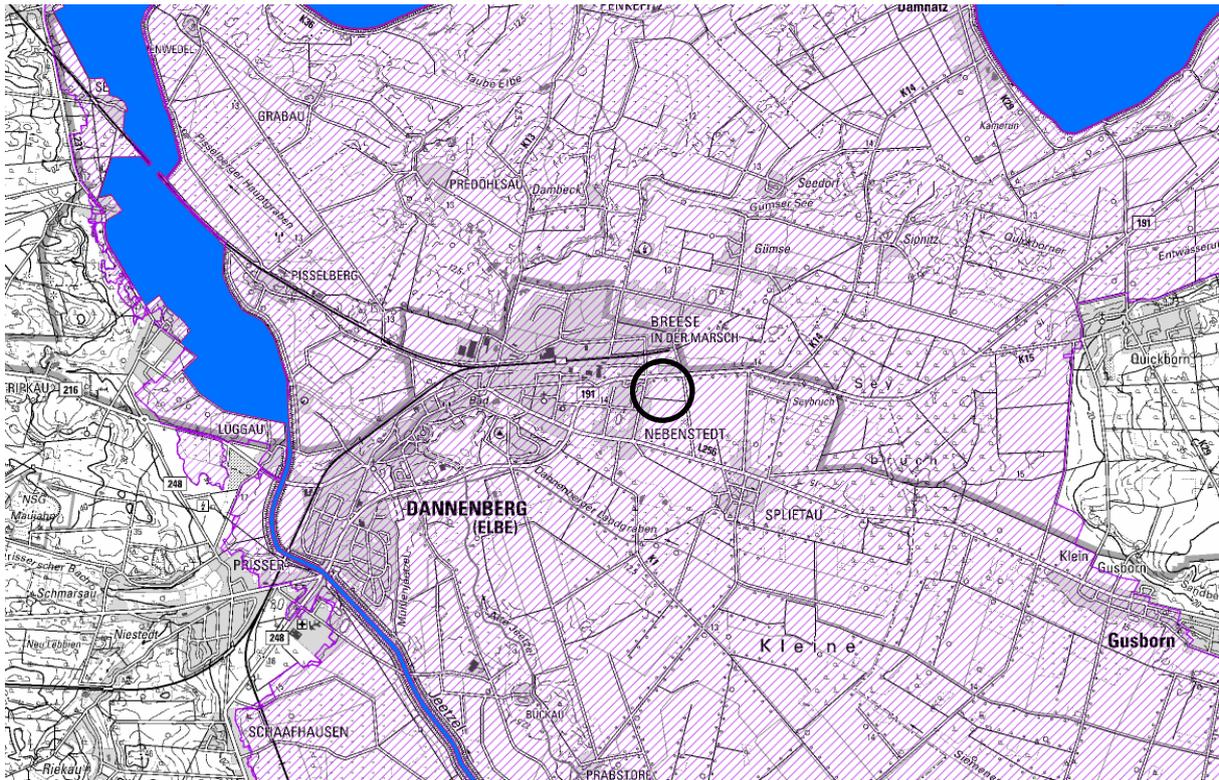


Abb. 5: Überschwemmungsgebiete (blau) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (violett schraffiert); Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes, der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen. Zudem ist am 01.09.2021 der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) in Kraft getreten. Die Bauleitplanung hat gem. § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den BRPH. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der bestehenden Deichanlagen bewertet die Stadt eine wohnbauliche Entwicklung am Standort als vertretbar, zumal sich nahezu das gesamte Stadtgebiet Dannenbergs innerhalb des Risikobereichs aber außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet. Standortalternativen außerhalb von Risikogebieten sind nicht gegeben. Durch die Auswirkungen des Klimawandels können sich die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Hochwasserereignissen, z.B. durch Starkregen, erhöhen. Im Falle eines Hochwasserereignisses vom Typ HQhäufig oder HQ100 ist gemäß Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz keine Überschwemmung des Plangebiets zu erwarten. Im Falle eines Hochwasserereignisses vom Typ HQextrem sind laut Umweltkarten Niedersachsen Wassertiefen von überwiegend 1 - 2 m möglich. Aufgrund der Abstände zu den Risikogewässern wird von geringen Fließgeschwindigkeiten im Hochwasserfall ausgegangen. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung wird eine hohe Schutzwürdigkeit angenommen. Kritische Infrastrukturen oder bauliche Anlagen mit komplexem Evakuierungsmanagement sind jedoch nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung, sodass die Stadt das Vorhaben, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Deichanlagen, als erforderlich und vertretbar bewertet.

### 4.3 Flächennutzungsplan



Abb. 6: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalau im Bereich der ehemaligen Gemeinde Dannenberg (Elbe); Ausschnitt

Die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung in Nebenstedt wurde mit der 102. Änderung in den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalau aufgenommen. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vorwiegend Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen dar. Zudem sind die wesentlichen Grünstrukturen berücksichtigt. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorwiegend allgemeine Wohngebiete (WA), urbane Gebiete (MU) und öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB beachtet.

#### 4.4 Bebauungspläne



Abb. 7: Übersicht der bestehenden Bebauungspläne im Ortsteil Nebenstedt, Quelle: Online-Navigator des Landkreises Lüchow-Dannenberg

Im Bereich des Rotdornwegs westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nebenstedt Ost – BA 1“ sind die Bebauungspläne „Hinter den Höfen Nord“ in der Fassung der 1. Änderung, „Hinter den Höfen“ in der Fassung der 3. Änderung sowie der Bebauungsplan „Rotdornweg West“ in der Fassung der 1. Änderung zu beachten. Diese Bebauungspläne setzen im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete entlang des Rotdornwegs fest und treffen Bestimmungen zu den Straßenverkehrsflächen sowie zu den öffentlichen Grünflächen.

Mit dem Bebauungsplan „Nebenstedt Ost – BA 1“ werden Teile des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“, 1. Änderung überplant, um den Einmündungsbereich zwischen Rotdornweg und B191 umzugestalten, die Schallschutzwand mit dem bestehenden Wall zu verknüpfen und die bestehende Streuobstwiese in den neuen Grünflächenverbund einzubinden. In diesen Bereichen setzt der Ursprungsplan öffentliche Grünflächen mit Anpflanzgeboten, eine Lärmschutzanlage, Straßenverkehrsflächen und ein allgemeines Wohngebiet fest.

#### 4.5 Masterplan „Dannenberg - Nebenstedt Ost“



Abb. 8: Masterplan Dannenberg - Nebenstedt Ost; Hinweis: Der Masterplan stellt die verfolgten städtebaulichen Ziele in den Grundzügen dar. Rechtsverbindliche Vorgaben ergeben sich aus der Darstellung nicht.

Mit dem Masterplan »Dannenberg - Nebenstedt Ost« wurde eine übergeordnete städtebauliche Gesamtkonzeption für das Entwicklungsgebiet in Nebenstedt entwickelt, welche die Grundlage für den Bebauungsplan „Nebenstedt Ost – BA1“ sowie die parallele 102. Änderung des Flächennutzungsplans darstellt. Dabei wurden Nachhaltigkeitsaspekte besonders gewichtet und hierzu innovative Lösungsansätze gesucht. Ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept unter Berücksichtigung von Carsharing und E-Mobilität, naturnahe und multifunktionale Freiräume sowie die Förderung von ökologischem Bauen und von neuen Wohnformen, wie z.B. in Tiny Houses, wurden in das Gesamtkonzept integriert.

### Städtebauliche Grundstruktur

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Gliederung in Bauabschnitte vor, um eine schrittweise und bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die geplante Siedlungserweiterung wird dabei durch markante Grünachsen in die einzelnen Bauquartiere gegliedert, sodass sich eine hohe Wohnqualität durch gut erreichbare öffentliche Grünflächen ergibt. Daneben fördern die Grünflächen eine gute Einbindung in die Landschaft und bieten den Raum für ein straßenunabhängiges Fuß- und Radwegesystem. Die einzelnen Bauquartiere sind durch eine interne Ringerschließung organisiert und bieten mit jeweils einem Quartiersplatz zentrale Orte der nachbarschaftlichen Begegnung. Innerhalb der Bauquartiere können unterschiedliche Gebäudetypologien für unterschiedliche Wohnformen angeboten werden. Dabei sind die verdichteten Typologien, wie Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser entlang der Grünachsen vorgesehen, damit ihre Bewohnerinnen und Bewohner besonders vom öffentlichen Grünflächenangebot profitieren können.

### Bedarfs- und standortgerechte Nutzungsmischung

Die Entwicklungsfläche dient überwiegend der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe und Wohnformen. Dennoch wird eine für den Standort angemessene Nutzungsmischung angestrebt. Daher sollen insbesondere in der nördlichsten Bauzeile des 1. Bauabschnitts auch verträgliches Kleingewerbe, freiberufliche Tätigkeiten und Praxen ermöglicht werden. Dieser Standort bietet sich aufgrund der guten Erreichbarkeit und der bestehenden Lärmbelastung durch die Bundesstraße besonders für diese Nutzungen an. Eine Kindertagesstätte mit voraussichtlich 2 Gruppen ist bereits im 1. Bauabschnitt vorgesehen, um die bestehende Infrastruktur zu ergänzen und eine wohnortnahe Kinderbetreuung zu ermöglichen. Die geplanten öffentlichen Grünflächen mit naturnahen Spielangeboten und die zentral gelegenen Quartiersplätze runden den Nutzungsmix mit Angeboten für die nachbarschaftliche Begegnung und die Naherholung ab.

### Vielseitige Wohntypologien

Entsprechend der Ergebnisse der Einwohnerbefragung wird ein breites Angebot verschiedener Gebäudetypologien für unterschiedliche Wohnformen vorgesehen. Aufgrund der besonders hohen Nachfrage bilden dabei Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von 600 bis 1.200 m<sup>2</sup> den Schwerpunkt. Diese werden entlang der Grünachsen mit verdichteten Gebäudetypologien, wie Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern ergänzt. Die Mehrfamilienhäuser können bei entsprechender Ausführung das barrierefreie Wohnen für ältere Menschen ermöglichen. Daneben bietet sich die nördlichste Bauzeile des 1. Bauabschnitts für gemischte Nutzungen an. Mit der vorgesehenen TinyHouse-Siedlung im mittleren Bauabschnitt soll diese neue Wohnform gefördert und in das Gesamtkonzept integriert werden.

### Freiraumkonzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung des baulichen Entwicklungsbereichs durch großzügige Grünflächen vor. Sie dienen der Naherholung und bieten den Raum für ein straßenunabhängiges Fuß- und Radwegesystem. Gleichzeitig fördern die Grünstrukturen das Mikroklima und ermöglichen eine gute Einbindung in die umliegende Landschaft. Bestehende Biotopstrukturen, wie die Streuobstwiese oder die Gehölzbestände nördlich des Friedhofs werden in das Grünraumkonzept integriert und sollen so weitgehend erhalten werden. Es bietet sich eine naturnahe Ausgestaltung der Grünzüge an. Denkbar sind Sukzessionsflächen, standortgerechte und insektenfreundliche Wildgras- und Wildblumenflächen sowie Gehölzgruppen mit standortheimischen Baum- und Straucharten. Auf diese Weise wird die Funktion der Grünflächen als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt gestärkt. Daneben bieten die Grünflächen das Potential verschiedene Nutzungsangebote aufzunehmen. Neben naturnahen Spielangeboten für Kinder sind zum Beispiel Flächen für die Imkerei, Sport- und Bewegungsangebote für alle Altersgruppen, Gemeinschaftsgärten oder Treffpunkte wie Picknickplätze denkbar.

Das Freiraumangebot wird durch vier Quartiersplätze ergänzt. Sie sind als zentrale Treffpunkte innerhalb der Bauquartiere vorgesehen und bieten die Möglichkeit der nachbarschaftlichen Begegnung und des Austauschs. Entsprechend des Mobilitätskonzeptes werden an den Quartiersplätzen auch e-Carsharing-Angebote sowie Ladesäulen mit entsprechenden Stellplätzen für Elektroautos vorgesehen.

#### Verkehr und Mobilität

Die verkehrliche Anbindung der Entwicklungsfläche erfolgt im Wesentlichen über den Knotenpunkt B191 / Breese in der Marsch im Nordosten des Plangebiets sowie einen neu zu schaffenden Knotenpunkt zur L256 im Südwesten des Plangebiets.

Der Knotenpunkt B191 / Breese in der Marsch soll hierzu ausgebaut und mit einer neuen Linksabbiegerspur ergänzt werden. Für den bezüglich der Verkehrssicherheit problematischen Knotenpunkt B191 / Rotdornweg ist zeitgleich eine Neuorganisation vorgesehen. Dabei wird die Verbindung zwischen Rotdornweg und B191 für den motorisierten Verkehr aufgehoben. Stattdessen erfolgt eine Anbindung des Rotdornweges an das neue Baugebiet. Für den Fuß- und Radverkehr bleibt der Knotenpunkt weiterhin geöffnet. Eine Querung der B191 soll für Fußgänger und Radfahrer durch eine Bedarfsampel oder eine Querungshilfe sicherer gestaltet werden.

Der Knotenpunkt im Südwesten des Plangebiets zur L256 ist neu einzurichten. Die Lage des Knotenpunktes bietet sich aufgrund der erwarteten Verkehrsflüsse in westliche Richtung an. Die vorgesehene Anbindung kann durch eine Ausweitung der geschlossenen Ortschaft voraussichtlich innerorts erfolgen.

Der bestehende Knotenpunkt L256 / Kirchhofsweg im Südosten des Plangebiets soll im Rahmen seiner bestehenden Leistungsfähigkeit genutzt werden. So kann er in Abstimmung mit den Verkehrsbehörden und Fachplanern die Anbindung des ersten Bauabschnitts sicherstellen auch wenn die übrigen Knotenpunkte noch nicht ausgebaut sind.

Die interne Erschließung der Bauquartiere erfolgt durch eine verkehrsberuhigte Ringerschließung. Um die Durchlässigkeit zwischen den Bauquartieren zu erhöhen und interne Verkehrsflüsse zu ermöglichen, werden die Ringstraßen miteinander verknüpft. Eine Anbindung des südlichen Bauabschnitts an den Kirchhofsweg kann optional erfolgen, wenn sich der Knotenpunkt Kirchhofsweg / L256 im jetzigen Ausbauzustand als leistungsfähig genug herausstellt, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs sieht das Mobilitätskonzept ein straßenunabhängiges Fuß- und Radwegenetz innerhalb der Grünflächen vor. Auf diese Weise kann die Attraktivität der nicht-motorisierten Mobilitätsformen erhöht und verkehrssicherer gestaltet werden. In allen Bauquartieren sind mehrere Fuß- und Radwege vorgesehen, die die verkehrsberuhigte Ringerschließung mit dem Wegesystem in den Grünflächen verknüpfen. Zur Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen westlich des Plangebiets sind mehrere straßenunabhängige Verbindungen vorgesehen. Die Umsetzbarkeit dieser Anbindungspunkte hängt von der Flächenverfügbarkeit ab, da sich die benötigten Flächen teilweise in Privatbesitz befinden. Um die Regenwasserversickerung am Niederschlagsort zu fördern, werden die Fuß- und Radwege in unversiegelter Bauweise ausgeführt.

Zur Förderung von E-Mobilität und Carsharing wird die hierzu benötigte Infrastruktur von vornherein in das Gesamtkonzept integriert. An allen Quartiersplätzen sollen jeweils 4 Ladestellplätze hergestellt werden, die bei Bedarf noch erweitert werden können. Die Quartiersplätze sind aufgrund Ihrer guten Erreichbarkeit ideale Standorte für die Ladeinfrastruktur. Aufgrund der zentralen Lage der Quartiersplätze ist das E-Mobilitäts-Angebot zudem gut wahrnehmbar. Das Carsharing-Angebot ist somit für alle Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb kürzester Zeit fußläufig erreichbar.

Um eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz zu ermöglichen, wurden geeignete Standorte für zusätzlich Haltepunkte der Buslinien identifiziert. Diese befinden sich im Kirchhofsweg im Bereich der Kita zwischen den Bauabschnitten 1 und 2 und weiter südlich auf Höhe des Fuß- und Radwegs zum Bauabschnitt 3. Diese Standorte gewährleisten eine gute Erreichbarkeit der Haltepunkte aus allen Bauquartieren und eine gute Anbindung der Kita im ersten Bauabschnitt. Die vorgeschlagenen Haltepunkte und ggf. notwendig werdende Fahrplanänderungen sind im weiteren Verfahren mit der LSE als zuständigem Verkehrsunternehmen und dem Landkreis Lüchow-Dannenberg als Aufgabenträger für den ÖPNV und als Träger der Schülerbeförderung abzustimmen.

#### Soziale Infrastruktur

Zur Ergänzung der bestehenden sozialen Infrastruktur der Stadt Dannenberg und zur Gewährleistung einer wohnortnahen Kinderbetreuung in den neuen Baugebieten wird bereits im ersten Bauabschnitt eine Kindertagesstätte mit voraussichtlich zwei Gruppen vorgesehen. Spiel- und Bewegungsangebote für Kinder können sowohl in die Gestaltung der Quartiersplätze als auch der Grünflächen integriert werden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen bietet sich dabei ein Fokus auf das naturnahe und erlebnisorientierte Spielen an. Dabei werden weniger klassische Spielgeräte mit fest vorgegebenen Bewegungsabläufen angeboten sondern vielmehr beispielbare Landschaften mit vielseitigen Bespielungsmöglichkeiten geschaffen.

#### Bonussystem für ökologisches Bauen

Mit einem Bonussystem für ökologisches Bauen möchte die Stadt Dannenberg (Elbe) verstärkt über individuelle Möglichkeiten zum Klimaschutz informieren und besondere Anreize für nachhaltige Bauweisen und weitere ökologisch sinnvolle Maßnahmen im zukünftigen Baugebiet schaffen. Das Funktionsprinzip des Bonussystems basiert auf einem Ökobeitrag, der beim Grundstückskauf an die Stadt abzuführen ist. Der Ökobeitrag richtet sich in seiner Höhe nach der erworbenen Grundstücksfläche und kann je nach Art und Menge der durchgeführten förderfähigen Maßnahmen bis zu einer Höhe von 200% rückerstattet werden. Die förderfähigen Maßnahmen und die Höhe der jeweiligen Förderung werden zuvor von der Stadt festgelegt. Mögliche förderfähige Maßnahmen sind beispielsweise die Nutzung von Photovoltaik über das vorgeschriebene Maß hinaus, die Dämmung mit nachwachsenden Rohstoffen oder eine besonders ökologische Gartengestaltung, etwa mit Regenwassernutzung, einem Teich oder einem Hausbaum. Vom Bonussystem profitieren so vor allem die Bauherinnen und -herren, die möglichst viele förderfähige Maßnahmen in ihr Bauvorhaben integrieren. Gleichzeitig bietet das System die Freiheit selbst zu entscheiden, welche der vielen förderfähigen Maßnahmen im konkreten Fall für sinnvoll erachtet werden und in ihrem Bauprojekt umgesetzt werden sollen. Im Rahmen der Bauleitplanung soll daher weniger mit engen Ver- und Geboten gearbeitet werden. Vielmehr sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung geschaffen werden, beispielsweise durch Regelungen zu Dachausrichtungen, Grünflächen oder der Zulässigkeit von Gründächern, Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen. Die Anreize zur Realisierung dieser Maßnahmen erfolgen durch das Bonussystem.

#### Entwässerungskonzept

Für einen nachhaltigen Wasserkreislauf ist eine Versickerung und Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Niederschlags erstrebenswert. Diesem Grundsatz wird im Rahmen des Masterplans gefolgt. Unbelastetes Oberflächenwasser soll daher auf den Baugrundstücken versickert oder verdunstet werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung vorgesehen. Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Auch im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll anfallendes Niederschlagswasser vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Die Verkehrsflächen wurden daher ausreichend dimensioniert, um eine Versickerung durch straßenraumbegleitende Mulden zu ermöglichen.

#### 4.6 Naturpark Elbhöhen-Wendland

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Elbhöhen-Wendland. Gem. § 27 BNatSchG dienen Naturparke vorrangig der Sicherung und Entwicklung der Erholungsfunktion und des nachhaltigen Tourismus. Dazu werden die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt angestrebt. Die vorliegende Bauleitplanung steht diesen Zielen nicht entgegen, da die beanspruchte intensiv bewirtschaftete Ackerfläche in ihrem Ausgangszustand nur eine untergeordnete Funktion für die Landschaft und die Erholung hat. Die Fläche befindet sich darüber hinaus im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper. Die Funktion des Naturparks wird daher nicht wesentlich beeinträchtigt. Die vorbestehende Streuobstwiese, die Eichenreihe entlang des Kirchhofswegs und das Baum-Strauchgehölz am Friedhof haben eine gewisse Funktion für die auch im Sinne des Naturparks zu erhaltene Arten- und Biotopvielfalt. Die entsprechenden Flächen werden im Bebauungsplan mit Erhaltungsgeboten belegt, sodass diese auch zukünftig erhalten werden.

### 5. BESCHREIBUNG DER PLANUNG (1. BAUABSCHNITT)



Abb. 9: städtebauliches Konzept für den 1. Bauabschnitt, Quelle: Planungsbüro Patt

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde die Planung des Masterplans für den 1. Bauabschnitt weiter konkretisiert:

#### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Planung für den 1. Bauabschnitt sieht eine Wohnnutzung in unterschiedlichen Typologien wie Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern vor. Die Wohngebäude bilden ein in sich geschlossenes Quartier, welches durch eine Ringerschließung erschlossen wird und durch verschiedene Straßen- und Wegeverbindungen mit den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie zukünftigen Bauabschnitten verknüpft wird. Der Bauabschnitt ist so gegliedert, dass in der nördlichen Baureihe eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Bürogebäuden ermöglicht wird. Der südliche Bereich beherbergt verdichtete Bauformen, wie Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie eine Kindertagesstätte, sodass diese von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünfläche profitieren können. Im Übrigen wird eine eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen. Ein Quartiersplatz bildet den zentralen Ort

der nachbarschaftlichen Begegnung. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zum vorgesehenen Kitastandort und soll auch Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität aufnehmen. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereich wird eine kleinteilige Nachverdichtung am Rotdornweg vorgesehen. Hier sollen Einzelwohnhäuser in zweiter Reihe ermöglicht werden.

## **5.2 Grünflächen**

Mit dem Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt werden bereits zahlreiche Grünflächen des Masterplans bauleitplanerisch vorbereitet. Sie sollen naturnah als Wildwiese mit standortgerechten Gräsern und Wildblumen unter Verwendung von Regiosaatgut sowie einzelnen Baum-Strauchgruppen ausgestaltet werden. Des Weiteren umfassen die Grünflächen das Fuß- und Radwegesystem, welches wasserdurchlässig ausgeführt werden soll. In den südlichen Grünflächen werden naturnahe Spiel- und Bewegungsangebote ermöglicht. Die Streuobstwiese wird in ihrer bestehenden Form erhalten und durch Wege in das Grünsystem eingebunden werden. Die Eichenreihe entlang des Kirchhofwegs wird erhalten. Zur landschaftlichen Einbindung werden die Übergangsbereiche zwischen Grünflächen und Bauflächen durch eine 5m breite Baum-Strauchhecke gliedert.

## **5.3 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt durch eine Ringerschließung, welche im Westen an den Rotdornweg, im Osten an den Kirchhofweg und im Süden an zukünftige Bauabschnitte angeschlossen wird. Für die Straßenverkehrsflächen wird eine Regelbreite von 10,0 m vorgesehen, um eine Muldenversickerung zu ermöglichen.

Im Zuge der Umsetzung des Masterplans ist eine Umgestaltung der Knotenpunkte B191 / Rotdornweg sowie B 191 / Breese in der Marsch vorgesehen. Der Knotenpunkt B191 / Breese in der Marsch soll hierzu ausgebaut und mit einer neuen Linksabbiegerspur ergänzt werden, um seine Leistungsfähigkeit zu erhöhen. Für den bezüglich der Verkehrssicherheit problematischen Knotenpunkt B191 / Rotdornweg, an dem es in der Vergangenheit bereits zu Personenschäden gekommen ist, wird eine Neuorganisation vorgesehen. Dabei wird die Verbindung zwischen Rotdornweg und B191 für den motorisierten Verkehr aufgehoben. Stattdessen erfolgt eine Anbindung des Rotdornweges an das neue Baugebiet. Für den Fuß- und Radverkehr bleibt der Knotenpunkt weiterhin geöffnet. Eine Querung der B191 soll für Fußgänger und Radfahrer durch eine Bedarfsampel sicherer gestaltet werden. Die Neugestaltung der beiden Knotenpunkte wird planfeststellungsersetzend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unabhängig vom Ausbau der o.g. Knotenpunkte ist die Erschließung des ersten Bauabschnitts auch über den Kirchhofweg gesichert.

## **5.4 Schallschutz**

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, wird eine Kombination aus Schallschutzwall und Schallschutzwand im südlichen Anschluss an die Bundeststraße 191 vorgesehen. Darüber hinaus sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorgesehen.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (z.B. Trinkwasser, Schmutzwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

### Abfallentsorgung

Die Straßenverkehrsflächen sind mit einer Regelbreite von 8 m bis 10 m ausreichend dimensioniert, um die Befahrbarkeit des Plangebiets für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge sicherzustellen. Die Abfallbehälter der über die 5 m breiten Fuß- Rad- und Anliegerwege erschlossenen Grundstücke werden im Bereich des nächstgelegenen Planstraßenabschnitts mit 10 m Breite zur Abholung bereitgestellt.

### Trink- und Brauchwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung sowie die Schmutzwasserbeseitigung erfolgen zentral durch den Wasserverband Dannenberg-Hitzacker.

### Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist die Stadt bzw. die Samt- oder Einheitsgemeinde als Trägerin der Feuerwehr (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG i. V. mit § 98 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 NKomVG) zuständig. Die Versorgungsträger gestatten i.d.R. die Wasserentnahme zu Löschzwecken. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets ist sicherzustellen, dass das Leitungsnetz so bemessen wird, dass die notwendige Menge an Löschwasser auch über 2 Stunden entnommen werden kann. Die bereit zu stellenden Löschwassermengen werden in der Regel nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 bestimmt.

### Elektrizität aus erneuerbaren Quellen

Um die Nutzung von elektrischer Energie aus regenerativen Quellen zu fördern, werden im Bebauungsplan verbindliche Vorgaben zur Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen gemacht.

## 5.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke soll vorrangig durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken erfolgen, sodass anfallendes Regenwasser am Ort des Niederschlages dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um eine Versickerung in Mulden zu ermöglichen. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser zu.

Hinweis: Für die geplante Versickerung des Regenwassers von den Verkehrsflächen ist beim Landkreis eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers zu beantragen.

## 6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

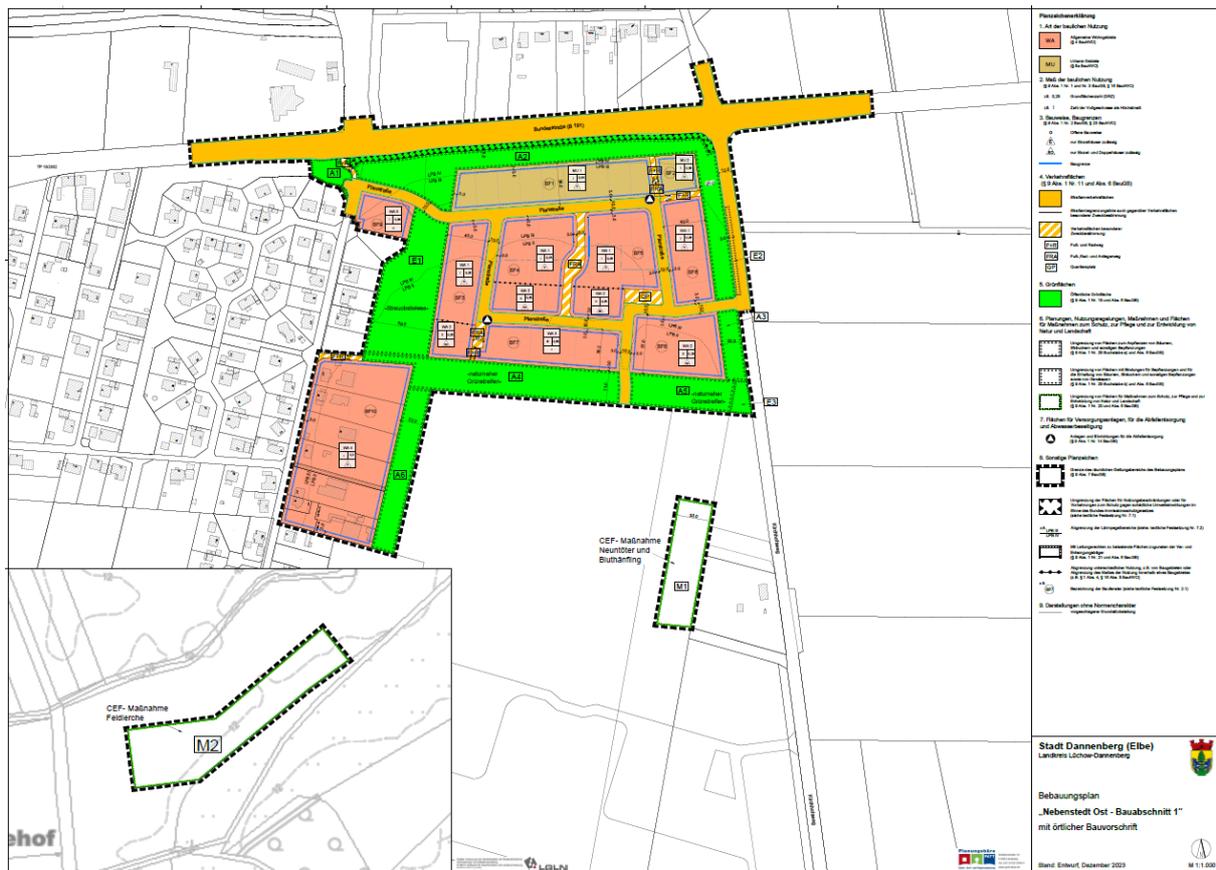


Abb. 10: Bebauungsplan „Nebenstedt Ost – BA 1“, Stand: Entwurf, Quelle: Planungsbüro Patt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die beabsichtigte Siedlungserweiterung mit der vorgesehenen Nutzungsmischung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan urbane Gebiete (MU) sowie allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

#### Urbane Gebiete (MU)

In der nördlichen Baureihe wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Bürogebäuden, Gebäuden für freie Berufe etc. angestrebt. Daher erfolgt hier die Ausweisung eines urbanen Gebiets. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungscharakter und werden daher nicht Teil des Bebauungsplans.

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die übrigen Bereiche sollen überwiegend dem Wohnen dienen. Daher setzt der Bebauungsplan dort allgemeine Wohngebiete fest. In allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Da Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht dem angestrebten Nutzungscharakter entsprechen, werden diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und

WA 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, also auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, ausgeschlossen. Damit wird zum einen den Festsetzungen des Ursprungsplans „Hinter den Höfen Nord“, 1. Änderung gefolgt. Zum anderen wird im allgemeinen Wohngebiets WA 4 eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht, welche aus Sicht der Stadt nicht für die o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geeignet ist. Im südöstlichen Teil des Plangebiets ist der Neubau einer Kindertagesstätte vorgesehen. Dieser ist in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. In Hinblick auf etwaige Folgenutzungen wird von der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche abgesehen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl (GRZ)

Um eine effiziente Nutzung der beanspruchten Fläche zu erreichen und gleichzeitig den Versiegelungsgrad auf ein verträgliches Maß zu beschränken, wird überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass sich die neue Bebauung gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Für die gemischte Nutzung in den urbanen Gebieten und für das allgemeine Wohngebiet WA 3, in welchem vorrangig Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, wird aufgrund der Nutzungsstruktur und der vorgesehenen Bauweise eine etwas höhere GRZ von 0,35 festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 orientiert sich die festgesetzte GRZ am Bestand bzw. an den Festsetzungen des Ursprungsplans.

### Zahl der Vollgeschosse

Damit sich die neue Bebauung gut in die umliegenden Siedlungsstrukturen einfügt, setzt der Bebauungsplan im urbanen Gebiet sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Entlang der öffentlichen Grünflächen im Süden wird eine verdichtete Bebauung angestrebt. Daher erfolgt hier die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß für die Bereiche mit Einzel- und Doppelhausbebauung (WA 2) und von drei Vollgeschossen für den Bereich mit Mehrfamilienhausbebauung (WA 3).

### Zulässige Sockelhöhe

Für die zulässige Sockelhöhe (OKFF im EG) werden Höchstmaße festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude an das natürliche Gelände anzupassen und als Vollgeschoss anmutende ausgebaute Kellergeschosse auszuschließen. Die festgesetzten Höchstmaße der Sockelhöhen in den einzelnen Baufeldern sind etwa 0,4 m bis 0,5 m höher als das vorgefundene und vermessene Gelände.

### Höchstmaß für die Fläche von Wohngrundstücken

Um eine effiziente Nutzung der beanspruchten Fläche zur Schaffung von Wohnraum zu gewährleisten, dürfen Wohnbaugrundstücke eine Fläche von 900 m<sup>2</sup> als Höchstmaß nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für gewerbliche Nutzungen, das allgemeine Wohngebiet WA3, welches Mehrfamilienhäuser aufnehmen soll, sowie die geplante Kindertagesstätte.

## **6.3 Stellung der Gebäude**

Um eine geeignete Ausrichtung der Baukörper für die Nutzung von Photovoltaik und solare Wärmekollektoren sicherzustellen, ist die Längsachse der Gebäude mit einer zulässigen Abweichung von 20 Grad in Ost-West-Richtung auszurichten.

## **6.4 Bauweise und Baugrenzen**

### Zulässige Bauweise

Damit sich die neue Bebauung in die bestehende lockere Siedlungsstruktur Nebenstedts einfügt wird überwiegend eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Dies betrifft das urbane Gebiet sowie die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4. Entlang der südlichen Grünfläche

ist eine leicht verdichtete Bebauung vorgesehen. Deshalb sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auch Doppelhäuser und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine offene Bauweise zulässig. Für das allgemeine Wohngebiet WA 5 wird die im Ursprungsplan festgesetzte offene Bauweise beibehalten.

#### Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen stellen einen Mindestabstand der Hauptgebäude von 3,0 m zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sicher. Lediglich im allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird ein Abstand von 5,0 m zur angrenzenden Streuobstwiese aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **6.5 Verkehrsflächen**

#### Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebiets wird durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen sichergestellt. Diese haben eine Regelbreite von 10,0 m, sodass eine Muldenversickerung eingerichtet werden kann und die Befahrbarkeit für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge sichergestellt ist.

Da die Umgestaltung der Knotenpunkte Rotdornweg / B191 sowie Breese in der Marsch / B191 planfeststellungsersetzend in den Bebauungsplan aufgenommen werden, werden die entsprechenden Abschnitte der Bundesstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung des ersten Bauabschnitts ist unabhängig vom Ausbau der Knotenpunkte bereits durch den Anschluss an den Kirchhofsweg gesichert.

Detaillierte Informationen zur inneren Erschließung des Baugebiets, zum Ausbau der B191 und der Umgestaltungen Knotenpunkte sind den Anlagen Nr. 4 bis Nr. 6 zu entnehmen.

#### Fuß- Rad- und Anliegerwege

Zusätzlich werden Fuß-, Rad- und Anliegerwege in unterschiedlichen Breiten vorgesehen, um die Erschließung einzelner Grundstücke abseits der größeren Planstraßen zu gewährleisten. Da diese Straßenabschnitte nicht von dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen befahrbar sind, werden die Abfallbehälter am jeweils nächstgelegenen Abschnitt der 10,0 m breiten Straßenverkehrsflächen zur Abholung bereitgestellt. Durch die Fuß- und Radwege werden zudem Zugänge in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen geschaffen. Der Knotenpunkt Rotdornweg / B191 soll zukünftig nur noch durch den nichtmotorisierten Verkehr genutzt werden. Daher erfolgt hier ebenfalls die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

#### Quartiersplatz

Für das Baugebiet wird ein Quartiersplatz vorgesehen, welcher als Verkehrsfläche mit entsprechender besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen wird. Hier sind insbesondere Anpflanzungen, Stellplätze für E-Autos mit Ladeinfrastruktur und Stadtmöblierungen wie z.B. Sitzgelegenheiten zulässig.

### **6.6 Zufahren und Garagen**

Zur Gestaltung eines offenen Straßenraumes sind Garagen und Carports aus städtebaulichen Gründen nur in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenverkehrsflächen zulässig. Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen ist pro Grundstück nur eine Zu-/ Ausfahrt in einer Breite von max. 3,5 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,5 m zulässig. Bei gemeinsam genutzten Zufahrten auf Doppelhausgrundstücken darf die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,00 m betragen.

## 6.7 Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung soll vorrangig durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken erfolgen. Daher erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung. Auf diese Weise soll anfallendes Regenwasser am Ort des Niederschlages dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Für die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensionierte Regelbreiten vorgesehen, um hier eine Versickerung in Mulden zu ermöglichen.

## 6.8 Grünordnung

Um das Grünflächenkonzept des Masterplans auf Ebene der Bauleitplanung umzusetzen, werden öffentliche Grünflächen mit Anpflanzgeboten (Flächen A1 bis A6) und Erhaltungsgeboten (Flächen E1 bis E3) festgesetzt. Die Grünflächen haben folgenden Nutzen:

- Landschaftliche Einbindung
- Steigerung der Wohnqualität
- Förderung der Naherholung
- Förderung der natürlichen Bodenfunktionen
- Schaffung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt
- Mikroklimatische Funktionen und Funktionen der Luftreinhaltung

### Naturnahe öffentliche Grünflächen (Wildwiese mit Baum-Strauchhecken und Baum-Strauchgruppen)

Die mit A1 bis A6 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe öffentliche Grünfläche auszubilden. Sie sind dabei überwiegend als Wildwiese unter Verwendung von autochthonem Saatgut (Regiosaatgut) herzustellen und extensiv zu pflegen sowie durch Baum- und Strauchgehölzgruppen unter Verwendung von standortgerechten Arten zu ergänzen. Durch die Herstellung als Wildwiese können insbesondere die Bodenfunktionen verbessert und die Funktion als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt gefördert werden. Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets sind die Übergangsbereiche zwischen Baugrundstücken und den öffentlichen Grünflächen durch eine 5 m breite Baum-Strauchhecke zu gestalten.

**Hinweis:** Im Zuge der Herstellung der Lärmschutzwand und der öffentlichen Grünfläche A2 sollten die Lage der Photovoltaikmodule und die Lage hochwachsender Bäume abgestimmt werden, um Verschattung zu vermeiden. Auch können innerhalb der Fläche A2 vorrangig niedrigwachsende Baumarten oder Strauchgehölze Verwendung finden.

### Wege in wasserdurchlässiger Ausführung

Um ein straßenunabhängiges Fuß- und Radwegenetz zu ermöglichen, sind in den öffentlichen Grünflächen mit den Bezeichnungen A1 bis A6 sowie E1 maximal 4m breite Wege zulässig. Diese sind wasserdurchlässig, z.B. als wassergebundene Decke oder unter Verwendung von Ökopflaster, auszuführen, um eine Regenwasserversickerung am Ort des Niederschlages zu ermöglichen.

### Spiel- und Bewegungsangebote

In den mit A4 und A5 bezeichneten Grünflächen soll die Anlage von Spiel- und Bewegungsangeboten ermöglicht werden. Daher erfolgt eine entsprechende Festsetzung der Zulässigkeit von Spielplätzen. Gemäß des Masterplans sollen hier vor allem Möglichkeiten zum naturnahen Spielen, z.B. als beispielbare Landschaften, geschaffen werden.

### Streuobstwiese

Die bestehende Streuobstwiese (Flächenbezeichnung E1) im Westen des Plangebiets soll erhalten werden und wird daher mit einem entsprechenden Erhaltungsgebot belegt. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit durch hochstämmige Obstbäume regionaler alter Sorten mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm auf standortgerechten Unterlagen zu ersetzen. Die Übergangsbereiche zu den Baugrundstücken sind auch hier zur landschaftlichen Einbindung durch eine 5m breite Baum-Strauchhecke zu gestalten.

### Erhaltung von Gehölzen

Auch der Baum und Gehölzbestand am Kirchhofsweg soll erhalten werden, sodass die Flächen mit den Bezeichnungen E2 und E3 mit einem Erhaltungsgebot belegt werden.

## **6.9 Erneuerbare Energien**

### Photovoltaik und Solarthermie

Zur Förderung der Energieversorgung aus regenerativen Quellen werden Vorgaben zur Ausstattung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen und / oder Solarthermieanlagen gemacht. Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung (Photovoltaik) oder mit Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie (Solarthermie) auszustatten. Die Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben des § 32a NBauO. Der § 32a NBauO greift für Wohngebäude erst für Bauanträge nach dem 31. Dezember 2024. Durch die Festsetzung werden die Vorgaben im Rahmen dieses Bebauungsplans schon jetzt verbindlich.

## **6.10 Immissionsschutz**

### Schallschutzwand

Auf Grundlage der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, wird im Norden des Plangebiets die Herstellung einer 3,5 m hohen Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalls oder einer Kombination aus Schallschutzwand und Schallschutzwall festgesetzt, um im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Zur Förderung der Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen sind bauliche und technische Maßnahmen für die Nutzung von Photovoltaik an der Schallschutzwand zulässig.

### Passiver Schallschutz

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung ergänzend Lärmpegelbereiche festgesetzt. Im Plangebiet sind überwiegend die Lärmpegelbereiche II und III zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke bzw. der eingeführten technischen Baubestimmungen (insbesondere DIN 4109) verwiesen. Von den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Rahmen der Genehmigung ermittelt wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als im Bebauungsplan festgesetzt ist (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude).

## **6.11 Artenschutz**

Das Plangebiet bietet in Bezug auf planungsrelevante Tierarten Habitate für mehrere gefährdete Brutvogelarten. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote sind Vorgaben zur Brutzeitenregelung und zur schonenden Bauausführung zu beachten. Diese wurden in die Hinweise in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Baufeldfreimachung darf nicht während der Vogelbrutzeit stattfinden, d.h. außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Das gilt auch für

Baumbeseitigungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet in jetzigen Privatgärten. Falls dieses nicht gewährleistet werden kann, sind im Vorfeld zur Baufeldräumung Vergrümnungsmaßnahmen durchzuführen, sodass keine Ansiedlung erfolgen kann. Die folgenden Hinweise zur schonenden Bauausführung sind zu beachten:

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1.März bis 30.Juni) keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)

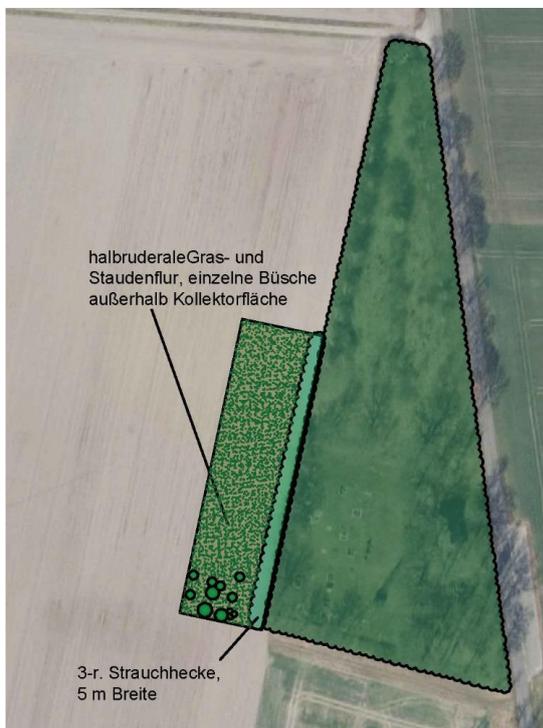


Abb.11: Gestaltungsschema für die CEF-Maßnahmenfläche M1

Für die Arten Feldlerche, Neuntöter und Bluthänfling sowie für Fledermäuse werden darüber hinaus funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Für Neuntöter und Bruthänfling wurde eine geeignete CEF-Maßnahmenfläche im Bereich des Friedhofs identifiziert. Vorgesehen ist die Pflanzung einer dreireihigen Hecke aus Dornsträuchern sowie die Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur auf einer Fläche von 4.000 m<sup>2</sup>. Zur Sicherung dieser CEF-Maßnahme setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1) fest. Durch eine textliche Festsetzung Nr. 8.1 werden entsprechende Herstellungs- und Pflegeauflagen verbindlich gemacht.

Für die Feldlerche erfolgt als CEF-Maßnahme die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Extensivgrünland auf einer Fläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich südlich der Mühlenjeetzel und östlich der Straße „Pörmkehof“ und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M2) festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 8.2 erfolgen detaillierte Herstellungs-, Nutzungs- und Pflegevorgaben.

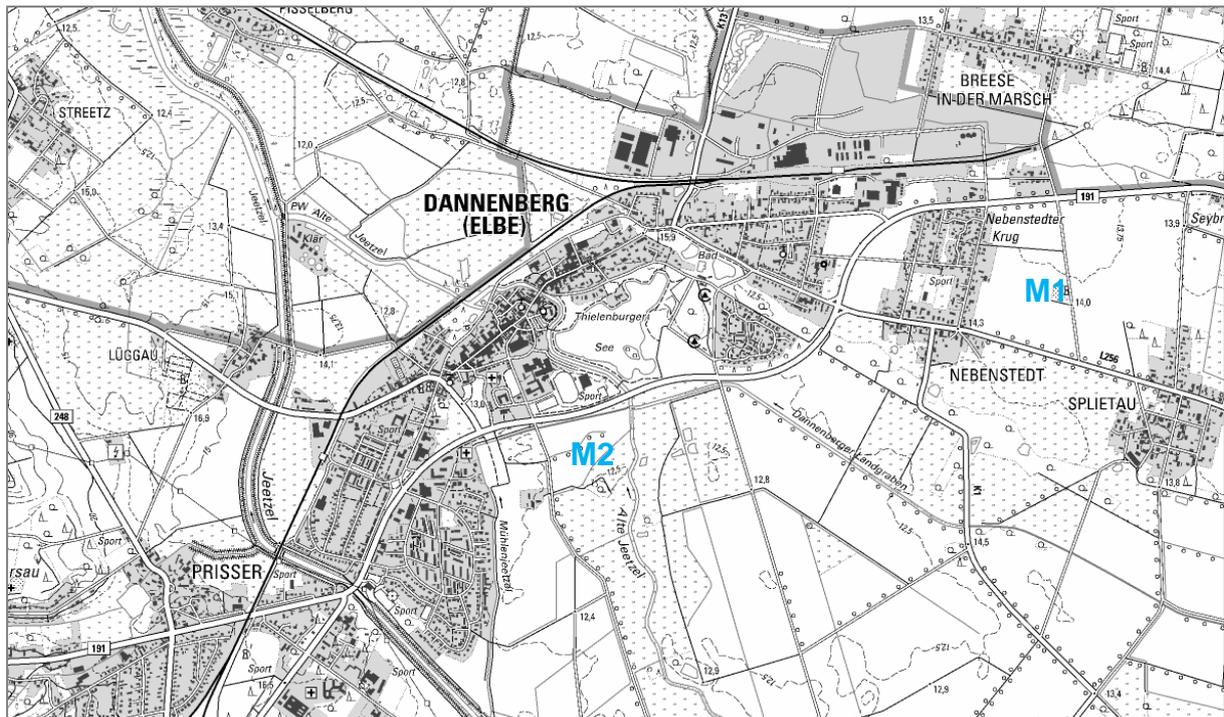


Abb. 12: Übersichtsplan der Maßnahmenflächen M1 und M2; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Als CEF-Maßnahme für Fledermausarten wird als CEF-Maßnahme die Installation von Fledermauskästen erforderlich. Innerhalb der mit E1 bis E3 bezeichneten Erhaltungsflächen sind insgesamt 10 Fledermauskästen in einer Gruppe im Baumbestand zu installieren und zu erhalten. Die Kästen sind vorzugsweise unter Verwendung verschiedener Modelle zu installieren. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 werden die Maßnahmen verbindlich gemacht.

Allgemeiner Hinweis auf die Zugriffsverbote Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG):

Gemäß des § 44 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

## 6.12 Leitungsrecht

Um den Anschluss des neuen Baugebiets an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze sicherzustellen, wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zwischen dem Rotdornweg und der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung A6 festgesetzt.

### **6.13 Flächen für die Abfallentsorgung**

Um die Abfallentsorgung für alle Grundstücke zu gewährleisten, werden Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt. Hier ist der Straßenraum so zu gestalten, dass die Abfallbehälter der über die Stichwege erschlossenen Grundstücke zu Abholung bereitgestellt werden können.

### **6.14 Örtliche Bauvorschrift**

Mit der örtlichen Bauvorschrift erfolgen Bestimmungen zu den Dächern und Außenwänden von Hauptgebäuden, zur Gestaltung von Gärten, zu Einfriedungen sowie zu den notwendigen Stellplätzen, damit sich die neue Bebauung gut in das bestehende Siedlungsbild einfügt.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die festgesetzten urbanen Gebiete sowie die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3. Die allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 werden ausgenommen, da hier die bestehende örtliche Bauvorschrift des Ursprungsplans weiterhin Anwendung finden soll bzw. weil es sich um eine kleinteilige Nachverdichtung in zweiter Reihe in einem gewachsenen Siedlungsbereich handelt.

#### Dächer von Hauptgebäuden

Es werden alle Dachformen zugelassen. Damit auch bei Pultdächern eine für die Photovoltaik nutzbare Dachfläche zur Verfügung steht, wird festgesetzt, dass bei Pultdächern eine mindestens 50 m<sup>2</sup> große und überwiegend nach Süden ausgerichtete Dachfläche herzustellen ist und der Neigungswinkel mindestens 15 Grad betragen muss. Um störende Wirkungen auszuschließen, sind Dachdeckungsmaterialien mit glänzender Oberfläche unzulässig. Damit sich die neuen Baukörper gut in den Siedlungsbestand einfügen sind nur rote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien zulässig. Aufgrund ihrer ökologischen Funktion sind Dachbegrünungen allgemein zulässig.

#### Außenwände von Hauptgebäuden

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen werden zur Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur Vorgaben zur Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden gemacht. Zulässig sind insbesondere Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung aus Sichtmauerwerk, Holz- sowie Putzfassaden in den vorgegebenen Farbtönen.

#### Gestaltung der Gärten

Aus ökologischen Gründen sind flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig.

#### Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes erfolgen Vorgaben zur Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, Stabmattenzäune, Feldsteinmauern und Strauchhecken in den vorgegeben maximalen Höhen.

#### Notwendige Stellplätze

Um eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen sind.

#### Hinweise

Die örtliche Bauvorschrift § 6 wird im eigenen Wirkungskreis erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften § 2 bis § 5 werden im übertragenen Wirkungskreis erlassen.

## 7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (siehe gesonderter Umweltbericht ab S. 36). Nachfolgend werden zusammenfassend die wesentlichen Auswirkungen der Planungen dargelegt.

### 7.1 Schutzgut „Mensch“

Schaffung von Wohnraum: Mit dem Bebauungsplan werden Bauflächen für den benötigten Wohnraum in unterschiedlichen Gebäudetypologien und Bauflächen für Arbeitsstätten geschaffen, sodass die Bevölkerung diesbezüglich von dem Vorhaben profitiert.

Verkehr und Immissionsschutz: Durch die Umgestaltung des Knotenpunkts Rotdornweg / B191 erfolgt ein Betrag zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, da sich der Knotenpunkt in der Vergangenheit als verkehrstechnisch problematisch erwiesen hat. Um trotz der Nähe zur Bundesstraße B191 in Hinblick auf die Schallbelastung gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, erfolgt die Herstellung einer Lärmschutzwand sowie Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf Grundlage des vorliegenden Schallgutachtens.

Erholungsfunktion: Als Vorbehaltsgebiet für Erholung kommt dem Plangebiet eine Funktion für die Naherholung zu. Aufgrund der vorgesehenen naturnahen öffentlichen Grünflächen mit Spiel- und Bewegungsangeboten kann die Erholungsfunktion gefördert und weiterentwickelt werden.

Landwirtschaft: Mit der Planung werden vormals landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht und überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt. Die Flächen sind somit zukünftig nicht mehr für die Landwirtschaft nutzbar. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum, der mangelnden Verfügbarkeit von geeigneten Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs (siehe auch Abschnitt 1 der Begründung) und der besonderen Eignung der Fläche aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die bestehenden Siedlungsstrukturen wird in der Gesamtabwägung über die Standortentscheidung eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche als erforderlich und vertretbar erachtet. Da in der Region zahlreiche Flächen für die Landwirtschaft verbleiben, werden die Auswirkungen als vertretbar und nicht erheblich bewertet.

Hochwasserschutz: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der bestehenden Deichanlagen bewertet die Stadt eine wohnbauliche Entwicklung am Standort als vertretbar, zumal sich nahezu das gesamte Stadtgebiet Dannenbergs innerhalb des Risikobereichs aber außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet. Standortalternativen außerhalb von Risikogebieten sind nicht gegeben. Durch die Auswirkungen des Klimawandels können sich die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Hochwasserereignissen, z.B. durch Starkregen, erhöhen. Im Falle eines Hochwasserereignisses vom Typ HQhäufig oder HQ100 ist gemäß Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz keine Überschwemmung des Plangebiets zu erwarten. Im Falle eines Hochwasserereignisses vom Typ HQextrem sind laut Umweltkarten Niedersachsen Wassertiefen von überwiegend 1 - 2 m möglich. Aufgrund der Abstände zu den Risikogewässern wird von geringen Fließgeschwindigkeiten im Hochwasserfall ausgegangen. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung wird eine hohe Schutzwürdigkeit angenommen. Kritische Infrastrukturen oder bauliche Anlagen mit komplexem Evakuierungsmanagement sind jedoch nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung, sodass die Stadt das Vorhaben, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Deichanlagen, als vertretbar bewertet.

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

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

### Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine Naturschutzgebiete-, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vor. Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke der o.g. Gebietskategorien sind daher nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf die Biotopstruktur und die Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten

Durch die Planung werden vor allem intensiv bewirtschaftete Ackerflächen in Anspruch genommen und in eine vorwiegende Wohnnutzung mit entsprechenden Wohngebäuden und Verkehrsflächen überführt. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Ackerflächen ist von keiner großen Bedeutung der Ausgangsflächen für den Naturhaushalt auszugehen. Im Westen des Plangebiets liegen hingegen für Tier- und Pflanzenarten bedeutsamere Bereiche vor. Hier befinden sich eine Streuobstwiese, welche vollständig erhalten wird, sowie durch Feldgehölze geprägte Grünflächen, welche durch den Bebauungsplan „Hinter den Höfen Nord“ festgesetzt wurden. Entlang der B191 sowie entlang des Kirchhofswegs befinden sich erhaltenswerte Laubbaumbestände. Um erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszuschließen, sieht der Bebauungsplan umfangreiche naturnah auszugestaltende öffentliche Grünflächen sowie Erhaltungsgebote vor. Die öffentlichen Grünflächen werden dabei durch Aussaat standortgerechter Wildgras- und Wildblumenarten unter Verwendung von Regiosaatgut überwiegend als Wildwiese entwickelt, extensiv gepflegt und dauerhaft erhalten. Zusätzlich werden Baum- und Strauchgruppen unter Verwendung standortgerechter Gehölzarten angelegt. Auf diese Weise werden umfangreiche Grünflächen mit einer hohen Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten geschaffen, welche die Bedeutung der Ausgangsbiotope z.T. deutlich übertreffen. Zur landschaftlichen Einbindung werden die Übergangsbereiche zwischen Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen durch Baum-Strauchhecken gestaltet. Durch Erhaltungsgebote werden zudem die bestehende Streuobstwiese sowie die Eichen-/Birkenreihe entlang des Kirchhofsweg bauleitplanerisch dauerhaft gesichert. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden daher nicht erwartet.

### Artenschutz

Für das Planvorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Das Plangebiet bietet in Bezug auf planungsrelevante Tierarten Habitate für mehrere gefährdete Brutvogelarten. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote sind Vorgaben zur Brutzeitenregelung und zur schonenden Bauausführung zu beachten. Diese wurden in die Hinweise in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Baufeldfreimachung darf nicht während der Vogelbrutzeit stattfinden, d.h. außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Das gilt auch für Baumbeseitigungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet in jetzigen Privatgärten. Falls dieses nicht gewährleistet werden kann, sind im Vorfeld zur Baufeldräumung Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, sodass keine Ansiedlung erfolgen kann. Die folgenden Hinweise zur schonenden Bauausführung sind zu beachten:

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1.März bis 30.Juni) keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)

Für die Arten Feldlerche, Neuntöter und Bluthänfling sowie für Fledermäuse werden darüber hinaus funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Für Neuntöter und Bruthänfling wurde eine geeignete CEF-Maßnahmenfläche im Bereich des Friedhofs identifiziert. Vorgesehen ist die Pflanzung einer dreireihigen Hecke aus Dornsträuchern sowie die Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur auf einer Fläche von 4.000 m<sup>2</sup>. Zur Sicherung dieser CEF-Maßnahme setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1) fest. Durch eine textliche Festsetzung Nr. 8.1 werden entsprechende Herstellungs- und Pflegeauflagen verbindlich gemacht.

Für die Feldlerche erfolgt als CEF-Maßnahme die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Extensivgrünland auf einer Fläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich südlich der Mühlenjeetzel und östlich der Straße „Pörmkehof“ und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M2) festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 8.2 erfolgen detaillierte Herstellungs-, Nutzungs- und Pflegevorgaben.

Als CEF-Maßnahme für Fledermausarten wird als CEF-Maßnahme die Installation von Fledermauskästen erforderlich. Innerhalb der mit E1 bis E3 bezeichneten Erhaltungsflächen sind insgesamt 10 Fledermauskästen im Baumbestand zu installieren und zu erhalten. Die Kästen sind vorzugsweise in Gruppen und unter Verwendung verschiedener Modelle zu installieren. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 werden die Maßnahmen verbindlich gemacht.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verstöße (Zugriffsverbote nach § 44 abs. 1 BNatSchG) ausgeschlossen werden. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird dadurch nicht erforderlich.

*Fazit: Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grünflächenentwicklung, der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet.*

### **7.3 Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“**

Die Entwicklungsfläche schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper an. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundstücksfläche 900 m<sup>2</sup> erfolgt eine möglichst effiziente Nutzung der beanspruchten Fläche. Auch die Zulässigkeit von verdichteten Gebäudetypologien, wie zweigeschossigen Doppelhäusern und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, zielt auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher nicht erwartet. Mit dem Vorhaben gehen jedoch biotische und abiotische Potentiale des Bodens durch die zusätzliche Versiegelung in Teilen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist daher als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, welche jedoch insbesondere durch die vorgesehenen extensiv gepflegten Wildwiesen, welche die natürlichen Bodenfunktionen fördern, vollständig ausgeglichen werden kann. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden nicht erwartet, da anfallendes Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden soll und so am Ort des Niederschlages dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist eine Muldenversickerung vorgesehen.

*Fazit: Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, welche jedoch durch die naturnahen Grünstreifen sowie die Extensivierungsmaßnahmen auf den Flächen M1 und M2, welche die natürlichen Bodenfunktionen fördern, vollständig ausgeglichen werden kann. Auf die Schutzgüter Fläche und Wasser werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.*

#### **7.4 Schutzgüter „Luft und Klima“**

Durch die neue Bebauung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen Gerüchen, Staub und CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Baugebiets als nicht erheblich und vertretbar eingestuft. Durch die umfangreichen naturnah auszubildenden öffentlichen Grünflächen werden zudem mikroklimatisch bedeutsame Grünstrukturen geschaffen. Die verpflichtende Installation von Photovoltaikmodulen auf den Dächern der Hauptgebäude sowie die vorgesehene Ladeinfrastruktur für E-Autos tragen zu einer reduzierten Nutzung fossiler Brennstoffe zugunsten regenerativer Quellen bei.

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

#### **7.5 Schutzgut „Landschaft“**

Im Plangebiet liegen weder Landschaftsschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile vor. Als ausgeräumter und intensiv bewirtschafteter Ackerfläche kommt dem Plangebiet im Ausgangszustand nur eine untergeordnete Funktion für das Landschaftsbild zu. Die landschaftlich bedeutsamen Strukturen werden mittels Erhaltungsgeboten dauerhaft bauleitplanerisch gesichert. Dies betrifft insbesondere die Streuobstwiese (E1), die Eichenreihe am Kirchhofsweg (E2) und das Baum- und Strauchgehölz im Bereich des Friedhofs (E3). Die landschaftliche Einbindung des Baugebiets erfolgt zusätzlich durch die umfangreichen naturnahen öffentlichen Grünflächen, welche überwiegend als Wildwiese mit Baum- und Strauchgehölzgruppen ausgestaltet werden. Zudem werden die Übergangsbereiche zwischen den Baugrundstücken und den Grünstreifen durch Baum-Strauchhecken gestaltet, sodass sich das neue Baugebiet harmonisch in die umliegende Landschaft einfügt.

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

#### **7.6 Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“**

Es liegen keine Hinweise auf die Bedeutung des Plangebiets als kulturelles Erbe oder das Vorhandensein sonstiger Sachgüter im Planungsraum vor. Gemäß § 14 NDSchG sind potenziell denkmalpflegerisch bedeutsame Bodenfunde zu melden.

*Fazit: Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.*

## 7.7 Eingriffsregelung

Um die Bedeutung des Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp.

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß Kompensationsflächen geschaffen werden sollen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden.

5 = sehr hohe Bedeutung	4 = hohe Bedeutung
3 = mittlere Bedeutung	2 = geringe Bedeutung
1 = sehr geringe Bedeutung	0 = weitgehend ohne Bedeutung

Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyp nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Die Biotoptypenbezeichnungen entstammen der Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen (nach v. Drachenfels, 2011/2012) aus der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

### Vorgehen:

Es wird zunächst der Bestandwert der Eingriffsflächen ermittelt. Die Ermittlung der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage von Ortsbegehungen während der Vegetationsperiode und ergänzenden Luftbildauswertungen. Der Bestandwert der Eingriffsfläche wird dann dem Planungswert desselben Gebietes gegenübergestellt.

Ergibt sich aus der Gegenüberstellung Bestandwert zu Planungswert der Wert 0 oder ein Überschuss ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten. Bei einem negativen Ergebnis wären weitere Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes zu suchen.

Im Weiteren werden hierzu die Ergebnisse des Umweltberichts aufgegriffen und eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Anschließend wird der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt.

### Naturschutzrechtliche Bilanzierung

#### **Bestand:**

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
<b>Teilgeltungsbereich 1 (Baugebiet)</b>				
<b>Ackerfläche mit unbefestigtem Feldweg</b>	AS	74.763	1	74.763
<b>Straßenflächen (B191, Rotdornweg, Kirchhofsweg)</b>	-	(18.053)	-	-
davon versiegelte Straßenfläche (70%)	X	12.637	0	0
davon Lindenbestand an der B191	HSE	1.518	3	4.554
davon Eichenbestand am Kirchhofsweg	HSE	433	3	1.299
davon sonstiges Begleitgrün	GRA	3.465	1	3.465

<b>Streuobstwiese</b>	HOJ	5.963	4	23.852
<b>Feldgehölz / begrünter Lärmschutzwall</b>	HN	7.212	4	28.848
<b>Ruderalgebüsch (E3)</b>	BRU	509	3	1.527
<b>2 Bestandsbaugrundstücke des B-Plans „Hinter den Höfen Nord“ 1. Änderung</b>	-	(1.770)	-	-
davon überbaubar (GRZ I = 0,35; GRZ II = 0,525)	X	929	0	0
davon Hausgärten	PHZ	641	1	641
<b>6 Bestandswohngrundstücke am Rotdornweg</b>	-	(15.487)	-	-
davon bestehende Versiegelung	X	4.240	0	0
davon Siedlungsgehölz / Nadelbaumbestand	HS/WZ	2.211	2	4.422
davon Hausgärten	PHZ	9.036	1	9.036
<b>Teilgeltungsbereich 2 (Maßnahmenfläche M1)</b>				
Ackerfläche	AS	4.000	1	4.000
<b>Teilgeltungsbereich 3 (Maßnahmenfläche M2)</b>				
Ackerfläche	AS	10.000	1	10.000
<b>Summe (Bestand)</b>	-	<b>137.557</b>	-	<b>166.407</b>

**Planung:**

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
<b>Teilgeltungsbereich 1 (Baugebiet)</b>				
<b>Allgemeines Wohngebiet WA1</b>	-	(17.986)	-	-
Potenzielle Versiegelung (GRZ I = 0,25; GEZ II = 0,375)	X	6.745	0	0
Hausgärten	PHZ	11.241	1	11.241
<b>Allgemeines Wohngebiet WA2</b>	-	(10.016)	-	-
Potenzielle Versiegelung (GRZ I = 0,25; GRZ II = 0,375)	X	3.756	0	0
Hausgärten	PHZ	6.260	1	6.260
<b>Allgemeines Wohngebiet WA3</b>	-	(5.183)	-	-
Potenzielle Versiegelung (GRZ I = 0,35; GRZ II = 0,525)	X	2.721	0	0
Hausgärten	PHZ	2.462	1	2.462
<b>Allgemeines Wohngebiet WA4</b>	-	(15.465)	-	-
Potenzielle Versiegelung (GRZ I = 0,3; GRZ II = 0,45)	X	6.959	0	0
Hausgärten	PHZ	8.506	1	8.506
<b>Allgemeines Wohngebiete WA5</b>	-	(1.837)	-	-
Potenzielle Versiegelung (GRZ I = 0,35; GRZ II = 0,525)	X	964	0	0
Hausgärten	PHZ	873	1	873
<b>Allgemeines Gebiet MU</b>	-	(8.871)	-	-
Potenzielle Versiegelung	X	4.657	0	0

(GRZ I = 0,35; GRZ II = 0,525)				
Hausgärten	PHZ	4.214	1	4.214
<b>Verkehrsflächen</b>	-	(29.226)	-	-
Straßenverkehrsflächen, versiegelt (70%)	X	18.405	0	0
Straßenverkehrsflächen, unversiegelt (Mulden, Begleitgrün)	GRA	7.888	1	7.888
mit Erhaltungsgeboten belegt (E2, Eichenreihe)	HSE	433	3	1.299
Fuß- und Radwege (F+R)	X	691	0	0
Fuß-, Rad und Anliegerwege (FRA)	X	1.319	0	0
Quartiersplatz (QP)	X	490	0	0
<b>Öffentliche Grünfläche E1</b>	-	(7.043)	-	-
Streuobstwiese	HOJ	6.393	4	25.572
Baum-Strauchhecke (ca. 130 x 5 m)	HFM	650	3	1.950
<b>Öffentliche Grünfläche E3</b>	-	(509)	-	-
Ruderalgebüsch, erhalten	BRU	509	3	1.950
<b>Öffentliche Grünflächen A1 bis A6</b>	-	(27.421)	-	-
Baum-Strauchhecken (ca. 971 x 5 m)	HFM	4.855	3	14.565
Lärmschutzwall / -wand	X/GRA	1.808	0,5	904
Gehölzgruppen (5-7 Gehölze je Gruppe; ~ 55 m² je Gruppe)	HPG	2.970	3	8.910
Spielplatz	PSZ	1.500	1	1.500
Fuß- und Radwege in wasserdurchlässiger Ausführung	X/TF	3.600	0,5	1.800
Extensive Wildgras- und Wildblumenwiese	GE	12.688	3	38.064
<b>Teilgeltungsbereich 2 (Maßnahmenfläche M1)</b>				
<b>Maßnahmenfläche M1 (CEF-Maßnahme)</b>	-	(4.000)	-	-
3 reihige Strauchhecke (120 x 5 m)	HFS	600	3	1.800
halbruderale Gras- und Staudenflur, einzelne Büsche	UH	3.400	3	10.200
<b>Teilgeltungsbereich 3 (Maßnahmenfläche M2)</b>				
<b>Maßnahmenfläche M2 (CEF-Maßnahme)</b>	-	(10.000)	-	-
Extensivgrünland	GE	10.000	3	30.000
<b>Summe (Planung)</b>	-	<b>137.557</b>	-	<b>179.958</b>

**Gegenüberstellung:**

	<b>Flächenwert</b>
Flächenwert Bestand	166.407
Flächenwert Planung	179.958
<b>Differenz</b>	<b>13.551</b>

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung ergibt eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 13.551 Wertpunkten. Über die Maßnahmenflächen M1 und M2 hinausgehende externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## 7.8 Externe Ausgleichsmaßnahme

Über die Maßnahmenflächen M1 und M2 hinausgehende externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Die Maßnahmenflächen M1 und M2 dienen zum einen als Fläche für funktionserhaltenden Maßnahmen für die Arten Feldlerche, Neuntöter und Bluthänfling (CEF-Maßnahmen). Gleichzeitig erfolgt hier in Ergänzung zu den naturnahen öffentlichen Grünflächen eine Kompensation für die aufgrund der Bodenversiegelung unvermeidbaren Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Boden, indem die natürlichen Bodenfunktionen durch die Extensivierung gefördert werden.

## 8. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Urbane Gebiete (MU)</b>	<b>8.871</b>
└ davon MU (Einzelhausbebauung, 1 VG, GRZ 0,35)	8.871
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	<b>50.487</b>
└ davon WA 1 (Einzelhausbebauung, 1 VG, GRZ 0,25)	17.986
└ davon WA 2 (Einzel- und Doppelhausbebauung, 2 VG, GRZ 0,25)	10.016
└ davon WA 3 (offene Bauweise, 3 VG, GRZ 0,35)	5.183
└ davon WA 4 (Einzelhausbebauung, 1 VG, GRZ 0,3)	15.465
└ davon WA 5 (offene Bauweise, 1 VG, GRZ 0,35)	1.837
<b>Verkehrsflächen (inkl. B191 und Kirchhofsweg)</b>	<b>29.226</b>
└ davon Straßenverkehrsflächen	26.726
└ davon Fuß-, Rad und Anliegerwege	1.319
└ davon Fuß- und Radwege	691
└ davon Quartiersplatz	490
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>34.973</b>
└ davon naturnahe Grünstreifen (A1 – A6)	27.421
└ davon Streuobstwiese (E1)	7.043
└ davon Ruderalgebüsch (E3)	509
<b>Flächen Für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>14.000</b>
└ davon CEF-Maßnahmenfläche für Neuntöter und Bluthänfling (M1)	4.000
└ davon CEF-Maßnahmenfläche für Feldlerche (M2)	10.000
<b>Summe</b>	<b>137.557</b>

## 9. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung vom ..... hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) die Aufstellung des Bebauungsplans „Nebenstedt Ost – BA 1“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... und Frist zum ..... Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... und Frist zum .....

## Teil II Umweltbericht

### 1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Dannenberg (Elbe) stellt als Grundzentrum mit gutem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, einem vielseitigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und einer guten sozialen Infrastruktur einen attraktiven und raumordnerisch geeigneten Standort für eine wohnbauliche Entwicklung dar. Die letzte Ausweisung eines größeren Baugebiets in der Stadt Dannenberg erfolgte im Jahr 1999 mit dem Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ und liegt somit mehr als 20 Jahre zurück. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in verschiedenen Wohnformen und Größen möchte die Stadt Dannenberg mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage des Masterplans „Dannenberg Ost“ eine auf Nachhaltigkeitsaspekte ausgerichtete vorwiegend wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Nebenstedt ermöglichen. Zudem soll mit dem Bebauungsplan die Umgestaltung des angrenzenden Abschnitts der Bundesstraße B 191 erfolgen.

Um die angestrebte wohnbauliche Entwicklung bauleitplanerisch zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete und urbane Gebiete sowie die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen fest. Darüber hinaus sind u.a. Festsetzungen zur Grünordnung, zum Immissionsschutz, zum Artenschutz und zur Förderung erneuerbarer Energien Teil des Bebauungsplans.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

### 1.2.1 Landschaftsrahmenplan

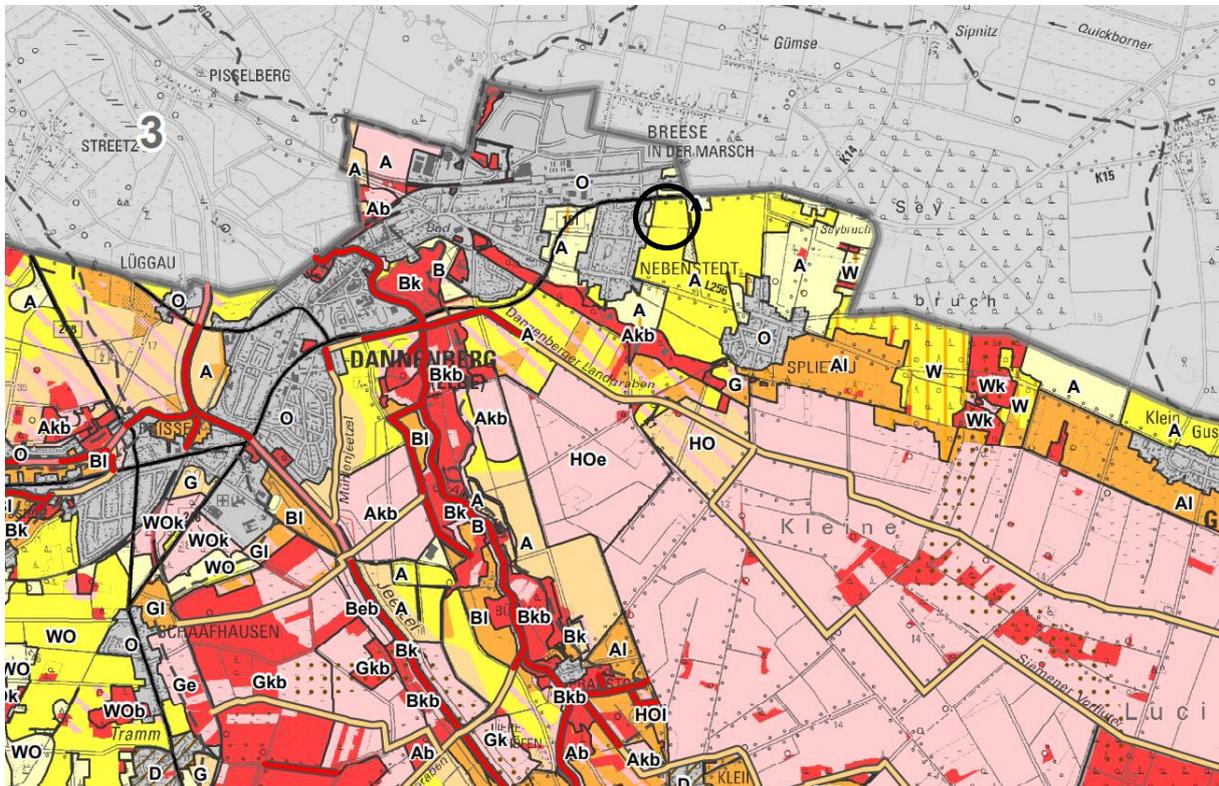


Abb. 1: Entwurf des Zielkonzepts des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Lüchow-Dannenberg; im Plangebiet: Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüchow-Dannenberg befindet sich derzeit noch in der Aufstellung. Dennoch erfolgt im Zuge der Umweltprüfung eine Betrachtung des aktuell vorliegenden Entwurfs des entsprechenden Zielkonzeptes. Dieses stellt im Plangebiet vorrangig Flächen mit dem Ziel einer vorrangigen Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter dar.

Die geringe Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter wurde auch im Zuge der Standortprüfung für das Baugebiet festgestellt und ist neben der günstigen Lage im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur ein wesentlicher Faktor, der zur Standortentscheidung für das Baugebiet geführt hat. Der Entwurf des Landschaftsrahmenplans formuliert das Ziel einer (naturschutzfachlichen) Entwicklung und Wiederherstellung der Fläche. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum, der besonderen Eignung des Standorts im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung und der geringen Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter wird die angestrebte wohnbauliche Entwicklung als erforderlich und vertretbar bewertet. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen naturnahen Grünstrukturen (Wildwiesen, standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen), die auch der Biotopverknüpfung dienen, wird dem Zielkonzept zumindest in Teilen entsprochen.

## 1.2.2 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete

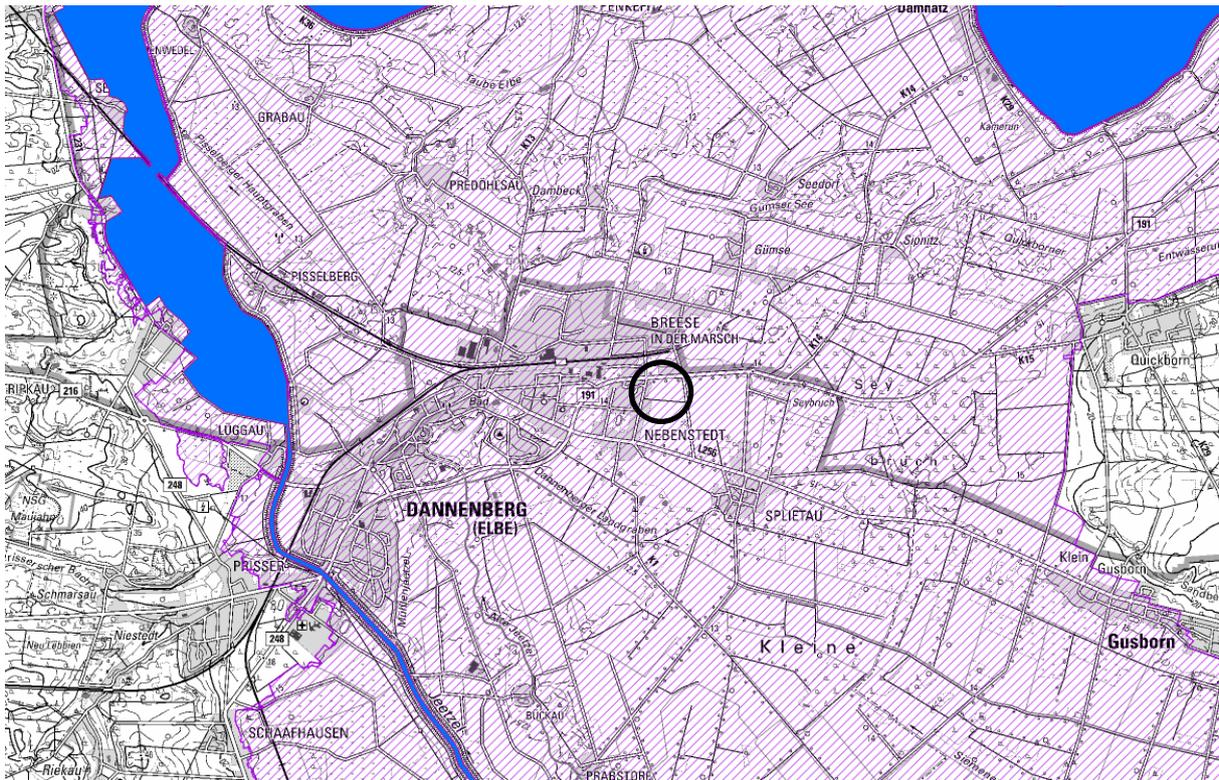


Abb. 2: Überschwemmungsgebiete (blau) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (violett schraffiert); Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. § 78b WHG ist zu beachten. Aufgrund der bestehenden Deichanlagen bewertet die Stadt eine wohnbauliche Entwicklung am Standort als vertretbar, zumal sich nahezu das gesamte Stadtgebiet Dannenbergs innerhalb des Risikobereichs aber außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet. Standortalternativen außerhalb von Risikogebieten sind nicht gegeben. Durch die Auswirkungen des Klimawandels können sich die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Hochwasserereignissen, z.B. durch Starkregen, erhöhen. Im Falle eines Hochwasserereignisses vom Typ HQhäufig oder HQ100 ist gemäß Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz keine Überschwemmung des Plangebiets zu erwarten. Im Falle eines Hochwasserereignisses vom Typ HQextrem sind laut Umweltkarten Niedersachsen Wassertiefen von überwiegend 1 - 2 m möglich. Aufgrund der Abstände zu den Risikogewässern wird von geringen Fließgeschwindigkeiten im Hochwasserfall ausgegangen. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung wird eine hohe Schutzwürdigkeit angenommen. Kritische Infrastrukturen oder bauliche Anlagen mit komplexem Evakuierungsmanagement sind jedoch nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung, sodass die Stadt das Vorhaben, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Deichanlagen, als vertretbar bewertet. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich im Plangebiet nicht.

## 1.2.3 Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Die bestehende Streuobstwiese im Nordwesten des Plangebiets ist als nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop zu werten. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Erhaltungsgebote wird die Streuobstwiese zusätzlich auch bauleitplanerisch gesichert. Die Vorgaben des § 30 BNatSchG werden beachtet.

### 1.2.4 Natura 2000

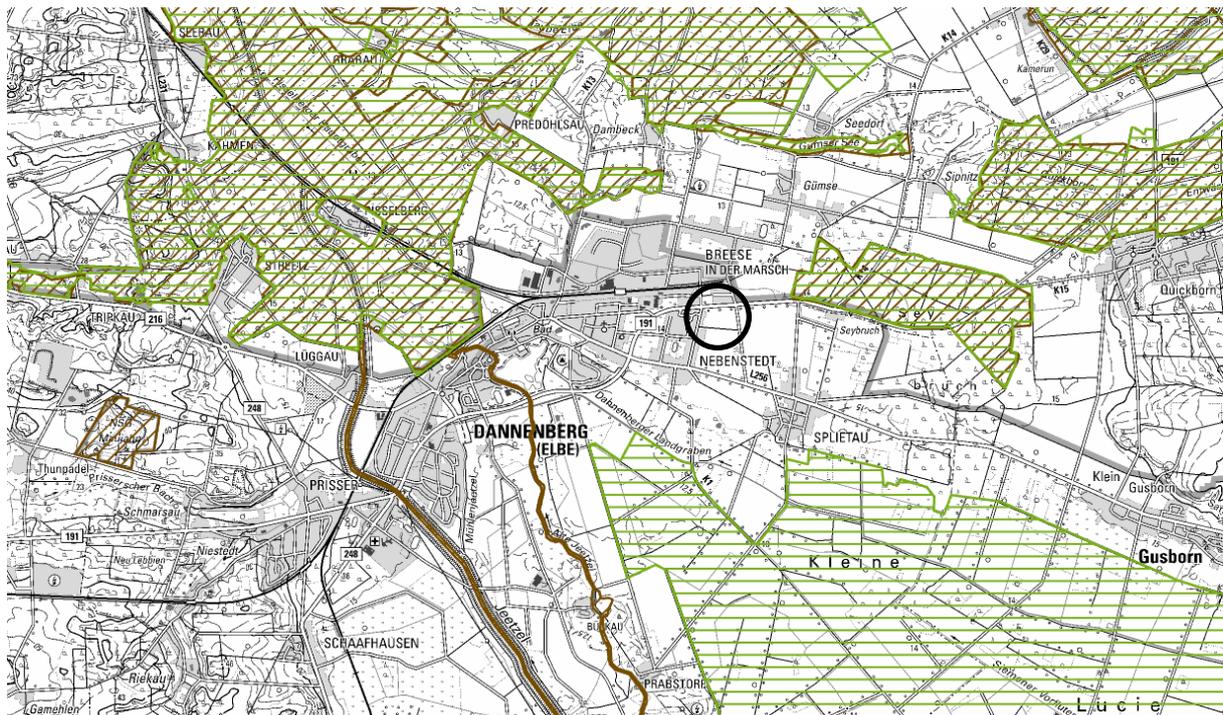


Abb. 3: FFH-Gebiete (braun) und EU-Vogelschutzgebiete (grün); Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Im Plangebiet befinden sich keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) oder EU-Vogelschutzgebiete (VSG). In etwa 700 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets befinden sich das FFH-Gebiet „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsische Mittelelbe“. In etwa 1,5 km Entfernung südlich des Plangebiets liegt das EU-Vogelschutzgebiet „Lucie“. Anhaltspunkte für mögliche Auswirkungen auf die o.g. Schutzgebiete liegen aufgrund der räumlichen Distanz nicht vor.

### 1.2.5 Schutzgebiete nach NNatSchG

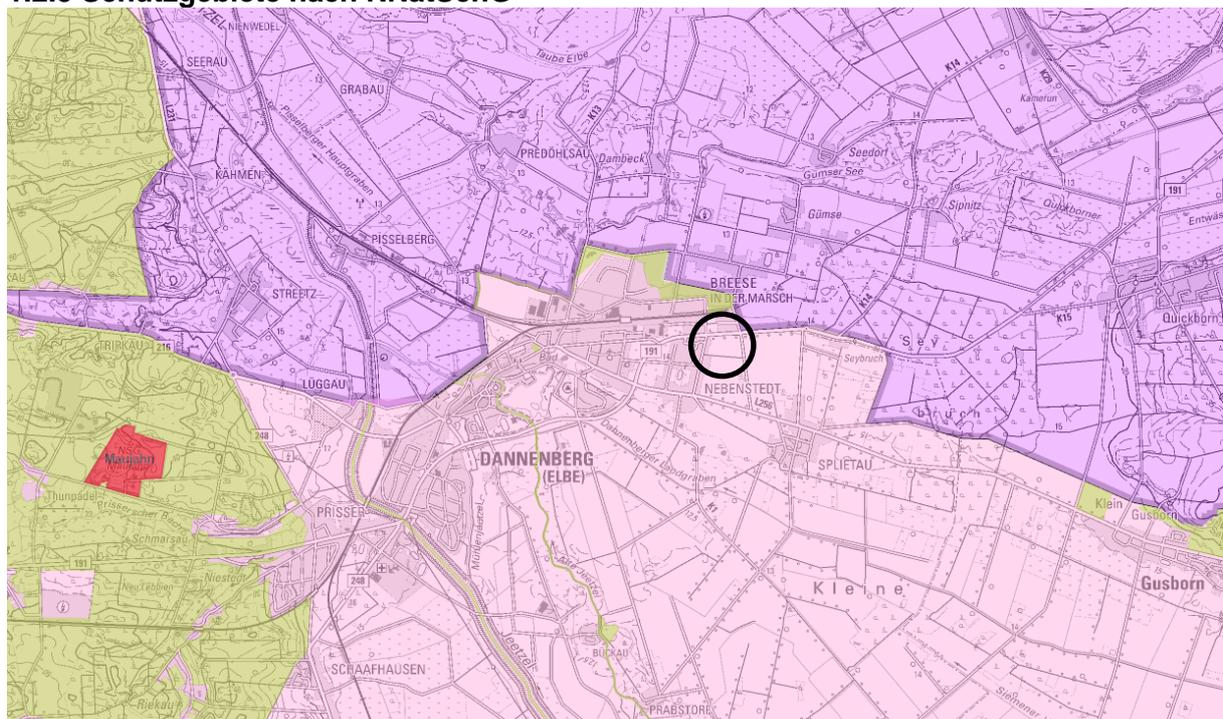


Abb. 4: Schutzgebiete nach NNatSchG; grün: Landschaftsschutzgebiet, rosa: Naturpark; violett: Biosphärenreservat; rot: Naturschutzgebiet; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Elbhöhen-Wendland. Gem. § 27 BNatSchG dienen Naturparke vorrangig der Sicherung und Entwicklung der Erholungsfunktion und des nachhaltigen Tourismus. Dazu werden die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt angestrebt. Die vorliegende Bauleitplanung steht diesen Zielen nicht entgegen, da die beanspruchte intensiv bewirtschaftete Ackerfläche in ihrem Ausgangszustand nur eine untergeordnete Funktion für die Landschaft und die Erholung hat. Die Fläche befindet sich darüber hinaus im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper. Die Funktion des Naturparks wird daher nicht wesentlich beeinträchtigt. Die vorbestehende Streuobstwiese, die Eichenreihe entlang des Kirchhofswegs und das Baum-Strauchgehölz am Friedhof haben eine gewisse Funktion für die auch im Sinne des Naturparks zu erhaltene Arten- und Biotopvielfalt. Die entsprechenden Flächen werden im Bebauungsplan mit Erhaltungsgeboten belegt, sodass diese auch zukünftig erhalten werden.

Sonstige Schutzgebiete nach NNatSchG, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile liegen im Plangebiet nicht vor.

### **1.2.6 Artenschutzrecht**

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten (Nr. 1) und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3). Des Weiteren ist es nach Nr. 2 verboten, Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Für Eingriffe und bauplanungsrechtlich zulässige Vorhaben bestimmt § 44 Abs. 5 BNatSchG, dass die Verbote nach Nr. 1 und 3 nur für europäisch geschützte Tierarten, nicht aber für nur national geschützte Arten gelten. Für die europäisch geschützten Arten (u. a. alle europäischen Brutvogelarten) gilt, dass ein Verstoß gegen die Vorschriften nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für den vorliegenden Bauleitplan liegt ein Artenschutzfachbeitrag vor. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen, insbesondere für die Arten Bluthänfling, Neuntöter und Feldlerche sowie für Fledermausarten, sind im Bebauungsplan beachtet und entsprechend festgesetzt. Das Artenschutzrecht wird beachtet.

### **1.2.7 Immissionsschutz**

Für den Städtebau sind in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte für Schallimmissionen genannt, die unter Berücksichtigung der jeweils örtlichen städtebaulichen Situation eine Leitlinie für die städtebauliche Planung darstellen. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren werden die Schallimmissionen anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt. Der Immissionsschutz wurde im vorliegenden Bauleitplanverfahren gutachterlich untersucht und entsprechende Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz wurden in den Bauleitplan aufgenommen.

### **1.2.8 Eingriffsregelung**

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB anzuwenden. Um die Bedeutung des Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das

Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biototyp.

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß Kompensationsflächen geschaffen werden sollen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Die Ergebnisse der Eingriffsregelung sind Abschnitt 7.7 der Begründung zum Bauleitplan (Teil I) zu entnehmen.

### **1.2.9 Sonstiges**

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser sind das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) 19. Februar 2010 und das Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999 zu beachten.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet vermutlich weiterhin in ihrem Zustand überwiegend als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche verbleiben.

Bei einer Fortführung der aktuell vorliegenden Nutzung wären keine wesentlichen Änderungen bei der Bedeutung des Plangebiets für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten, da die bestehenden Biotopstrukturen in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben würden. Anhaltspunkte für signifikante Änderungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser liegen nicht vor, da der Versiegelungsgrad gleichbleibend wäre und auch hinsichtlich der Entwässerung keine Änderungen zu erwarten sind. Auch für die Schutzgüter Landschaft, Luft, Klima sowie das kulturelle Erbe und sonstige Schutzgüter sind keine Anhaltspunkte für wesentliche Veränderungen bei Nichtdurchführung der Planung ersichtlich.

*Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:*

*Eine signifikante Änderung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.*

### **2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

#### **2.2.1 Schutzgut „Mensch“**

Schaffung von Wohnraum: Mit dem Bebauungsplan werden Bauflächen für den benötigten Wohnraum in unterschiedlichen Gebäudetypologien und Bauflächen für Arbeitsstätten geschaffen, sodass die Bevölkerung diesbezüglich von dem Vorhaben profitiert.

Verkehr und Immissionsschutz: Durch die Umgestaltung des Knotenpunkts Rotdornweg / B191 erfolgt ein Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, da sich der Knotenpunkt in der Vergangenheit als verkehrstechnisch problematisch erwiesen hat. Um trotz der Nähe zur Bundesstraße B191 in Hinblick auf die Schallbelastung gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, erfolgt die Herstellung einer Lärmschutzwand sowie Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf Grundlage des vorliegenden Schallgutachtens.

Erholungsfunktion: Als Vorbehaltsgebiet für Erholung kommt dem Plangebiet eine Funktion für die Naherholung zu. Aufgrund der vorgesehenen naturnahen öffentlichen Grünflächen mit Spiel- und Bewegungsangeboten kann die Erholungsfunktion gefördert und weiterentwickelt werden.

**Landwirtschaft:** Mit der Planung werden vormals landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht und überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt. Die Flächen sind somit zukünftig nicht mehr für die Landwirtschaft nutzbar. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum, der mangelnden Verfügbarkeit von geeigneten Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs (siehe auch Abschnitt 1 der Begründung) und der besonderen Eignung der Fläche aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die bestehenden Siedlungsstrukturen wird in der Gesamtabwägung über die Standortentscheidung eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche als erforderlich und vertretbar erachtet. Da in der Region zahlreiche Flächen für die Landwirtschaft verbleiben, werden die Auswirkungen als vertretbar und nicht erheblich bewertet.

**Hochwasserschutz:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der bestehenden Deichanlagen bewertet die Stadt eine wohnbauliche Entwicklung am Standort als vertretbar, zumal sich nahezu das gesamte Stadtgebiet Dannenbergs innerhalb des Risikobereichs aber außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet. Standortalternativen außerhalb von Risikogebieten sind nicht gegeben. Durch die Auswirkungen des Klimawandels können sich die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Hochwasserereignissen, z.B. durch Starkregen, erhöhen. Im Falle eines Hochwasserereignisses vom Typ HQhäufig oder HQ100 ist gemäß Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz keine Überschwemmung des Plangebiets zu erwarten. Im Falle eines Hochwasserereignisses vom Typ HQextrem sind laut Umweltkarten Niedersachsen Wassertiefen von überwiegend 1 - 2 m möglich. Aufgrund der Abstände zu den Risikogewässern wird von geringen Fließgeschwindigkeiten im Hochwasserfall ausgegangen. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung wird eine hohe Schutzwürdigkeit angenommen. Kritische Infrastrukturen oder bauliche Anlagen mit komplexem Evakuierungsmanagement sind jedoch nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung, sodass die Stadt das Vorhaben, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Deichanlagen, als vertretbar bewertet.

**Fazit:** Auf das Schutzgut „Mensch“ werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

## 2.2.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

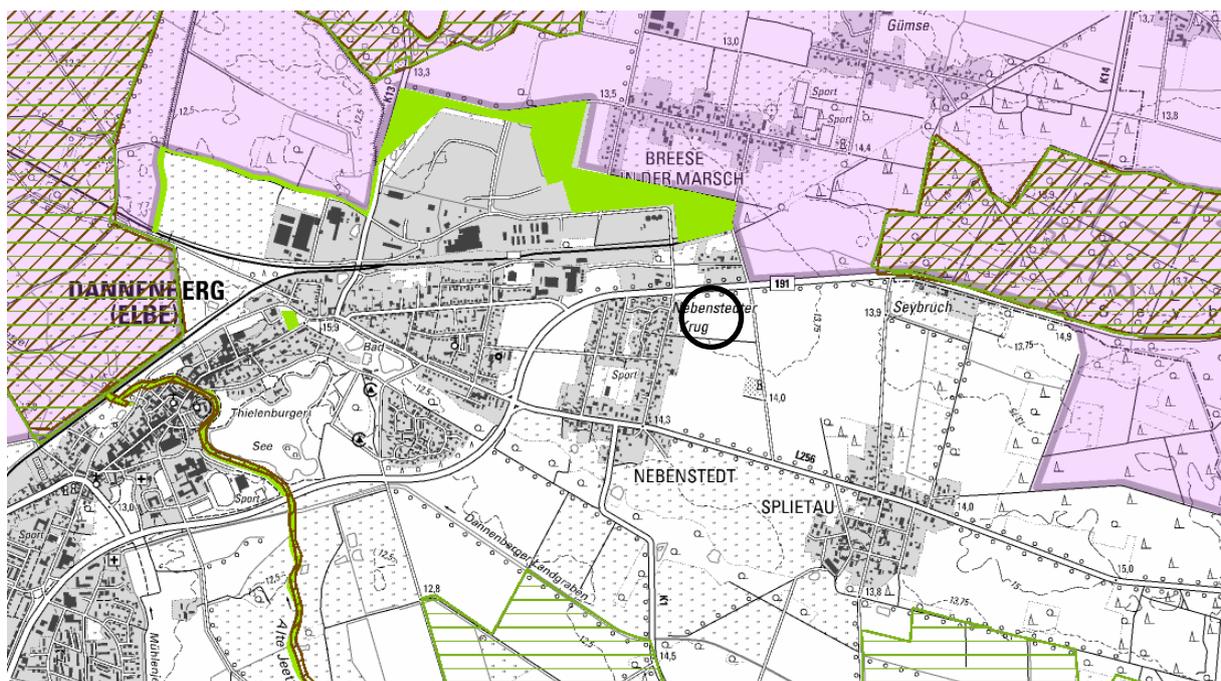


Abb. 5: Schutzgebiete in der weiteren Umgebung (violett: Biosphärenreservat; rot: Naturschutzgebiet; grün: Landschaftsschutzgebiet; braun gestreift: FFH-Gebiet; grün gestreift: EU-Vogelschutzgebiet), Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

### Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vor. Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke der o.g. Gebietskategorien sind daher nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Elbhöhen-Wendland“ (siehe hierzu Abschnitt 1.2.5 des Umweltberichts).

### Auswirkungen auf die Biotopstruktur und die Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten

Durch die Planung werden vor allem intensiv bewirtschaftete Ackerflächen in Anspruch genommen und in eine vorwiegende Wohnnutzung mit entsprechenden Wohngebäuden und Verkehrsflächen überführt. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Ackerflächen ist von keiner großen Bedeutung der Ausgangsflächen für den Naturhaushalt auszugehen. Im Westen des Plangebiets liegen hingegen für Tier- und Pflanzenarten bedeutsamere Bereiche vor. Hier befinden sich eine Streuobstwiese, welche vollständig erhalten wird, sowie durch Feldgehölze geprägte Grünflächen, welche durch den Bebauungsplan „Hinter den Höfen Nord“ festgesetzt wurden. Entlang der B191 sowie entlang des Kirchhofswegs befinden sich erhaltenswerte Laubbaumbestände. Um erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszuschließen, sieht der Bebauungsplan umfangreiche naturnah auszugestaltende öffentliche Grünflächen sowie Erhaltungsgebote vor. Die öffentlichen Grünflächen werden dabei durch Aussaat standortgerechter Wildgras- und Wildblumenarten unter Verwendung von Regiosaatgut überwiegend als Wildwiese entwickelt, extensiv gepflegt und dauerhaft erhalten. Zusätzlich werden Baum- und Strauchgruppen unter Verwendung standortgerechter Gehölzarten angelegt. Auf diese Weise werden umfangreiche Grünflächen mit einer hohen Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten geschaffen, welche die Bedeutung der Ausgangsbiotope z.T. deutlich übertreffen. Zur landschaftlichen Einbindung werden die Übergangsbereiche zwischen Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen durch Baum-Strauchhecken gestaltet. Durch Erhaltungsgebote werden zudem die bestehende Streuobstwiese sowie die Eichen-/Birkenreihe entlang des Kirchhofswegs bauleitplanerisch dauerhaft gesichert. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden daher nicht erwartet

### Artenschutz

Für das Planvorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Das Plangebiet bietet in Bezug auf planungsrelevante Tierarten Habitate für mehrere gefährdete Brutvogelarten. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote sind Vorgaben zur Brutzeitenregelung und zur schonenden Bauausführung zu beachten. Diese wurden in die Hinweise in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Baufeldfreimachung darf nicht während der Vogelbrutzeit stattfinden, d.h. außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Das gilt auch für Baumbeseitigungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet in jetzigen Privatgärten. Falls dieses nicht gewährleistet werden kann, sind im Vorfeld zur Baufeldräumung Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, sodass keine Ansiedlung erfolgen kann. Die folgenden Hinweise zur schonenden Bauausführung sind zu beachten:

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1.März bis 30.Juni) keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)

Für die Arten Feldlerche, Neuntöter und Bluthänfling sowie für Fledermäuse werden darüber hinaus funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Für Neuntöter und Bruthänfling wurde eine geeignete CEF-Maßnahmenfläche im Bereich des Friedhofs identifiziert. Vorgesehen ist die Pflanzung einer dreireihigen Hecke aus Dornsträuchern sowie die Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur auf einer Fläche von 4.000 m<sup>2</sup>. Zur Sicherung dieser CEF-Maßnahme setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1) fest. Durch eine textliche Festsetzung Nr. 8.1 werden entsprechende Herstellungs- und Pflegeauflagen verbindlich gemacht.

Für die Feldlerche erfolgt als CEF-Maßnahme die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Extensivgrünland auf einer Fläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich südlich der Mühlenjeetzel und östlich der Straße „Pörmkehof“ und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M2) festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 8.2 erfolgen detaillierte Herstellungs-, Nutzungs- und Pflegevorgaben.

Als CEF-Maßnahme für Fledermausarten wird als CEF-Maßnahme die Installation von Fledermauskästen erforderlich. Innerhalb der mit E1 bis E3 bezeichneten Erhaltungsflächen sind insgesamt 10 Fledermauskästen im Baumbestand zu installieren und zu erhalten. Die Kästen sind vorzugsweise in Gruppen und unter Verwendung verschiedener Modelle zu installieren. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 werden die Maßnahmen verbindlich gemacht.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verstöße (Zugriffsverbote nach § 44 abs. 1 BNatSchG) ausgeschlossen werden. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird dadurch nicht erforderlich.

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

### 2.2.3 Schutzgüter „Wasser, Fläche und Boden“



Abb.6: Bodenkarte von Niedersachsen (BK50); Bodentyp im Plangebiet: mittlerer Gley-Podsol; Quelle: NIBIS-Kartenserver

Die Entwicklungsfläche schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper an. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundstücksfläche 900 m<sup>2</sup> erfolgt eine möglichst effiziente Nutzung der beanspruchten Fläche. Auch die Zulässigkeit von verdichteten Gebäudetypologien, wie zweigeschossigen Doppelhäusern und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, zielt auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher nicht erwartet. Mit dem Vorhaben gehen jedoch biotische und abiotische Potentiale des Bodens durch die zusätzliche Versiegelung in Teilen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist daher als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, welche jedoch insbesondere durch die vorgesehenen extensiv gepflegten Wildwiesen, welche die natürlichen Bodenfunktionen fördern, vollständig ausgeglichen werden kann. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden nicht erwartet, da anfallendes Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden soll und so am Ort des Niederschlages dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist eine Muldenversickerung vorgesehen.

**Fazit:** Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, welche jedoch durch die naturnahen Grünstreifen sowie die Extensivierungsmaßnahmen auf den Flächen M1 und M2, welche die natürlichen Bodenfunktionen fördern, vollständig ausgeglichen werden kann. Auf die Schutzgüter Fläche und Wasser werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

## 2.2.4 Schutzgüter „Luft und Klima“



Abb.7: Mittlere Feinstaubbelastung (PM10) 2022; im Plangebiet: niedrig; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Durch die neue Bebauung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen Gerüchen, Staub und CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Baugebiets als nicht erheblich und vertretbar eingestuft. Durch die umfangreichen naturnah auszubildenden öffentlichen Grünflächen werden zudem mikroklimatisch bedeutsame Grünstrukturen geschaffen. Die verpflichtende Installation von Photovoltaikmodulen auf den Dächern der Hauptgebäude sowie die vorgesehene Ladeinfrastruktur für E-Autos tragen zu einer reduzierten Nutzung fossiler Brennstoffe zugunsten regenerativer Quellen bei.

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

## 2.2.5 Schutzgut „Landschaft“

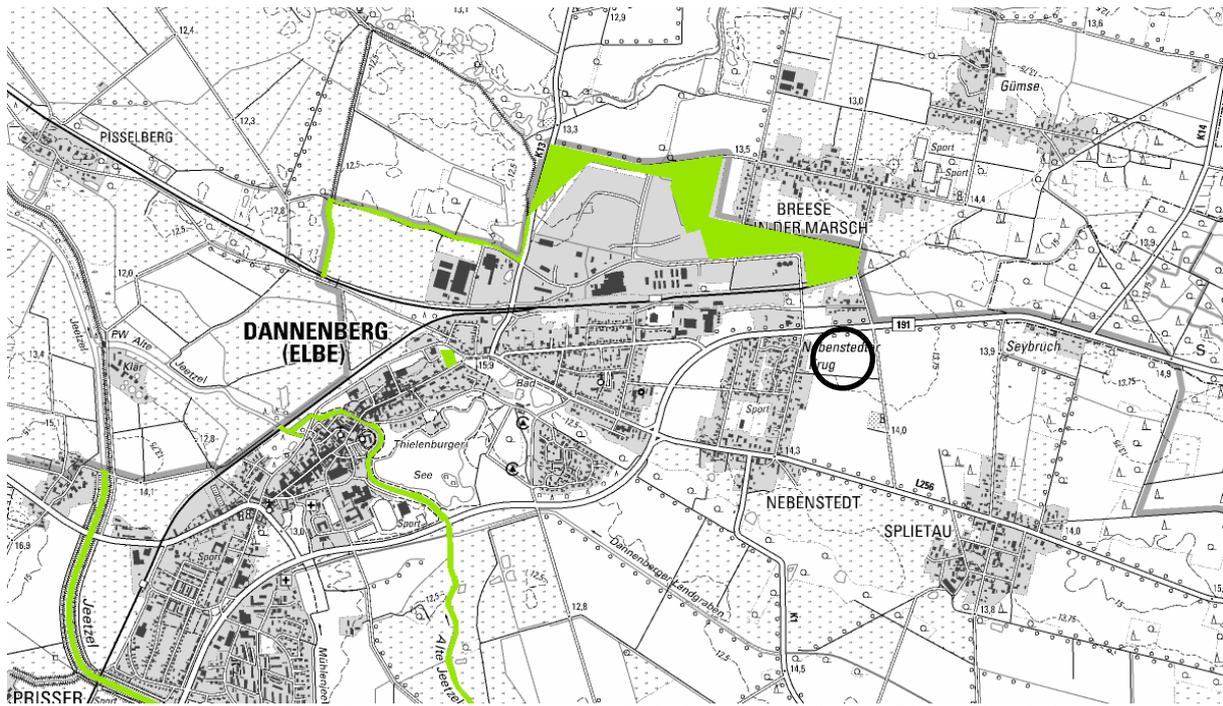


Abb. 8: Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile; im Plangebiet: keine Darstellung; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Im Plangebiet liegen weder Landschaftsschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile vor. Als ausgeräumter und intensiv bewirtschafteter Ackerfläche kommt dem Plangebiet im Ausgangszustand nur eine untergeordnete Funktion für das Landschaftsbild zu. Die landschaftlich bedeutsamen Strukturen werden mittels Erhaltungsgeboten dauerhaft bauleitplanerisch gesichert. Dies betrifft insbesondere die Streuobstwiese (E1), die Eichenreihe am Kirchhofsweg (E2) und das Baum- und Strauchgehölz im Bereich des Friedhofs (E3). Die landschaftliche Einbindung des Baugebiets erfolgt zusätzlich durch die umfangreichen naturnahen öffentlichen Grünflächen, welche überwiegend als Wildwiese mit Baum- und Strauchgehölzgruppen ausgestaltet werden. Zudem werden die Übergangsbereiche zwischen den Baugrundstücken und den Grünstreifen durch Baum-Strauchhecken gestaltet, sodass sich das neue Baugebiet harmonisch in die umliegende Landschaft einfügt.

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

## 2.2.6 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter“

Es liegen keine Hinweise auf die Bedeutung des Plangebiets als kulturelles Erbe oder das Vorhandensein sonstiger Sachgüter im Planungsraum vor. Gemäß § 14 NDSchG sind potenziell denkmalpflegerisch bedeutsame Bodenfunde zu melden.

**Fazit:** Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.

## 2.2.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung liegen FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vor.

**Fazit:** Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der o.g. Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

## **2.2.8 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, um es dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Sonstige ggf. entstehende Abfälle und Abwässer sind ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die Befahrbarkeit für dreiaxsigere Müllsammelfahrzeuge gewährleistet werden kann. Notwendige Flächen für die Bereitstellung von Müllsammelbehältern sind im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen der Baugenehmigung können hierzu weitere Vorgaben gemacht werden.

## **2.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung**

Der Bebauungsplan beinhaltet verbindliche Vorgaben für die Herstellung von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen auf den Wohnbaugrundstücken. Zudem sind weitere PV-Module im Bereich der Schallschutzwand vorgesehen. Durch die zentrale Lage im Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur werden kurze Wege ermöglicht. Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV sowie Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Baugebiet, sodass sich auch hieraus Energieeinsparungen ergeben können.

## **2.2.10 Landschaftspläne und sonstige Pläne**

Über den in Aufstellung befindlichen Landschaftsrahmenplan hinaus sind keine weiteren das Plangebiet betreffenden Pläne (z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz) bekannt.

## **2.2.11 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB wird nicht die Einhaltung von nach EU-Recht verbindlich vorgegebenen Immissions- und Emissionswerten gefordert, sondern vielmehr die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität über diese Grenzwerte hinaus. Es sollen im Zuge der Vorsorge bessere Umweltverhältnisse erreicht werden. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird die Erhaltung der Luftqualität insbesondere durch die vorgesehenen naturnahen Grünstreifen beachtet, welche als vorwiegend als Wildwiesen mit ergänzenden Baum- und Strauchbepflanzungen hergestellt werden. Sie dienen der Luftreinhaltung sowie als Frischluftschneisen für das Baugebiet und haben mikroklimatische Funktionen.

## **2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen enge Wechselwirkungen. Dadurch werden Auswirkungen auf eines der Schutzgüter immer auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter nach sich ziehen. Das ist in besonders hohem Maße beim Boden der Fall, da hier sowohl die Vegetation, als auch das Grund- und Oberflächenwasser betroffen sind. Sind diese Schutzgüter beeinträchtigt, sind wiederum andere betroffen, wie die Fauna oder auch der Mensch.

Es ist demnach auch bei Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen darauf zu achten, diese Wechselwirkungen positiv zu beeinflussen, indem mehrere Schutzgüter angesprochen werden. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Anpflanzmaßnahmen werden folgende Schutzgüter beeinflusst:

- Luft und Klima: Extensiv gepflegte Wildgras- und Wildblumenwiesen haben eine höhere Bedeutung für die Luftreinhaltung und Frischluftentstehung als intensiv genutzte Flächen; auch die Anpflanzgebote für eine Baum- und Strauchpflanzungen tragen zur Luftreinhaltung bei
- Boden: Die Herstellung von extensiven Mähwiesen fördert die natürlichen Bodenfunktionen, v.a. im Vergleich zu intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung

- Tier- und Pflanzenarten: Die naturnahen Grünstreifen dienen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie der Biotopverknüpfung
- Landschaft: die naturnahen Grünstreifen binden insbesondere durch die Baum-Strauchhecken das Baugebiet in die umliegende Landschaft ein.

### **2.2.13 Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen**

Im derzeitigen Planungsstadium ist ein Gefährdungspotential, das sich aus der beabsichtigten Nutzung ergeben könnte, nicht absehbar. Anhaltspunkte für ein besonderes Potential schwerer Unfälle und Katastrophen liegen nicht vor.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **2.3.1 Überblick**

Durch Bauleitpläne werden potenziell Umweltauswirkungen auf Boden oder Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden bereits in der Begründung und auch innerhalb der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Wahl eines geeigneten Standortes, der bereits durch angrenzende und vorbestehende Siedlungsstrukturen vorgeprägt ist und eine untergeordnete Bedeutung für die Schutzgüter aufweist, um die Umweltauswirkungen zu minimieren
- Festsetzung sachgerechter Grundflächenzahlen, um einerseits die zusätzliche Versiegelung zu begrenzen und andererseits eine flächensparsame Nutzung zu ermöglichen
- Erhaltungsgebote für die Streuobstwiese, den Eichenbestand am Kirchhofsweg und den Gehölzbestand nördlich des Friedhofs, um bestehende Biotopstrukturen mit Bedeutung für Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern
- Anpflanzgebote für Wildgras- und Wildblumenwiesen, Baum-Strauchhecken und Baum-Strauchgehölzgruppen um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden, die natürlichen Bodenfunktionen zu stärken und Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen, Biotopstrukturen zu verknüpfen und die Luftqualität zu fördern
- Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages, um den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten
- Festsetzungen zur Gebäudeausrichtung und verpflichtende Herstellung von Photovoltaikanlagen und / oder Solarthermieanlagen, um erneuerbare Energien zu fördern und Auswirkungen auf das Klima zu minimieren
- Verbindliche Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes, um gesunde Wohnverhältnisse für die Bevölkerung sicherzustellen.
- CEF-Maßnahmen für Bluthänfling, Neuntöter, Feldlerche und Fledermäuse zur Beachtung des Artenschutzes

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf Grund ihrer Lage ist die Stadt Dannenberg in ihrer baulichen Erweiterung sehr stark eingeschränkt. Im Norden schließt sich an die vorhandene Bebauung das Biosphärenreservat Nds. Elbtalaue an, im Westen das Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn und das Naturschutzgebiet Maujahn. Die Verläufe der Jeetzel und Alten Jeetzel sowie Teile ihrer Niederungsbereiche im Norden und im Süden der Ortslage sowie der Niederungsbereich des

Dahnenberger Landgrabens stehen ebenfalls unter Schutz (Natura 2000-Fläche / FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet). Somit verbleiben zentrumsnah nur zwei Teilflächen als Siedlungserweiterungsflächen für die Wohnbebauung.

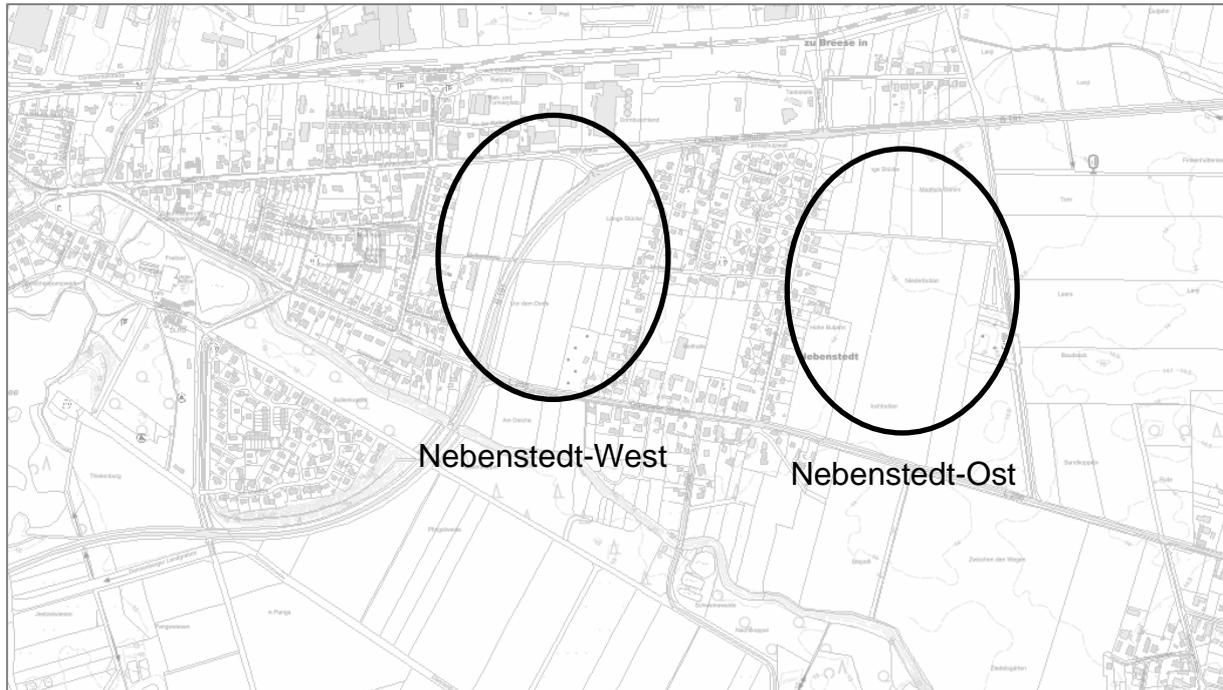


Abb. 9: Übersichtsplan zu Standortalternativen, Kartengrundlage: Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Die Potentialfläche Nebenstedt-West liegt zentrumsnah und in der Nähe zum Bahnhof im Osten des Stadtzentrums. Sie wird durch die Bundesstraße B 191 in zwei Teilbereiche unterteilt. Der westliche Teilbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, zur Bundesstraße hin ist eine Grünfläche dargestellt. Der östliche Teilbereich ist für eine landwirtschaftliche Nutzung gewidmet. Beide Teilbereiche wären auch als Wohnbaufläche nutzbar. Jedoch müssten Abstände zur nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung und auf Grund der Lärmimmissionen von der Bundesstraße eingehalten werden. Dadurch verbliebe nur noch eine sehr kleine Fläche, die tatsächlich als Wohnbaufläche nutzbar wäre. Um eine längerfristig nutzbare Siedlungserweiterungsfläche mit mehreren Bauabschnitten für die nächsten 15-20 Jahre auszuweisen, ist diese zu kleinteilig.

Die Siedlungserweiterungsfläche Nebenstedt-Ost bietet sich ebenfalls aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die B191 (im Norden) und die L256 (im Süden) sowie der Nähe zum Stadtzentrum und zum Bahnhof besonders als Wohnstandort an. Sie ist durch die Wohnbebauung im Westen und nördlich der Bundesstraße bereits vorgeprägt. Trotz der auch hier notwendigen Pufferzonen im Norden und Süden zu den Verkehrstrassen ist hier eine großflächige Siedlungserweiterung zentrumsnah möglich. Derzeit wird der weit überwiegende Teil der Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die politischen Gremien der Stadt Dannenberg haben sich daher für eine Siedlungserweiterung an diesem Standort ausgesprochen.

## **2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist zum aktuellen Planungsstadium nicht zu erkennen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen werden daher nicht erwartet.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Die Beurteilung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte verbal argumentativ auf der Grundlage bekannter, bereits vorhandener Erfassungen (Entwurf des Landschaftsrahmenplans, Umweltkarten Niedersachsen, Luftbilder, vorliegende Fachgutachten usw.) sowie Berechnungen (naturschutzrechtliche Flächenbilanzierung).

#### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufzunehmen. Die Einhaltung und Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Beachtung der Anpflanz- und Erhaltungsgebote sowie die Umsetzung der CEF-Maßnahmen, werden von der Gemeinde überwacht.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Südlich der Bundesstraße 191 in Nebenstedt soll auf einer Fläche, die vormals intensiv ackerbaulich genutzt wurde, ein neues Baugebiet bauleitplanerisch ermöglicht werden, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an, ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen und bietet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vertretbare Aus- und Wechselwirkungen bezüglich der abzuwägenden Belange.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter unterschiedlich stark betroffen sind. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung auf das Schutzgut Boden.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich, die im Umweltbericht näher beschrieben werden, können die erheblichen Umweltauswirkungen vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt vor allem durch die Herstellung extensiv gepflegter Wildgras- und Wildblumenwiesen mit ergänzenden standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen in Form von Hecken und Gehölzgruppen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind CEF-Maßnahmen für die Arten Bluthänfling, Neuntöter und Feldlerche sowie für Fledermausarten verbindlicher Teil des Bauleitplans.

### **3.4 Quellen**

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalaue
- Umweltkarten Niedersachsen
- Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS
- Luftbilder und topographische Karten
- Entwurf des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Lüchow-Dannenberg
- Masterplan „Dannenberg – Nebenstedt Ost“
- Vorliegende Gutachten und Fachplanungen (Erschließungsplanung, schalltechnische Untersuchung, Artenschutzfachbeitrag, verkehrstechnische Untersuchung)
- Online-Navigator des Landkreises Lüchow-Dannenberg