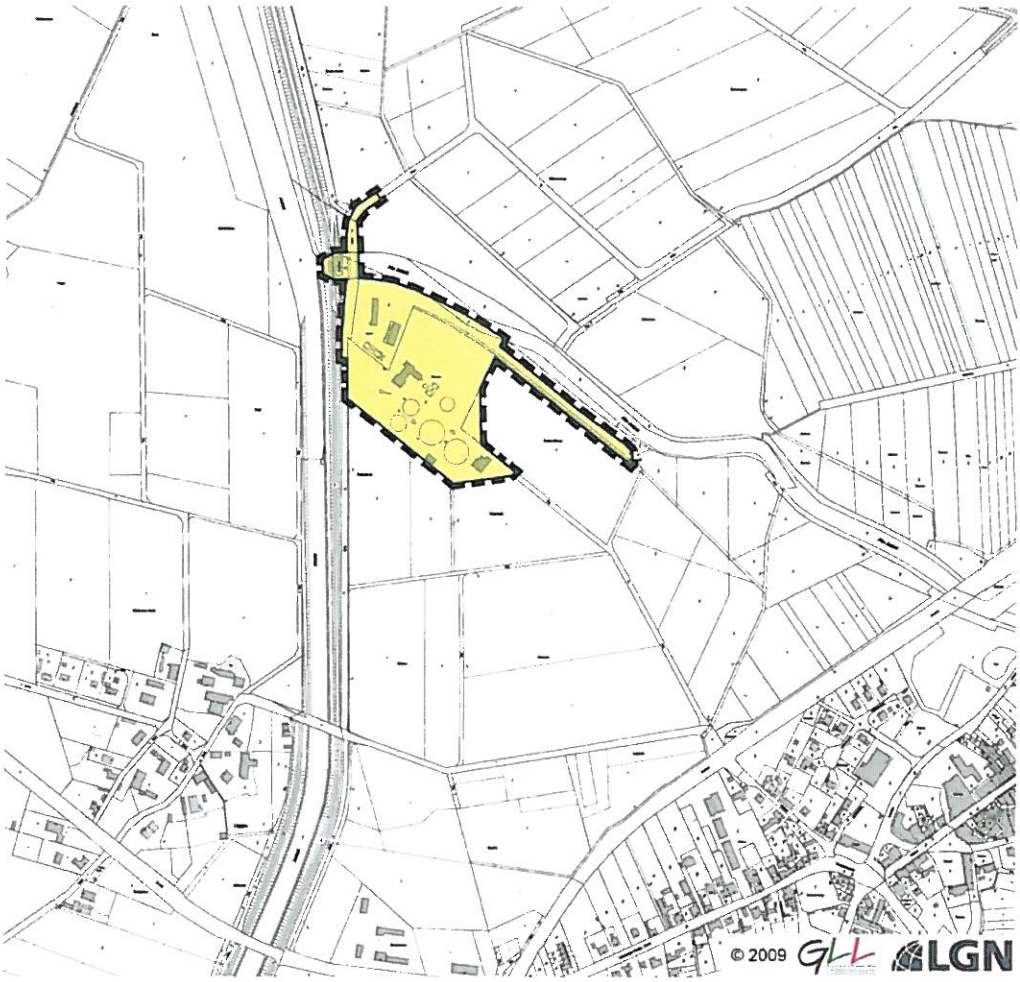
Anlage zur Vorlage 30/134/2010

Landkreis Lüchow-Dannenberg
Stadt Dannenberg (Elbe)

Bebauungsplan
Lüggau Bauhof / Klärwerk



- Urschrift -

April 2010

Begründung
Umweltbericht

dipl.-ing. henrik böhme göttien 24 29482 kusten tel 05841-961266 | p l a n . B

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG TEIL I

1.	Ziel und Zweck der Planung	1
1.1	Veranlassung	1
1.2	Ausgangssituation, Planungserfordernis	1
1.3	Ziel und Zweck der Planung	3
1.4	Planungsalternativen	5
2.	Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	6
2.1	Verfahren	6
2.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
2.3	Übergeordnete Planungen	7
2.4	Vorgaben der Raumordnung	8
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
2.6	Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	12
3.	Festsetzungen des Bebauungsplans	15
3.1	Sondergebiet Wasserwirtschaft	15
3.2	Sondergebiet Abwasser und Energie	16
3.3	Maß der baulichen Nutzung	17
3.4	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	17
3.5	Grünordnung	18
3.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	20
3.7	Festsetzungen zum Verkehr	21
3.8	Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung	22
3.9	Nachrichtliche Übernahmen	22
4.	Auswirkungen der Planung	23
4.1	Städtebauliche Auswirkungen	23
4.2	Auswirkungen auf den Deichschutz	24
4.3	Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete (FFH, EU-VSG)	25
4.4	Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes	26
4.5	Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung	28
5.	Durchführung der Planung / Kosten	28

BEGRÜNDUNG TEIL II - UMWELTBERICHT

1.	Einleitung	30
1. a)	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen des Planes einschl. Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	30
1. b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden	31
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	31
2. a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschl. der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	31
2. b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	35
2. c)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	38
2. d)	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind	41
3.	Zusätzliche Angaben	41
3. a)	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeit, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	41
3. b)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	42
3. c)	allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem RROP 2004 9

Abbildung 2: Luftbild mit Liegenschaftskarte 13

Abbildung 3: Biotoptypenkarte 29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanz 40

BEGRÜNDUNG - TEIL I

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Veranlassung

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat auf Antrag des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände am 07.07.2008 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Bauhofes und der Kläranlage in Dannenberg-Lüggau gefasst.

Die Samtgemeinde Elbtalaue unterstützt die Planung ihrer Mitgliedsgemeinde und führt im Parallelverfahren die 68. Änderung des Flächennutzungsplans durch.

Die beiden, im Parallelverfahren durchgeführten Planungen zielen darauf, einen bestehenden Standort für die Wasserwirtschaft planungsrechtlich abzusichern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln. Konkret ist die Ausweisung eines Sondergebietes Wasserwirtschaft (SO WaWi) für den Bau- und Betriebshofes der Wasser- und Bodenverbände und die Ausweisung eines Sondergebiets Abwasser und Energie (SO Aw-E) für den Bereich der Dannenberger Kläranlage geplant.

1.2 Ausgangssituation, Planungserfordernis

besonderer Standort für die Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich ca. 600 m westlich des Dannenberger Altstadtkernes am Flusslauf der Jeetzel. Es handelt sich dabei um einen Standort, der von besonderer Bedeutung für die Wasserwirtschaft in Lüchow-Dannenberg ist. Die wasserwirtschaftliche Bedeutung ist auf folgende Umstände zurückzuführen:

1.) Das Schöpfwerk Lüggau ist für die Wasserwirtschaft in Lüchow-Dannenberg ein "neuralgischer Punkt". Der gesamte Jeetzelniederungsbereich zwischen Dannenberg und Lüchow wird über dieses Schöpfwerk entwässert. Das Schöpfwerk wird vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) betrieben.

2.) Das Plangebiet befindet sich genau an der Stelle, an der die Alte Jeetzel endet und in die neue Jeetzel übergeleitet wird. Aufgrund dieser topographischen Lage ist der Standort für die Gewässerunterhaltung der wasserbaulich getrennten Jeetzelläufe mit Booten am Besten geeignet.

3.) In Verbindung mit dem Schöpfwerk Lüggau wurde Ende der 50-iger Jahre ein Baulagerplatz mit Werkstattgebäude südlich der Alten Jeetzel errichtet. Der Bauhof befindet sich heute im Eigentum des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände. Dieser hält dort sein Personal und sein technisches Gerät für die Gewässerunterhaltung, die Deichpflege und den Hochwasserschutz bereit. Auch der Jeetzeldeichverband und der Unterhaltungsverband Jeetzel-Seege

haben dort ihr technisches Gerät stationiert. Der Bauhof wird von den öffentlich-rechtlichen Körperschaften als gemeinsamer Bau- und Betriebshof genutzt. Im Auftrag seiner Gliedverbände übernimmt der Kreisverband von diesem Standort aus die Gewässerpflege und -unterhaltung sowie die Deichpflege und -unterhaltung für den gesamten Raum Lüchow-Dannenberg (mit wenigen Ausnahmen). Weiterhin werden von hier aus alle Schöpfwerke des Unterhaltungsverbandes Jeetzel-Seege betreut.

4.) Der Jeetzeldeichverband hat auf dem Bauhof eine große Lagerhalle für den Hochwasserschutz errichtet. Aufgrund der jüngsten Hochwasserereignisse war man zu der Erkenntnis gelangt, dass ein zentrales Sandsacklager im Nordkreis erforderlich ist, um gegen zukünftige Hochwassergefahren besser gewappnet zu sein. Dieses ist nun im Plangebiet eingerichtet worden.

5.) Neben dem Bauhof befindet sich die Zentralkläranlage der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe). Die relativ moderne Kläranlage wird heute vom Wasserverband Dannenberg-Hitzacker im Auftrag der Samtgemeinde Elbtalaue betrieben. Sie hat hinreichend Kapazitätsreserven, um bei Bedarf weitere Abwassermengen aus anderen Entsorgungsgebieten zu übernehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass am topographisch günstigen Schnittpunkt von Jeetzel und Jeetzelkanal eine historisch gewachsene Konzentration an wasserwirtschaftlichen Anlagen und Einrichtungen entstanden ist und wesentliche Träger der Wasserwirtschaft aus dieser Region am Standort bereits ansässig sind bzw. dort wichtige Anlagen unterhalten:

1. Jeetzeldeichverband (JDV),
2. Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände (KV-WABO),
3. Unterhaltungsverband Jeetzel Seege (UV J-S),
4. Wasserverband Dannenberg-Hitzacker (WV),
5. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschütz und Naturschutz (NLWKN).

planungsrechtlich unzureichend berücksichtigt

In planungsrechtlicher Hinsicht wurde dieser Standort der Wasserwirtschaft bislang nicht oder nur unzureichend berücksichtigt:

- Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das - in seiner Wirkung raumbedeutsame - Schöpfwerk nicht an seinem tatsächlichen Standort dargestellt, sondern fälschlicherweise um ca. 350 m in Richtung Norden verschoben worden (siehe Abb. 1).
- Im Flächennutzungsplan ist nur der südliche Teil des Kläranlagengeländes als Fläche für die Abwasserentsorgung ausgewiesen. Der nördliche Teil des Klärwerkes, der Bauhof und das Schöpfwerk sind im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen berücksichtigt.
- Bei der Festlegung des FFH-Gebietes "Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht" wurden das Schöpfwerk und der Bauhof vollständig - und die Kläranlage zur Hälfte - in das FFH-Gebiet mit einbezogen. Diese aus der Örtlichkeit nicht nachzuvollziehende FFH-Abgrenzung ist im Maßstab 1:50.000 auf (offensichtlich veralteten) topographischen Karten vorgenommen worden (siehe Kartenserver des NMU). Es handelt sich bei dem FFH-Gebiet um ein Schutzgebiet nach europäischem Recht. Auf lokaler Ebene kann die FFH-Abgrenzung nicht zurückgenommen werden.
- Bei der Genehmigung der Lagerhalle für Deichverteidigungsmateria-

lien ist (aufgrund eines falschen Datenbestandes im GIS) das dort bestehende FFH-Gebiet bei der planungsrechtlichen Beurteilung nicht berücksichtigt worden. Insofern ist zur Erhöhung der Rechtssicherheit eine nachträgliche FFH-Verträglichkeitsprüfung an diesem Standort wünschenswert.

- Für diesen über 2 ha großen, bebauten Bestandsbereich (Bauhof/ Kläranlage) gibt es keinen Bebauungsplan. Die tatsächlichen Baurechte sind in diesem Bereichs aufgrund der relativ diffusen planungsrechtlichen Situation (FFH-Gebiet, Deichrecht, Außenbereich) kaum einzuschätzen. So besteht Rechtsunsicherheit darüber, ob beispielsweise die angedachte Kläranlagenerweiterung in das FFH-Gebiet hinein möglich wäre oder ob innerhalb einer Fläche für die Abwasserbeseitigung eigenständige Anlagen zur Energiegewinnung zulässig wären.
- Die zweifelhafte planungsrechtliche Situation steht im Widerspruch zur tatsächlichen wasserwirtschaftlichen Bedeutung dieses Standortes. Um die Erhaltung und Fortentwicklung dieses Standortes für die Wasserwirtschaft rechtlich sicherzustellen, bedarf es einer qualifizierten Bauleitplanung mit integrierter FFH-Verträglichkeitsstudie.

Die Stadt Dannenberg (Elbe) und die Samtgemeinde Elbtalaue haben sich entschlossen, die notwendigen Planverfahren durchzuführen, die für eine planerische Standortsicherung - im Sinne eines erweiterten Bestandschutzes - erforderlich sind.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Flächenansprüche

Zu Beginn der Planung wurden der Landesbetrieb und die vier ansässigen Wasserverbände befragt, was Sie in Bezug auf ihren Anlagenbestand in Dannenberg-Lüggau für Bedürfnisse, Ziele und Flächenansprüche haben:

KV WABO

Der WABO-Kreisverband hat zum Ausdruck gebracht, dass sich derzeit die Wasser- und Bodenverbände in einer Umstrukturierungs- und Konzentrationsphase befinden. Hohe Maschinenanschaffungskosten, ansteigende Lohnkosten und erhebliche Preissprünge bei Energie- und Kraftstoffkosten führen zu Kalkulationsrisiken in der Gewässerunterhaltung. Um diesen Risiken begegnen zu können, bedarf es eine Verbesserung der Organisationsstrukturen und eine Effizienzsteigerung in den Betriebsabläufen. Zu diesem Zweck plant der WABO-Kreisverband - durch Fusionen seiner Gliedverbände, eine Modernisierung seines Maschinen- und Anlagenbestandes, ein effizientes Maschinen- und Personalmanagement sowie eine Zusammenführung seiner Betriebseinheiten an einem Standort - sich für die Zukunft neu aufzustellen. Bei dieser Neuausrichtung steht der Standort Lüggau im Zentrum der Überlegungen, weil erstens der überwiegende Personal- und Anlagenbestand dort bereits stationiert ist (24 der 32 WABO-Mitarbeiter sind im Bauhof in Lüggau beschäftigt) und zweitens die gemeinsame Nutzung mit dem Jeetzeldeichverband und dem Unterhaltungsverband J-S zu wirtschaftlichen und personellen Synergieeffekten, z.B. bei der Maschinenanschaffung und beim Werkstattbetrieb führen. Aus Sicht des WABO-Kreisverbandes gibt es keinen Alternativstandort, an dem eine vergleichbar kooperative und wirtschaftliche Zusammenarbeit möglich wäre.
Nicht nur die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sondern auch größer werdenden Einsatzräume und Aufgabenfelder des WABO-

Kreisverbandes, machen eine strukturelle Neuausrichtung unausweichlich. Das Land Niedersachsen hat gerade die Zuständigkeit für die Unterhaltung der Alten Jeetzel vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) an den hiesigen WABO übertragen. Außerdem übernimmt der Kreisverband jedes Jahr mehr Unterhaltungsaufgaben von seinen Gliedverbänden. Mit den wachsenden Aufgaben steigt der Bedarf, den bereits sehr eng gewordenen Bauhof in Lüggau zu modernisieren und zu erweitern.

JDV
UV J-S

Für den Jeetzeldeichverband ist der Standort Lüggau unverzichtbar, zumal dort gerade eine neue Lagerhalle für die Deichverteidigung (das zentrale Sandsacklager) errichtet worden ist. Der Jeetzeldeichverband ist deshalb wie der WABO-Kreisverband an einer weiteren Modernisierung und Optimierung des Standortes Lüggau interessiert.

Die gemeinsame Krisenbewältigung der jüngsten Hochwasserereignisse und die gute Abstimmung bei der Planung und Umsetzung der notwendigen Schutzbauten haben zu einer vertieften Zusammenarbeit zwischen den örtlichen Wasserverbänden und dem NLWKN in Lüchow-Dannenberg geführt. Vor diesem Hintergrund streben die ansässigen Wasser- und Bodenverbände auch in Hinblick auf die zukünftige Hochwasserschutz-Vorsorge ein räumliches Zusammenrücken mit dem NLWKN an.

NLWKN

Der Landesbetrieb NLWKN musste sich aufgrund der Vorgaben des Landes „aus der Fläche zurückziehen" und ist nunmehr ausschließlich für die Unterhaltung der größeren Gewässer (Aland und nördliche Jeetzel) sowie für den Betrieb des Schöpfwerkes Lüggau und verschiedener Wehranlagen zuständig. Da sich der Einsatzraum des Landesbetriebes vorwiegend auf den Nordkreis konzentriert, erwägt der Landesbetrieb seinen Bauhof in den Nordkreis zu verlagern. Gegebenenfalls könnte in Lüggau einen Bauhof-Verbund mit dem Jeetzeldeichverband, dem Unterhaltungsverband J-S und dem WABO-Kreisverband interessant werden, denn

- in Lüggau ist bereits wartungsintensiver Anlagenbestand des NLWKN vorhanden,
- der gesamte Einsatzraum ist von dort optimal zu erreichen und
- die wirtschaftlichen Synergie-Effekte, die sich durch einen gemeinsamen Bauhof-Verbund ergeben könnten, wären an diesem Standort in Lüggau in besonderer Weise gegeben (besserer Maschinen und Personalauslastung, direkte Verfügbarkeit von Deichverteidigungsmaterialien).

Bauhof-Erweiterung

Insgesamt ist festzustellen dass vor diesem Hintergrund ein erhebliches öffentliches Interesse an einer Bestandssicherung und Erweiterung des Bauhofes in Lüggau besteht.

Die Erweiterung des Bauhofes Lüggau kann ausschließlich in östliche Richtung erfolgen, weil im Norden der Flusslauf der Alten Jeetzel, im Westen ein Deichverteidigungsweg und im Süden eine von Bebauung freizuhaltende Deichschutzzone sowie die Zufahrt zum Kläranlagengelände besteht.

Entwicklung der Kläranlage

Im Zuge der Bauhof-Erweiterung müssen Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher Teil des Kläranlagengrundstückes waren und damit nicht mehr für zukünftige Erweiterungen des Kläranlagenbetrie-

bes zu Verfügung stehen. Um eine Einschränkung des Kläranlagenbetriebes für die Zukunft auszuschließen, müssen im Rahmen dieser Planung auch die potentiellen Entwicklungsoptionen der Kläranlage überprüft werden.

Nach Angaben des Wasserverbandes Dannenberg-Hitzacker ist die relativ moderne Kläranlage in Lüggau nicht voll ausgelastet. Die Anlage hat soviel Kapazitätsreserven, dass mit verhältnismäßig geringem baulichem Aufwand auch die Abwasserfracht aus der Kläranlage Hitzacker mit übernommen werden könnte. Die Aufgabe der älteren Kläranlage in Hitzacker könnte sinnvoll sein, wenn man das Abwasser zur Energiegewinnung nutzen will. Denn eine Energieerzeugung aus Klärgas kann nur wirtschaftlich betrieben werden, wenn eine hinreichend große Abwasserfracht zur Verfügung steht. Um ein solches nachhaltiges Betriebskonzept umsetzen zu können, wird eine kleine Erweiterungsfläche auf der nördlichen Seite des Klärwerks benötigt.

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die geplante Erweiterung der Kläranlage planungsrechtlich abgesichert werden. Im Zuge dieser Planung ist sicherzustellen, dass es keine Immissionskonflikte zwischen dem Bauhof und der Kläranlage geben kann. Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat deshalb vor Beginn der Planung ein Geruchsgutachten bei dem Ingenieurbüro Barth & Bitter in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter den planerisch festgelegten Bedingungen (Nutzungszonierung des Sondergebietes) eine immissionsrechtliche Verträglichkeit im Plangebiet gewährleistet ist (siehe Teil I, Kap. 4.4).

1.4 Planungsalternativen

Planungsalternative für den Bauhof

Für die Bestandssicherung und Erweiterung des Bauhofes in Lüggau gibt es keine grundlegende Planungsalternative. Der Schnittpunkt von Alter Jeetzel und Jeetzelkanal ist in topographischer und funktionaler Hinsicht als "Vorzugsstandort für die Wasserwirtschaft" zu beurteilen. Eine komplette Umsiedlung des bestehenden Bauhofes, z.B. in ein Gewerbegebiet, ist aus Kostengründen nicht zu realisieren und würde dem Prinzip des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) zuwiderlaufen.

Im Plangebiet gibt es auch keine Planungsalternative zur Osterweiterung des Bauhofes. Geringfügige Planungs-Modifikationen sind nur in Bezug auf die Erweiterungstiefe und die zulässige Grundstücksnutzung möglich.

Planungsalternativen für die Kläranlagenerweiterung

Vor Beginn der Planung wurden drei verschiedene Vorschläge für die Kläranlagenerweiterung entwickelt:

1. Süd-Erweiterung,
2. Südwest-Erweiterung,
3. Nord-Erweiterung.

Der Anlagenbetreiber hält trotz der entgegenstehenden FFH-Gebietsgrenze und der bisher geltenden Flächennutzungsplan-Ausweisung eine Nord-Erweiterung für unverzichtbar, weil die beiden Südvarianten eine Weiterleitung des Abwassers im Freigefälle nicht zulassen würden. Im Falle einer Übernahme der Abwasserfrachten aus dem Raum Hitzacker muss der Bereich der Vorklärung (Schlammsilo) ausgebaut werden. Diese Anlagenkomponente befindet sich auf der Nordseite des Klär-

werks. Bei einer Verlagerung auf die Südseite müsste die gesamte Abwasserfracht zusätzlich gepumpt werden. Damit wäre auf Dauer ein hoher Energie- und Kostenaufwand verbunden, der die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit der Erweiterung insgesamt in Frage stellen würde. Als Ergebnis der Vorplanung wurde deshalb festgelegt, dass an der Nordseite eine räumlich minimierte Kläranlagenerweiterung berücksichtigt werden soll. Wenn zukünftig weitere Erweiterungen z.B. zur Flächenschlammbehandlung, notwendig werden sollten, sind diese auf der Südseite zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan sieht hier bereits eine Versorgungsfläche für die Abwasserbeseitigung vor.

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1 Verfahren

Gesetzliche Grundlage

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach den Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), durchgeführt.

Regelverfahren

Bei Bauleitplanungen, die die Grundzüge der Planung berühren, ist das Regelverfahren gemäß der §§ 1-10 BauGB mit zweifacher Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Umweltprüfung vorgesehen

Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist als gesonderter Umweltbericht in Teil II der Begründung dokumentiert.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lüggau Bauhof / Klärwerk umfasst folgende Flächen:

- das Grundstück des Bauhofes ,
- das Grundstück der Kläranlage,
- eine kleine Abrundungsfläche für die Kläranlage am Rand der großen Wiese,
- Kompensationsflächen im Randbereich der Alten Jeetzel,
- das Grundstück des Schöpfwerkes mit der zu nutzenden Brücke,
- Abschnitte des Deichverteidigungsweges, um die Erschließung sicherzustellen,
- sowie ein kurzes Teilstück des landwirtschaftlichen Weges, der in ganzer Länge in eine öffentliche Straße umgewidmet wird. (Durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche ist der Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB einzustufen.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung mit einer unterbrochenen Linie festgesetzt.
Die Flächengröße des Plangebiets beträgt ca. 4,97 ha.

2.3 Übergeordnete Planungen

FFH-Gebiet

Bei der Neuausweisung von Flächen nach dem europäischen Schutzgebietsstatus Natura 2000 wurde die nördliche Hälfte des Plangebietes als Teil des FFH-Gebietes "Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht" ausgewiesen (Gebiet Nr. 74 2528-331). Die im Maßstab 1:50.000 getroffene Abgrenzung ist in dieser Form rechtsverbindlich (Quelle: Datenserver des Nds. Umweltministeriums, Stand 1-2009).

EU-Vogelschutzgebiet

Bei der Abgrenzung des EU-Vogelschutzgebietes "Niedersächsische Mittelelbe" (Nr. V37 DE 2832-401) wurde das Kläranlagengrundstück und der bestehende Bauhof komplett ausgespart.
Die geltenden Abgrenzungen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.
Auf Grundlage von § 34 c Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) in Verbindung mit der EU-Richtlinie 92/43/EWG („Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie") sowie der EU-Richtlinie 79/409/EWG („Vogelschutzrichtlinie") sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.
Vor diesem Hintergrund wurde vor Beginn der Bauleitplanung eine Verträglichkeitsstudie nach § 34 c NnatG in Auftrag gegeben (siehe Teil I, Kap. 4.3). Die komplette Verträglichkeitsstudie ist im Bauamt der Samtgemeinde Elbtalaue einzusehen.

Biosphärenreservat (NElbtBRG)

Nach dem im Nov. 2002 inkraftgetretenen Biosphärenreservatsgesetzes (NElbtBRG) sind das Plangebiet und die nördlich und südlich angrenzenden Flächen als Gebietsteil A festgesetzt. Die Gebietsteile A umfassen Landschaftsausschnitte mit Siedlungsstrukturen (...) sowie sonstige durch menschlichen Einfluss besonders geprägte Bereiche.

Die vorliegende Bauleitplanung bezieht sich ausschließlich auf den Gebietsteil A und ist daher mit den Anforderungen des NElbtBRG zu vereinbaren. Der westlich der neuen Jeetzel gelegene Gebietsteil C wird nicht durch die Planung beeinträchtigt, weil durch die Eindeichung der neuen Jeetzel eine räumliche Zäsur gegeben ist.

Deich

Die Deiche an der neuen Jeetzel sind entsprechend der niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) als Deich gewidmet. Zu dem gewidmeten Deich gehört im Westen des Plangebietes der überplante Abschnitt des Deichverteidigungsweges mit Seitenstreifen und Graben sowie das Schöpfwerk. Der Deich ist gemäß § 5 NDG in seinem Bestand und in seinen vorgeschriebenen Abmessungen so zu erhalten, dass er seinen Zweck jederzeit erfüllen kann (Deicherhaltung).

Gemäß § 14 NDG ist eine Benutzung des Deiches (Nutzung und Benutzen), außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger, verboten. Die Deichbehörde kann zur Befreiung von diesen Verboten Ausnahmen genehmigen.

Gemäß § 15 NDG dürfen Bauwerke innerhalb der Grenzen des Deiches, die der Ent- und Bewässerung oder dem Verkehr dienen, nur mit Erlaubnis der unteren Deichbehörde nach Anhören des Trägers der Deicherhaltung angelegt, geändert oder beseitigt werden. Das Gleiche gilt für Wasser-, Gas-, Öl- und elektrische Leitungen innerhalb der Grenzen des Deiches.

Deichschutzzone

Gemäß § 16 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für Anlagen, die dem Verkehr dienen, gilt § 15 sinngemäß. Die untere Deichbehörde kann zur Befreiung von dem Verbot Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

2.4 Vorgaben der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm 2008

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 18. Juli 1994 zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Januar 2008 sind im zeichnerischen Teil folgende Ziele der Landesplanung für den Planungsraum vorgegeben:

- Vorranggebiete Natura 2000,
- Biosphärenreservat,
- Hauptverkehrsstraße an der B 216.

In der Beschreibenden Darstellung (Teil II) sind folgende Ziele und Grundsätze für die vorliegende Planung relevant:

LROP *II 3.1.3 02 (*Ziel):
In den Vorranggebieten Natura 2000 sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur unter den Voraussetzungen des § 34 c des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) zulässig.
(siehe Kap. 4.3 Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete (FFH, EU-VSG))

LROP II 1.1 02 (Grundsatz):
Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen:
- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,...
Dabei sollen
- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.

LROP II 2.1 01 (Grundsatz):
In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

LROP II 2.1 06 (Grundsatz):
Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist.

RROP 2004 Zeichnerische Darstellung

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2004 des Landkreises Lüchow- Dannenberg (siehe Abb. 1) sind folgende Darstellungen getroffen:

RROP 2004 Zeichnerische Darstellung

1.) Der Bereich Bauhof/Kläranlage und die zugehörigen Erweiterungsflächen sind im RROP als Standort für eine Zentrale Kläranlage dargestellt (graues Kreissymbol).

2.) Das Schöpfwerk (blaues Kreissymbol) ist in der zeichnerischen Darstellung fälschlicherweise um ca. 350 m in Richtung Norden verschoben. Es müsste eigentlich am Schnittpunkt der beiden Jeetzelläufe dargestellt sein. Es ist davon auszugehen, dass die Darstellung Schöpfwerk auf den Planungsstandort zu beziehen ist.

3.) Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sind im Umfeld der Kläranlage ausgewiesen. Die Freiflächen nördlich von Dannenberg sind als Vorbehaltsgebiet für die Erholung dargestellt.
Unmittelbar südlich des Kläranlagengeländes ist in der Zeichnerischen Darstellung eine Trasse für eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße - die noch weiterer Abstimmung bedarf - ausgewiesen. In diesem Bereich soll zukünftig die B 191 als Nordumgehung um die Stadt Dannenberg geführt werden. Die Trassendarstellung dient der Flächensicherung der nach dem derzeitigen Kenntnisstand geeignetsten Trasse und damit der Abwehr von heranrückenden, die Planung erschwerenden schutzbedürftigen Nutzungen. Eine südliche Erweiterung der Kläranlage würde dem RROP-Ziel der Trassensicherung substantiell entgegenstehen. Die vorliegende Bauleitplanung zielt jedoch auf eine bauliche Erweiterung des Klärwerks nach Norden, die südlichen Grenzen der Kläranlagen bleiben unverändert. Damit entspricht die Planung den RROP-Vorgaben in besonderer Weise. Die aus Kompensationszwecken ausgewiesenen Grünflächen stellen keine erheblich erschwerende Nutzung dar. Sie können im Rahmen einer verbindlichen Trassenplanung nach Bedarf verlagert werden.

Abbildung 1: Auszug aus dem RROP 2004

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den zeichnerischen Zielen der Raumordnung vereinbar.

Beschreibende Darstellung

Im Rahmen einer planerischen Vorabstimmung mit dem Landkreis am 30.04.2009 wurde gefordert, dass sich die Planung mit den nachfolgend aufgeführten Zielen aus der Beschreibenden Darstellung zu befassen hat:

ÖPNV - Anbindung

Auszug aus Ziel 1.5.01: ... Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte gem. 1.6. und dabei insbesondere auf die festgesetzten Haltepunkte des SPNV-Netzes (...) und auf die regional bedeutsamen Busverkehrslinien durch Bildung von Siedlungsschwerpunkten um vorhandene oder netzintegrierbare Haltestellen des ÖPNV's zu konzentrieren. ....

Dannenberg (Elbe) ist im RROP als Grundzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der Stadt Dannenberg. Der Abstand zur Stadtmitte (Prochaskaplatz) beträgt ca. 800 m. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Nähe zum Altstadtkern und zum OT Lüggau.
Am Prochaskaplatz ist eine Bushaltestelle vorhanden bei der 3 Buslinien mit einer relativ hohen Taktfrequenz verkehren (Linien 1936, 5304, ASP 1987). Damit ist die ÖPNV-Anbindung für Lüchow-Dannenberger-Verhältnisse relativ gut. (Der ca. 1 km entfernte Westbahnhof ist im RROP als Haltepunkte des SPNV-Netzes festgesetzt. Dort findet zur Zeit kein kontinuierlicher Bahnverkehr statt).

flächenschonende Siedlungsentwicklung

Auszug aus Ziel 1.5.03: Neue Baugebiete sollen erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtlichen Handlungsspielraum ausgeschöpft ist, insbesondere die Möglichkeiten

- *der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung, Umnutzung fehlgenutzter Flächen),*
- *der Wiedernutzung von Flächen (Brachflächen) und*
- *der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches.*

Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein auf Wasserwirtschaft spezialisierter Sonderbereich überplant, der rechtmäßig entstanden ist und Bestandsschutz genießt. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt im Bebauungsplan ca. 4,9 ha. Neue Baurechte werden nur auf einer 0,72 ha großen Fläche (<15 %) geschaffen. Die Erweiterung findet fast ausschließlich auf den vorhandenen Grundstücken des Bauhofes und des Klärweges statt. Insofern ist von einer bestandsbezogen Planung im Sinne eines „erweiterten Bestandschutzes" auszugehen.
Alternativ zur Sicherung und Entwicklung dieses wasserwirtschaftlichen Standortes im Außenbereich könnte man auch eine Standortverlagerung in den Innenbereich, z.B. in ein Gewerbegebiet, anstreben. In der Folge würde jedoch im Plangebiet eine Siedlungsbrache (mit einer gerade neugebauten Lagerhalle für Sandsäcke) entstehen. Insgesamt würde man für die Erfüllung der wasserwirtschaftlichen Aufgaben dann mehr wertvolle Siedlungsfläche verbrauchen. Eine solche Planungsalternative entspräche nicht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und würde letztlich der ursprünglichen Intention des RROP-Zieles widersprechen.

Behörden in Lüchow belassen

Auszug aus Ziel 1.6.03: ... Die Konzentration von Behörden und anderen öffentlichen Einrichtungen im Mittelzentrum Lüchow (Wendland) ist zu erhalten und zu erhöhen.

Aus folgenden Gründe ist diese Vorgabe für diese spezielle Planung nicht ausschlaggebend:

1. Der Bebauungsplanentwurf zielt mit seinen Festsetzungen ausschließlich auf die Absicherung und Erweiterung des bestehenden Bau- und Betriebshofes des Wabo-Kreisverbandes sowie auf die Erweiterung des Kläranlagengeländes.
2. Die Wasser- und Bodenverbände haben als Schwerpunktaufgabe die Unterhaltung und Pflege der Gewässer und Deiche konkret durchzuführen. Dieser eigentliche Zweck dieser öffentlich rechtlichen Körperschaften wird heute schwerpunktmäßig von Dannenberg-Lüggau aus vollzogen (24 Mitarbeiter), die Verwaltung in Lüchow hat diesbezüglich eher eine Service-Funktion (8 Mitarbeiter).
3. Die vom Wasser- und Bodenverband in Erwägung gezogene Verlagerung von bis zu 8 Büro-Mitarbeitern aus dem Kreishaus ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, sondern vielmehr als eine verbandsinterne Option zur Kosteneinsparung anzusehen. Es ist noch nicht abzusehen, inwieweit diese Option genutzt werden soll.
4. Rechtlich gesehen könnte sich der Wabo-Kreisverband in jedem beliebigen Gewerbe- oder Mischgebiet im Landkreis ein Bürogebäude bauen bzw. sich in ein solches einmieten, ohne dass dieses Vorgehen durch raumordnerische Vorgaben zu verhindern wäre. Vor diesem Hintergrund wäre es unsinnig, an dem angestammten WABO-Betriebssitz in Dannenberg-Lüggau Büronutzungen vollends auszuschließen, zumal dort bereits Büronutzungen vorhanden sind. Tatsächlich bedürfen die noch aus den 50-iger Jahren stammende Büro- und Sozialräume dringend einer Erneuerung und Erweiterung.

Folgende planerischen Mittel sollen gewährleisten, dass die Büro- und Verwaltungsnutzung im Plangebiet allgemein beschränkt bleibt:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude sind als selbständige Nutzung im Baugebiet nicht allgemein zulässig.
2. Es werden nur Betriebe, Anlage und Einrichtungen mit wasserwirtschaftlichen Bezug im Sondergebiet Wasserwirtschaft zugelassen;
3. Die bauliche Nutzbarkeit des Sondergebietes Wasserwirtschaft wird in weiten Teilen durch eine von Bebauung freizuhaltende Deichschutzzone eingeschränkt.
4. Im Bereich der Erweiterungsflächen sind - aus Gründen des Immissionsschutzes - überwiegend nur Lagernutzungen erlaubt.
5. Der Freibereich, der real noch für den Neubau eines Nicht-Lagergebäudes zur Verfügung stünde, ist räumlich äußerst begrenzt (<0,067 ha), da das vorhandene Bauhof-Grundstück von baulichen Anlagen und internen Erschließungsflächen bereits intensiv in Anspruch genommen ist.

Vorranggebiet für Natur und Landschaft an der Alten Jeetzel

Auszug aus Ziel 2.1.01: *Die Fließgewässer und ihre Auen sind in* ***Vorranggebieten für Natur und Landschaft*** *zum Zwecke des Biotopverbundes in einem natürlichen oder naturnahen Zustand zu erhalten oder in einen solchen zu entwickeln, insbesondere durch einen mindestens naturnahen beidseitigen Gewässerrandbereich. Die Breite der Vorranggebiete für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung ist abhängig vom Schutzgut; sie beträgt* ***mindestens 10 m*** *auf jeder Gewässerseite."*

Nach der zeichnerischen Darstellung (siehe Abb. 1) ist die Ausweisung eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft im Bereich des Kläran-

lagengrundstücks im RROP nicht zu erkennen und daher eigentlich auch nicht maßgeblich. Denn in der Begründung zum Ziel 2.1.01 heißt es: *„Eine Gebietsdarstellung erfolgt insoweit, wie die Gebiete sich mit dem vorgesehenen Planzeichen darstellen lassen. Kleinere Gebiete stellen keine raumbeanspruchenden oder die Funktion benachbarter Gebiete beeinflussenden Biotope dar."*

Es wird jedoch aus fachlicher Sicht eingestanden, dass der Flusslauf der Alten Jeetzel eigentlich in Gänze dem umliegend dargestellten Vorranggebiet für Natur und Landschaft zuzuordnen ist und in Verbindung mit der beschreibenden Darstellung (Ziel 2.1.01) ein mindestens 10 m breites Vorranggebiet beidseits des Gewässers von Bebauung freizuhalten ist. [1]
Diese Zielvorgabe der Raumordnung, einen mind. 10 m breiten Gewässerrandbereich an Fließgewässern zu entwickeln, wird im Rahmen dieser Bauleitplanung aufgegriffen und durch die Festsetzung von entsprechenden Grünflächen befolgt.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung ausreichend mit den Belangen der Raumordnung zu vereinbaren ist. Die gesetzliche Vorgabe, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, kann als erfüllt angesehen werden.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

68. Änderung im Parallelverfahren

Die Samtgemeinde Elbtalaue betreibt im Parallelverfahren die Fortschreibung des Flächenutzungsplanes im Bereich Lüggau Bauhof / Klärwerk. Der Entwurf der 68. Änderung sieht für den Bereich des Bauhofes eine Sondergebiet Wasserwirtschaft und für den Bereich des Klärwerks ein Sondergebiet Abwasser und Energie vor. Die Bauflächen sind zur freien Landschaft hin von Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen gerahmt.
Der vorliegende Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt sein.

2.6 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

Baurechte / bauliche Nutzungen

Es gibt keine Satzungen des Ortsrechtes, die für das Plangebiet gültig wären. Der Umfang der baulichen Nutzung (Schöpfwerk, Bauhof, Kläranlage) ist aus der nachfolgenden Abbildung 3: Luftbild mit Liegenschaftskarte ersichtlich. Das Luftbild ist relativ aktuell - die neu errichtete Brücke am Schöpfwerk sowie die neu hergerichteten Deichverteidigungswege sind bereits abgebildet.

[1] Eine von Vertretern der unteren Raumordnungsbehörde angedeutete weiterreichende Interpretation, wonach das nur zum Teil sichtbare Vorranggebiet für Natur und Landschaft möglicherweise im gesamten Plangebiet anzunehmen sei, hält der Planungsträger für unverhältnismäßig und rechtlich unwirksam. Eine weitergehende räumliche Einschränkung des rechtmäßig an der Alten Jeetzel entstandenen Bau- und Betriebshofes und des Klärwerkes ist aus dem geltenden RROP 2004 in der vorliegenden Form nicht abzuleiten. Auch in materieller und funktioneller Hinsicht sind die bebauten Bestandsgrundstücke nicht als Vorranggebiet für Natur und Landschaft zu bewerten, zumal sie sich im (siedlungsgeprägten) Gebietsteil A des Biosphärenreservatgebietes befinden und Belange des Vogelschutzes (s. Verträglichkeitsstudie) und des Naturschutzes (mündl. Stellungnahme der UNB) kaum eine solche Auslegung rechtfertigen würden.

Bauliche Anlagen

Nach den schweren Hochwasserereignissen in den 50-iger Jahren wurden der Jeetzelkanal und das Schöpfwerk Pisselberg zum Schutz der Jeetzelniederung vor Hochwassergefahren angelegt. Im Zuge dieser wasserbaulichen Maßnahmen wurde auch der Bauhof des Jetzeldeichverbandes eingerichtet. Auch wenn für den Lagerplatz und das Werkstattgebäude heute keine Baugenehmigung mehr aufzufinden ist, kann bei diesen Anlagen von einem zulässigen Altbestand ausgegangen werden. Der Landkreis hat die Bauhofnutzung durch die Genehmigung eines Waschplatzes (1994), eines Lagerraums für Alt- und Frischöle (1995), einer Lagerhalle für Deichverteidigungsmaterialien (2002) und eines Maschinenschuppens (2006) indirekt toleriert und verfestigt.
Die neue Kläranlage der ehemalige Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) wurde 1994 genehmigt und außerhalb der Deichschutzzone errichtet.

Abbildung 2: Luftbild mit Liegenschaftskarte

Verkehrliche Erschließung	Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die vorhandenen Deichverteidigungswege. Die im Plangebiet ansässigen Nutzungen verfügen über eine deichrechtliche Sondererlaubnis zur Nutzung der Deichverteidigungswege. Die Deichverteidigungswege sind nicht für den uneingeschränkten öffentlichen Verkehr bestimmt.
Landwirtschaft	Die von der Planung betroffenen landwirtschaftlichen Flächen werden als Intensiv-Grünland genutzt.
Gewässer	Der Jeetzelkanal ist in Höhe des Plangebietes durch Deiche eingefasst. Die Alte Jeetzel ist kurz vor dem Schöpfwerk aufgeweitet und in ihrem natürlichen Verlauf verändert worden. Auf der Südseite ist eine leichte Aufdeichung vorhanden, die aber rechtlich nicht als Deich einzustufen ist. Etwa 20 m südlich der Alten Jeetzel verläuft ein paralleler Entwässerungsgraben, der über ein separates Schöpfwerk reguliert werden kann.
Ver- und Entsorgung	Die im Planungsraum bestehenden, baulichen Anlagen sind an die Leitungsnetze der örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Innerhalb des Deiches verläuft eine unterirdische 20KV-Mittelspannungsleitung der EON Avacon Netz GmbH in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Am Tor des Klärwerkes ist ein Übergabepunkt vorhanden. Desweiteren unterhält die EON Avacon Netz GmbH im Plangebiet eine unterirdische Niederdruck-Erdgasleitung, die ausgehend vom Klärwerkshauptgebäude nach Südosten über die anliegende Wegeparzelle direkt nach Dannenberg führt. Vorhabenträger und bauausführende Firmen sind verpflichtet, sich mindestens 10 Tage vor Beginn von Tiefbauarbeiten beim Netzbetreiber über den genaue Verlauf der Leitungen zu erkundigen. Überörtliche Leitungstrassen oder Richtfunkverbindungen sind im Plangebiet nicht bekannt.
Denkmalrecht / Naturschutzrecht / Wasserrecht	Neben den in Kapitel 2.3 genannten Schutzgebieten (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet, Biosphärenreservat, Deich, Deichschutzzone) sind keine weiteren naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen oder denkmalrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Planungsraum vorhanden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Sondergebiet Wasserwirtschaft

Sondergebiet Wasserwirtschaft

Für den Bau- und Betriebshof der Wasser- und Bodenverbände sowie den zugehörigen Erweiterungsbereich wird ein spezielles Sondergebiet Wasserwirtschaft (Kurzbezeichnung SO WaWi) definiert. Das Sondergebiet hat folgende Zweckbestimmung: Es dient der Unterbringung von Betrieben, Anlagen und Einrichtungen, die der Gewässerbewirtschaftung, der Gewässerunterhaltung, dem Gewässerbau, dem Hochwasserschutz, der Deichverteidigung, der Deichpflege und / oder der Landschaftspflege dienen. Mit dieser Zweckbestimmung soll gewährleistet werden, dass dieser Funktionsstandort den Trägern der Wasserwirtschaft vorbehalten bleibt.

Zweckbestimmung

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist das Sondergebiet Wasserwirtschaft im Bebauungsplan in zwei Teilbereiche untergliedert:

SO Wawi 1

1. Der vom Klärwerk abgewandte Teil des Bau- und Betriebshofes, in dem bereits eine Werkstatt mit Büro- und Sozialräumen besteht, ist als Sondergebiet Wasserwirtschaft 1 ausgewiesen. In diesem SO WaWi 1 sind Betriebe, Anlagen und Einrichtungen, die der oben genannten wasserwirtschaftlichen Zweckbestimmung dienen, allgemein zulässig. Immissionsrechtlich ist diesem Teilbereich der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zuzuordnen. Die Geruchsbelastung darf in diesem Teilgebiet ein Immissionswert IW 0,15 nicht überschreiten, d.h. es dürfen an höchstens 15 % der Jahresstunden Geruchsimmissionen auftreten.

SO Wawi 2

2. Die Flächen des Bau- und Betriebshofes, die unmittelbar an das Klärwerk grenzen sowie die überplanten Erweiterungsflächen auf dem bisherigen Kläranlagengrundstück, können aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sein. Für das Sondergebiet Wasserwirtschaft 2 ist daher die Zweckbestimmung so angepasst, dass Nutzungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Werkstatt, Büros oder Sozialräume) ausgeschlossen sind. Im SO WaWi 2 sind nur Lagerhäuser und Lagerplätze mit wasserwirtschaftlicher Zweckbestimmung allgemein zulässig. Das Sondergebiet WaWi 2 hat damit die Funktion einer Abstands- und Pufferfläche, die selbst keinen immissionsrechtlichen Schutzbedarf aufweist.

In einem von der Stadt Dannenberg (Elbe) in Auftrag gegebene Geruchsgutachten wird nachgewiesen, dass dieses Planungskonzept auch unter Berücksichtigung einer Klärwerkserweiterung immissionsrechtlich trägt. Für das immissionsempfindliche Sondergebiet WaWi 1 wird eine – in Teilen deutliche - Unterschreitung des Immissionsrichtwertes von IW 0,15 prognostiziert (siehe Teil I, Kap. 4.4). Rechtlich relevante Immissionskonflikte sind damit aus planerischer Sicht ausgeschlossen.

ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können innerhalb der Sondergebiete WaWi1 und WaWi 2 zugelassen werden:

1. Anlagen zur Erzeugung von regenerativen Energien, sofern von Ihnen keine störenden Immissionen ausgehen;
2. Lagerplätze von sonstigen öffentlichen Betrieben.

Die unter Nummer 1 genannte Ausnahmenutzung soll z.B. der Zulassung von nichteigenen Photovoltaikanlagen auf den Lagerhallen des Bauhofes dienen.
Die unter Nummer 2 genannte Ausnahmenutzung soll eine Kooperation mit kommunalen Eigenbetrieben oder auch eine spätere Nachnutzung von Teilen des Bauhofes durch die Kommune ermöglichen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können nur zugelassen werden, wenn sie räumlich untergeordnet bleiben und die Funktionsfähigkeit des Sondergebietes Wasserwirtschaft insgesamt nicht beeinträchtigen.

3.2 Sondergebiet Abwasser und Energie

Zweckbestimmung

Für das angrenzende Kläranlagengelände und den zugehörigen Erweiterungsbereich wird ein "Sondergebiet Abwasser und Energie" ausgewiesen. Das Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung. Ergänzend sollen auch Anlagen zur Energie- und Gaserzeugung auf dem Klärwerksgelände angeordnet werden dürfen.
Anlagen zur Energie- und Gaserzeugung könnten – wenn sie ins öffentliche Netz einspeisen –als separate Gewerbenutzung eingestuft werden. Innerhalb einer Fläche für die Abwasserbeseitigung wäre eine nicht dem eigentlichen Gebietszweck dienende Gewerbenutzung planungsrechtlich unzulässig. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Abwasser und Energie soll die Nutzung z.B. von Geothermie, Photovoltaik oder Klärgas zur nachhaltigen Energiegewinnung auf dem Klärwerksgelände ausdrücklich zugelassen werden.

Um eine hinreichend differenzierte Nutzungsregelung zwischen Abwasserbeseitigung und Energiegewinnung treffen zu können, wird der Klärwerksgelände nicht als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen sondern als Sondergebiet Abwasser und Energie ausgewiesen.
In der Zweckbestimmung des Sondergebietes ist festgelegt, dass die Anlagen zur Energie- oder Gaserzeugung eine Ergänzungsnutzung darstellen sollen, das heißt sie müssen sich hinsichtlich ihres Flächenanspruchs deutlich der Klärwerksnutzung unterordnen und dürfen die Hauptnutzung in Ihrer Funktion nicht beeinträchtigen.

Als nicht gebietsverträglich sind solche Anlagen einzustufen, die selbst erhebliche belästigende Geruchsemissionen hervorrufen, denn diese würden das Klärwerk in Bezug auf spätere Ausbaustufen immissionsrechtlich einschränken. Anlagen zur Energiegewinnung sollten bevorzugt unterhalb des Klärwerkes (Geothermische Anlagen) oder auf den baulichen Anlagen z.B. als Photovoltaikanlage angeordnet sein. Windkraftanlagen sind über die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbeschränkung ausgeschlossen, denn sie würden den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes und des Vogelschutzes entgegenstehen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt. Für differenziertere Regelungen zur Geschossigkeit, zu Geschoßfläche oder zur Baumasse besteht kein städtebauliches Erfordernis.

GRZ 0,8

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung erlaubt, dass bis zu 80% des jeweiligen Baugrundstücks durch die Hauptnutzung beansprucht werden darf; mindestens 20% der Grundstücksfläche ist unbebaut zu belassen und fachgerecht zu begrünen.

Die GRZ-Festsetzung orientiert sich an der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Sondergebiete, denn Bauhof und Klärwerk sind flächenintensive Nutzungen, die eine hohe GRZ erfordern. Auch für die Erweiterungsflächen, die aufgrund des FFH-Status räumlich minimiert werden mussten, wird eine hohe Ausnutzung planerisch angestrebt, um zukünftigen Landschaftsverbrauch vorzubeugen.

Oberkante baulicher Anlagen max. 10 m

Im Plangebiet ist für bauliche Anlagen eine Höhenbegrenzung von 10 m festgesetzt, damit das Orts- und Landschaftsbild nicht durch zu hoch herausragende bauliche Anlagen gestört wird. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante der Fertigfahrbahn auf der Brücke am Schöpfwerk.

Da einige bauliche Anlagen im Plangebiet keinen First aufweisen, wird nicht eine maximale Firsthöhe, sondern die maximale Oberkante baulicher Anlagen im Bebauungsplan beschränkt. Das festgesetzte Höhenmaß von 10 m so gewählt, dass die Bebauung von der umliegenden Randeingrünung weitgehend verdeckt werden kann.

3.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb der Sondergebiete mit Baugrenzen markiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die baulichen Hauptnutzungen (insbesondere die geplanten Hochbauten) unterzubringen. Die festgesetzten Baugrenzen halten einen in der Regel einen Mindestabstand von 2 m zur Randeingrünung ein. An den Stellen wo bereits bauliche Anlagen mit geringeren Randabständen vorhanden sind, wird dieser Abstand auch unterschritten. Ausgespart bleiben die Zufahrten sowie Flächen, die der 50 m tiefen Deichschutzzone zuzuordnen sind.

Bedingtes Baufeld

Der überwiegende Teil des rechtmäßig entstandenen Bauhofes befindet sich innerhalb der Deichschutzzone. Der Planungsträger will dafür Sorge tragen, dass einem Modernisierungsvorhaben auf dem Bauhof (z.B. einer Erweiterung des Werkstattgebäudes) nicht vorgeworfen werden kann, dass es gegen das städtebauliche Planungsrecht verstoße, weil es die Baugrenzen überschreite. Deshalb soll in dem Teil des Sondergebietes Wasserwirtschaft, der zwar im Bereich der Deichschutzzone liegt, aber bereits eine zulässige bauliche Bestandsnutzung aufweist, ein bedingtes Baufeld ausgewiesen werden.

Im bedingten Baufeld kann die Errichtung oder die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen unter der Bedingung, dass die zuständige Deichbehörde dafür eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt, ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Kap. 4.2 Auswirkungen auf den Deichschutz). Damit wird im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung gefunden, die Deichschutz-Belangen eine Vorrangstellung einräumt, indem sie sich auf das Deichrecht bezieht. Gleichzeitig erhöht diese Regelung die Chancen, dass im Einzelfall auch den Interessen des Planungsträgers und der Wasser- und Bodenverbände an einer nachhaltigen Bestandsicherung im Sinne eines erweiterten Bestandschutzes gefolgt werden kann.

keine Bauweise

Nach § 22 Abs. 1 BauNVO ist im Bebauungsplan die Bauweise nur festzusetzen, soweit es erforderlich ist. Ein städtebauliches Erfordernis wird für die Sondergebiete nicht gesehen, so dass auf die Festsetzung einer Bauweise im Bebauungsplan bewusst verzichtet wird, um die Bebaubarkeit der Grundstücke planerisch nicht einzuschränken. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bleiben unberührt und sind zu beachten.

3.5 Grünordnung

Private Grünflächen

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes erschließt sich aus den Grünflächenausweisungen in der Planzeichnung und den zugehörigen Textlichen Festsetzungen. Es sind ausschließlich private Grünflächen festgesetzt. Eine überwiegend öffentliche Nutzung ist innerhalb der Grünflächen nicht vorgesehen, weil diese entweder dem Deichschutz oder aber der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

Die Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung in der Planzeichnung bezeichnet.

Grünfläche Deichschutz

Die Grünfläche Deichschutz umfasst die Freiflächen am Deichfuß, auf denen der Deichverteidigungsweg verläuft einschließlich Seitenstreifen und Entwässerungsgraben. Nach den Vorgaben der unteren Deichbehörde ist dieser Bereich nicht als öffentliche Verkehrsfläche sondern als private Grünfläche mit einem beschränkten Geh-, Fahr und Leitungsrecht auszuweisen. Innerhalb der Grünfläche Deichschutz sind alle Maßnahmen, die dem Deichschutz und der Deichverteidigung dienen, zulässig. Der an den Deichverteidigungsweg grenzende Baumbestand nördlich der Brücke ist zu erhalten, sofern Belange des Deichschutzes dem nicht entgegenstehen.

sonstige Grünflächen mit Ausgleichsfunktion

Die übrigen Grünflächen dienen vorwiegend folgenden Zwecken:

- der landschaftsgerechten Eingrünung der Bauflächen,
- der naturschutzrechtlichen Kompensation,
- der Schaffung von natürlichen Lebensräumen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie,
- der Erhöhung Biodiversität und der Artenvielfalt.

Das grünordnerische Konzept ist so angelegt, dass die gesetzlichen Anforderungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes entsprochen wird.

Flächen zum Erhalt

Innerhalb der Planzeichnung sind alle Grünflächen, die einen erhaltenswerten Gehölzbestand aufweisen, als Flächen zur Erhaltung von standortheimischen Gehölzen festgesetzt.
Von dieser gehölzsichernden Festsetzung mussten jedoch alle Flächen ausgenommen werden, die sich innerhalb des Deiches oder der zugehörigen Deichschutzzone befinden. In diesen Bereichen haben im Zweifelsfall die übergeordneten Belange des Deichschutzes Vorrang vor den grünordnerisch gewollten Erhaltungsansprüchen. Die Festsetzung eines unumschränkten Erhaltungsgebotes ist deshalb in diesen Bereichen ausgeschlossen.

Flächen zum Anpflanzen

Die Grünflächen, innerhalb derer noch eine plangemäße Bepflanzung vorgenommen werden muss, sind im Bebauungsplan zusätzlich als Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Laubgehölze festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Kompensations-Sicherung. Der Planungsträger kann bei Bedarf durch ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB sicherstellen, dass die Pflanzmaßnahmen auch tatsächlich realisiert werden.

Hecke
Schutzpflanzung

Die Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Schutzpflanzung und Hecke dienen der landschaftsgerechten Eingrünung der Sondergebiete. Als Grünfläche Hecke werden die Flächen mit bereits vorhandenen Heckenstrukturen festgesetzt. Als Schutzpflanzung sind die Flächen bezeichnet, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht realisiert waren. Innerhalb der Grünfläche Schutzpflanzung ist eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Zur Herstellung der Hecken sind standortheimische Laubgehölze gemäß Artenliste mit 1-2 m Pflanzabstand unter Berücksichtigung eines Baumanteils von mind. 20% fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Die 5 m breiten Pflanzstreifen sind jeweils zweireihig, die 8 m breiten Pflanzstreifen vierreihig zu bepflanzen. Durch das Festlegen von Pflanzanweisungen und Artenliste soll eine hinreichende Bestimmtheit in Bezug auf die Erstanlage der Pflanzung gewährleistet werden. Bei der weiteren Pflege ist das Erreichen des Entwicklungsziels maßgeblich.

Schutzwall

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzwall dient vorwiegend als Sicht- und Windschutz zwischen dem Kläranlagengelände und dem Bauhof. Innerhalb dieser Grünfläche ist eine naturnahe Wallhecke zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Zur Herstellung der Hecke sind standortheimische Laubgehölze in 6 Reihen gemäß Artenliste mit 1-2 m Pflanzabstand unter Berücksichtigung eines Baumanteils von mind. 20% fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen.

Sukzession

Eine zwischen Kläranlage und Deichverteidigungsweg bestehende Brachfläche soll weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Davon ausgenommen sind die mit Geh, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Klärwerkszufahrten). Pflegemaßnahmen, die dem Deichschutz dienen, sind innerhalb der Sukzessionsfläche zulässig.

Erlen-Eschen-Wald

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erlen-Eschenwald ist ein Erlen-Eschen-Wald zu begründen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme zielt auf die Schaffung eines standortgerechten Feuchtgehölzes im Niederungsbereich der Alten Jeetzel. Die Eschen sollen sich langfristig zu Großbäumen entwickeln und im Randbereich der Großen Wiese Greifvögeln als Ansitz dienen. Zur Schaffung des Gehölzes sind Baumpflanzungen in 15 Kleinstgruppen (Klumpen) auf der Fläche vorzunehmen. Eine Kleinstgruppe soll jeweils mind. 5 Eschen (Fraxinus exelsior) und 12 Schwarzerlen (Alnus glutinosa) umfassen. Die Gehölze

sind mindestens in der Pflanzqualität Forstware mit einem Pflanzabstand von 1-2 m fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

Grünland, ext. Gewässerrandstreifen

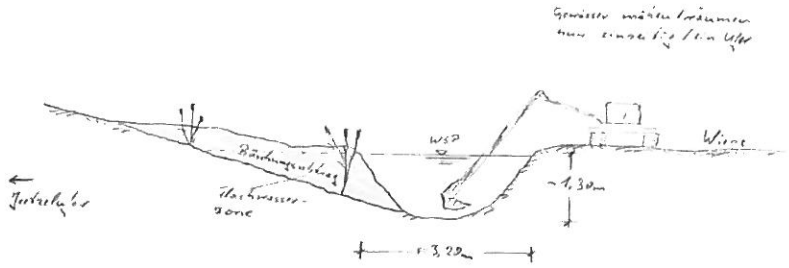
Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünland, ext. und Gewässerrandstreifen sind durch eine Mahd pro Jahr als extensives wechselfeuchtes Grünland zu pflegen und zu erhalten. Die am Rand des Bauhofes bestehende Einfassung mit Laubgehölzen ist zu erhalten. Notwendige Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind zulässig.

Feuchtbiotop

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feuchtbiotop dient vorwiegend Belangen der Kompensation und des Vogelschutzes. Die Unterhaltung und Pflege des dort bestehenden Entwässerungsgrabens soll nur einseitig erfolgen. Für den ganzen Bereich der Großen Wiese ist durch eine Reduzierung der Pumpzeiten am Schöpfwerk des Grabens eine periodische Überstauung des Entwässerungsgraben und damit eine Teilvernässung des Grünlandes anzustreben.

Als unmittelbar im Plangebiet umsetzbare Maßnahme ist angedacht, durch partiellen Abtrag der nördlichen Grabenböschung stille Flachwasserzonen zu schaffen (siehe Skizze). Der wechselnasse Standort wird sich unter dem Einfluss der Sukzession zu einem artenreichen Feuchtbiotopkomplex entwickeln. Es wird sich ein kleinteiliges Mosaik aus natur-

Skizze zur möglichen Umgestaltung des Grabens und zur Schaffung von Feuchtbiotopen (R. Trapp)



nahem Kleingewässer (SE), Uferstaudenflur (NU), Seggen- Binsen- und Hochstaudenflur (NS) und/oder Landröhricht (NR) herausbilden. Das Feuchtbiotop wird zu einer Bereicherung der biologischen Vielfalt beitragen und den ganzen Bereich der Großen Wiese in seiner Bedeutung als Vogelslebensraum aufwerten.

3.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserfläche

Der im Plangebiet vorhandene Graben ist nachrichtlich als Wasserfläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Der Graben dient der Ableitung von Qualmwasser und der Entwässerung des umliegenden Grünlandes. Der Graben soll zu einem naturnahen Gewässer entwickelt werden, indem möglichst wenig in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Schöpfen) eingegriffen wird und die Gewässerunterhaltung nur noch von einer Uferseite aus vorgenommen wird (siehe Lage der Gewässerrandstreifen im Plan).

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses

Das Grundstück des Schöpfwerkes ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen worden, weil sich auf diesem die neu errichtete Brücke befindet, die für die Erschließung des Plangebiets benötigt wird. Um die Erschließung abzusichern, ist der Bereich der Brücke im Bebauungsplan als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen. Hinsichtlich der Grundnutzung ist das

Schöpfwerk-Grundstück als eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses im Plan dargestellt.
Es handelt sich um eine nachrichtliche Darstellung. Der Planungsträger verfolgt – außer der Brückennutzung - keine weiteren Ziele auf der Fläche.

3.7 Festsetzungen zum Verkehr

Verkehrsanbindung des Plangebiets

Die im Plangebiet ansässigen Nutzungen sind aufgrund ihrer Lage am Deich über den Deichverteidigungsweg mit Sondererlaubnis erschlossen und auf diese Weise an das öffentliche Straßennetz angebunden. Um den Deichverteidigungsweg möglichst wenig in Anspruch zu nehmen, soll das Plangebiet von Norden über den landwirtschaftlichen Weg, der an die Ortsverbindungsstraße Dannenberg–Pisselberg anbindet, erschlossen werden. Zu diesem Zweck beabsichtigt der Planungsträger den betreffenden landwirtschaftlichen Weg ergänzend zur Bauleitplanung umzuwidmen.
Die Erschließung von Norden ist im Vorfeld der Planung festgelegt worden, weil die Brücke am Schöpfwerk neu errichtet und damit leistungsfähig ist. Die Brücke östlich der Ortschaft Lüggau ist marode und wird möglicherweise nicht mehr erneuert werden können. Eine Direktanbindung über den Deichverteidigungsweg zu der südlich verlaufenden B 216 ist als reguläre Erschließung für das Plangebiet nicht genehmigungsfähig und daher auch nicht weiter vorgesehen.

Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan ist der für die Erschließung benötigte Teil des Deichverteidigungsweges als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche überplant. Entsprechend der Vorgaben der Deichbehörde ist das geplante Geh-, Fahr und Leitungsrecht nicht zugunsten der Allgemeinheit, sondern ausschließlich „zugunsten des jeweiligen Anliegers, begrenzt auf seine jeweils deichrechtlich gem. §§ 14,16 NDG konkret zugelassene, über den Deichverteidigungsweg erschlossene Nutzung" vorzusehen.
Weil die geplante verkehrliche Erschließung auf eine Sackgassenlösung zielt, ist bei der Flächenausweisung eine hinreichend große Wendefläche an der Kläranlagenzufahrt berücksichtigt. Somit ist die verkehrliche Erschließung der Sondergebiete im Rahmen der hier vorliegenden eingeschränkten Möglichkeiten sichergestellt.

Hinsichtlich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Plangebiet erschlossen. Durch das Leitungsrecht sollen bestehende Leitungen innerhalb des Deichverteidigungswegs (z.B. 20KV-Leitung) planerisch berücksichtigt werden. Neue Leitungen sind aus Gründen des Deichschutzes zu vermeiden und stattdessen über die östlich an das Kläranlagengelände grenzende Wegeparzelle zu führen.

Straßenverkehrsfläche

Außerhalb der Deichschutzzone ist ein kleines Teilstück des landwirtschaftlichen Weges als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung hat allein den Zweck, dass der vorliegende Bebauungsplan den Status eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erlangt. Damit soll die Rechtssicherheit geschaffen werden, dass Bauvorhaben planungsrechtlich allein auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes beurteilt werden können.

3.8 Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung

Die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zur Eingriffsregelung zielen darauf, die planerisch erforderlichen Kompensationsaufwendungen gerecht auf die beiden Eingriffbereiche (und die dort zuständigen Eingriffsverursacher) zu verteilen. Bei der Festsetzung ist eine direkte, flächenbezogene Zuordnung zwischen den Eingriffs- und Ausgleichsflächen vorgesehen.

TF Nr. 5.1 Bei der Festsetzung der Eingriffsflächen (siehe Planzeichnung und TF 5.1) wird zwischen den Eingriffsflächen A (Bauhof-Erweiterung) und den Eingriffsflächen B (Klärwerk-Erweiterung) unterschieden.

TF Nr. 5.2 Als Ausgleichsflächen kommen nur die Flächen in Betracht, die durch diese Planung in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft eine Aufwertung erfahren werden (siehe Tabelle 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz). Die betreffenden Flächen werden in Hinblick auf die geplante Zuordnung als Ausgleichsflächen A und Ausgleichsflächen B festgesetzt.

TF Nr. 5.3 Bei der Zuordnung der Ausgleichsflächen wurde neben einer angemessenen Gesamtgröße auch der räumliche Zusammenhang mit den Eingriffsflächen als maßgebliches Kriterium berücksichtigt. Vor der planerischen Festsetzung wurde die praktische Umsetzbarkeit der Eingriffsregelung geprüft. Beide Vorhabensträger haben im Vorfeld der Planung signalisiert, dass die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen durch Grunderwerb und Flächentausch gewährleisten werden kann. Die Kompensation kann somit ohne ein weiteres Eingreifen der Kommune auf privatrechtlicher Ebene geregelt werden.

Hinsichtlich der zeitlichen Umsetzbarkeit können im Bebauungsplan keine Regelungen getroffen werden. Es ist aber davon auszugehen, dass mit der Inanspruchnahme der Baurechte auf der jeweiligen Erweiterungsfläche auch entsprechende Kompensationsverpflichtungen ausgelöst werden. Der Vollzug der Kompensation ist im nachgeordneten Genehmigungsverfahren sicher zu stellen.

Bezüglich der Herleitung des erforderlichen Kompensationsumfanges siehe Umweltbericht Kap. 2c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sowie Tabelle 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die Grenzen folgender Schutzgebieten sind - soweit Sie das Plangebiet betreffen - nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden (siehe auch Kap. 2.3 Übergeordnete Planungen):

- FFH-Gebiet Nr. 74 2528-331 "Elbniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht (Quelle: Datenserver NMU, Stand: 1-2009)
- EU-Vogelschutzgebiet Nr. V37 2832-401 „Niedersächsische Mittelelbe (Quelle: Datenserver NMU, Stand: 1-2009)
- Biosphärenreservat – Abgrenzung zwischen Gebietsteil A und C (Quelle: § 3 NElbtBRG, Anlage 1, Stand 14. Nov. 2002)
- Deichschutzzone (Quelle: Abgrenzung nach Vorgaben der Unteren Deichbehörde auf der Grundlage von § 16 NDG).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Städtebauliche Überplanung eines Funktionsbereiches

In städtebaulicher Hinsicht handelt es sich bei dem Plangebiet um einen besonderen wasserwirtschaftlichen Funktionsbereich, der planungsrechtlich abgesichert und maßvoll erweitert werden soll. Aufgrund der Solitärlage hat diese Planung keine städtebaulichen Auswirkungen auf umliegende Ortschaften.

Der Umfang der Erweiterung ist in Abstimmung mit den am Standort ansässigen Nutzungsträgern auf eine ca. 0,46 ha große Erweiterungsfläche für den Bauhof und eine ca. 0,26 ha große Erweiterungsfläche für das Klärwerk begrenzt worden.

Orts- und Landschaftsbild

Die geplante bauliche Erweiterung wird ausschließlich auf der Nordseite in einem klein gekammerten Raum erfolgen. Der betreffende Bereich ist durch bestehende Bebauung und durch vorhandene (+geplante) Grünelemente soweit eingefasst, dass die Siedlungserweiterung von den öffentlichen Straßen aus sowie von den nächstliegenden Ortschaften Dannenberg und Lüggau her und nicht sichtbar sind. Die geplante Eingrünung wird dazu beitragen, dass auch die Erweiterungsfläche auch von der Alten Jeetzel her nicht gesehen werden kann.

Landwirtschaft

Der Landwirtschaft geht im Zuge dieser Planung eine ca. 1,24 ha große Intensiv-Grünlandfläche verloren. Außerdem ist auf einer ca. 0,33 ha großen Fläche ist eine Extensivierung der Grünlandnutzung vorgesehen. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der nachgeordneten Bedeutung der betreffenden Grünlandflächen für die landwirtschaftliche Produktion sind keine erheblichen Nachteile für die Landwirtschaft infolge der Planung zu erwarten. Im Falle einer baulichen Erweiterung werden die Vorhabensträger die betreffenden Flächen erwerben oder einen Flächentausch vornehmen.

Verkehrsaufkommen

Eine wesentliche Verkehrszunahme ist für den Bereich des Schöpfwerkes und für den Bereich des Klärwerkes nicht zu erwarten.

Da der Bauhof bereits vorhanden ist und die wasserwirtschaftliche Unterhaltung der Verbandsflächen bereits überwiegend von diesem Standort aus betrieben wird, ist nicht von einem erheblichen Verkehrszuwachs durch die ca. 0,42 ha große Bauhof-Erweiterung auszugehen. Sollte der Wasser- und Bodenverband die angedachte Zusammenführung verschiedener Betriebseinheiten auf dem Lüggauer Bauhof tatsächlich realisieren, würde in geringem Umfang Besucherverkehr in das Plangebiet gezogen werden (max. 30 externe Besucher pro Woche). Außerdem würde Zielverkehr durch die hinzukommenden Mitarbeiter verursacht. Demgegenüber würden jedoch auch betriebsinterne Fahrten zwischen den heutigen Betriebsstandorten eingespart werden können.

Insgesamt wird das Verkehrsaufkommen des Plangebietes - auch nach einer Erweiterung - eine Größenordnung von 150 KFZ/Tag im Durchschnitt nicht überschreiten.

4.2 Auswirkungen auf den Deichschutz

Bauliche Nutzungen in der Deichschutzzone

In der Bauleitplanung sind die Vorgaben des Niedersächsischen Deichgesetztes berücksichtigt. Die gesetzlich vorgegebene Deichschutzzone ist nach den Vorgaben der Unteren Deichbehörde in der Planzeichnung ausgewiesen. Innerhalb dieser 50 m tiefen Deichschutzzone dürfen bauliche Anlagen nur im Ausnahmefall nach Genehmigung der unteren Deichbehörde gemäß § 16 NDG neu errichtet oder wesentlich geändert werden. Damit wird den Belangen des Deichschutzes Vorrang gegenüber allen anderen Belangen eingeräumt.

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Deichschutzzone werden die Flächen als Sondergebiet festgesetzt, die bereits baugenehmigte bauliche Anlagen aufweisen oder als Altbestand gelten. Als Altbestand sind der Bauhof und das Werkstattgebäude anzusehen. Sie sind als Sondergebiet Wasserwirtschaft und im Randbereich auch als Grünfläche festgesetzt.
Am Klärwerk wird nur die vorhandene Hauptzufahrt als Baugebietsfläche ausgewiesen, die übrigen Flächen sind im Sinne des Deichschutzes als Grünfläche festgesetzt.

Der Planungsträger will dafür Vorsorge tragen, dass einem Modernisierungsvorhaben auf dem Bauhof (z.B. einer Erneuerung der Werkstatt) nicht vorgeworfen werden kann, dass es gegen das städtebauliche Planungsrecht verstoße. Deshalb soll im Bebauungsplan auf dem Bauhof im Bereich der Deichschutzzone ein bedingtes Baufeld ausgewiesen werden. In diesem sollten aus städtebaulicher Sicht auch neue bauliche Anlagen zugelassen werden können, sofern dafür eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt wird. Nach § 16 NDG kann die untere Deichbehörde „Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Der Träger der Deicherhaltung ist anzuhören. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich."
Aus Sicht des Planungsträgers handelt sich bei dem Bauhof um eine verfestigte Bestandsnutzung, bei der Modernisierungs- und Erweiterungsinteressen eher als berechtigt einzustufen sind als bei einer Neuplanung. Ein Verwehren dieser Interessen könnte u. U. zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Desweiteren ist zu berücksichtigen, dass eine mögliche Ausnahmeregelung an dieser Stelle nicht irgendwelchen Privatinteressen, sondern unmittelbar dem Träger der Deicherhaltung dienen wird. Auf dem betreffenden Bauhof sind Personal und Maschinen des Jeetzeldeichverbandes und auch das zentrale Sandsacklager zur Deichverteidigung vorhanden.
Hinsichtlich der Belange der Deichsicherheit ist anzuführen, dass durch die gerade vorgenommene Modernisierung der Jeetzeldeiche sowie durch die Schutzbauten an der Elbmündung die Deichsicherheit an dieser Stelle zur Zeit ein Optimum erreicht hat (doppelte Absicherung). Im Falle einer tatsächlichen Gefahrenlage wären im Plangebiet auch hinreichend Bewegungsraum und Aufstellflächen für die Deichverteidigung vorhanden. Nicht zuletzt ist an dieser Stelle der Wasserhaushalt binnendeichs im Falle von Qualmwasseraustritt optimal über die vorhandenen Schöpfwerke zu regulieren.

Die oben vorgebrachten Inhalte sind nicht dazu geeignet, einer zukünftigen deichrechtlichen Ausnahme-Entscheidung vorzugreifen, sondern

sie sollen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung aufzeigen:
- warum der Planungsträger überhaupt ein Sondergebiet innerhalb der Deichschutzzone ausweist und
- weshalb diese Planung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Deichschutzes führen wird.

Die Entscheidung über die Gewährung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung obliegt letztlich allein der zuständigen Deichbehörde.

Nutzung des Deichverteidigungsweges

Die Nutzung eines Deichverteidigungsweges für Erschließungszwecke bedarf einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung.
Der Planungsträger hat diesbezüglich am 19.08.2009 ein Abstimmungsgespräch mit der unteren Deichbehörde (UDB) geführt. Die untere Deichbehörde hat dabei deutlich gemacht, dass sie der Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Deiches nicht zustimmen wird. Sie hat jedoch zugestanden, zur Erschließung der Anlieger im Plangebiet ein beschränktes Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan zu akzeptieren, unter folgender Formulierung: "Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Anliegers, begrenzt auf seine jeweils deichrechtlich gem. §§ 14,16 NDG konkret zugelassene, über den Deichverteidigungsweg erschlossene Nutzung".

Über die von Norden vorgesehene Zufahrtsstraße soll ausschließlich nutzungsbezogener Zielverkehr zum Sondergebiet geführt werden, d.h. im Regelfall ist von sehr geringen Verkehrslasten auszugehen. Im Hochwasserfall ist jedoch mit einem deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen zum Plangebiet zu rechnen (zentrales Sandsacklager, erhöhte Betriebsamkeit bei JDV, WaBo). In dieser kritischen Phase bietet die infolge der Planung zu ertüchtigende Zufahrtstraße bessere Verkehrsbedingungen als der derzeitige Ist-Zustand. Insofern ist im Falle einer Deichverteidigung von einer Verbesserung der verkehrstechnischen Rahmenbedingungen infolge der Planung auszugehen.

Als Fazit muss ist festzuhalten, dass die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Deichsicherheit und Deichunterhaltung im Planungsraum haben wird.

4.3 Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete (FFH, EU-VSG)

Verträglichkeitsstudie nach § 34c NNatG

Um die Auswirkungen auf die von der Planung berührten Natura2000-Gebiete beurteilen zu können, hat die Stadt Dannenberg (Elbe) eine "Verträglichkeitsstudie nach § 34c NNatG" beim Planungsbüro Sommer GmbH in Auftrag gegeben. Die im März 2009 vorgelegte Studie kommt zu folgenden Ergebnis:

„Mit dem Planungsvorhaben wird eine bestehende Anlage erweitert. Nach Prüfung möglicher betriebs- und baubedingter Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete (FFH-Schutzgebiet Nr. 74 und EU-Vogelschutzgebiet Nr. 37) ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind."

Für die Tierarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie wird verbal-argumentativ nachgewiesen, das aufgrund der Lebensraumstrukturen im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
Das von der Erweiterung betroffene Intensivgrünland ist nicht offen, störungsempfindliche Arten des offenen Grünlandes fehlt die Fluchtdis-

tanzweite – das Grünland öffnet sich lediglich auf 60 m Breite und ist dreiseitig von Gehölz- und Siedlungsstrukturen eingefasst. Aufgrund der Kammerung ist der dargebotene Offenraum für die Nutzung durch störungsempfindliche Arten viel zu gering. Die schutzwürdigen Brut- und Gastvögelarten bevorzugen weiten Offenraum, der sich im östlich angrenzenden Bereich "Große Wiesen" darbietet. Bei der Durchführung der Planungen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, wenn die derzeitige westliche Grenzlinie der Kläranlage in Richtung Große Wiesen nicht überschritten wird.

Insgesamt gehen durch die Planung keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie verloren. Durch den Eingriff hervorgerufene Beeinträchtigungen und Veränderung von Natur- und Landschaft sind im Rahmen der geplanten Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

4.4 Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes

Zusammenfassung aus der "Gutachterlichen Stellungnahme zu der Geruchssituation in der Umgebung Kläranlage Dannenberg / Lüggau", Barth & Bitter GmbH, März 2009:

„Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat den Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Klärwerkes und des Bauhofs im Ortsteil Lüggau gefasst. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zwischen dem Kläranlagengelände und dem geplanten Sondergebiet Wasserwirtschaft zu klären. Das Sondergebiet Wasserwirtschaft soll den Bau- und Betriebshof des Wasser- und Bodenverbandes Lüchow-Dannenberg, des Jeetzeldeichverbandes und NLWKN aufnehmen und auch ein entsprechendes Verwaltungsgebäude umfassen. Daher soll untersucht werden, ob aufgrund möglicher Geruchsimmissionen durch die Kläranlage Dannenberg/Lüggau aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken gegen ein solches Vorhaben bestehen. Dabei sollen auch eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten der Kläranlage mit berücksichtigt werden. Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat die Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH als in Niedersachsen bekanntgegebene Messstelle nach § 26 BImSchG für Gerüche beauftragt, die zu erwartenden Geruchsemissionen und -immissionen durch die Kläranlage zu ermitteln und gemäß Geruchsimmissions- Richtlinie (GIRL) zu bewerten.
*Als Beurteilungsgebiet für die Geruchsimmissionsprognose wurde entsprechend der Aufgabenstellung sowie der örtlichen Verhältnisse das Grundstück des Bauhofes betrachtet. Es wurden nur diejenigen Flächen berücksichtigt, in denen Menschen sich nicht nur vorübergehend aufhalten. Die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten für diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße auf 30 m * 30 m großen Beurteilungsflächen berechnet. Im Ist- und im Erweiterungszustand sind lediglich geringfügige Unterschiede festzustellen. In beiden Fällen wird der Immissionswert für Gewerbegebiete von 0,15 lediglich im südöstlichsten Bereich des Grundstückes des Bauhofes überschritten. Hier ist allerdings nicht mit einem ständigen Aufenthalt von Personen zu rechnen, da es sich hier lediglich um Lagerflächen handelt.*
Derartige Flächen sind laut GIRL nicht zu beurteilen. Im nördlichen Bereich des Grundstückes, in dem auch das Verwaltungsgebäude errichtet werden soll, wird eine maximale Geruchsimmission von 10 % der Jahresstunden erreicht. Im vorliegenden Falle treten allenfalls für den Außenbereich übliche Geruchsimmissionen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich oder anderen nicht nach GIRL zu erfassenden

Quellen (wie z.B. der Ausbringung von Gülle) auf.
Die durch die Kläranlage hervorgerufenen Geruchsimmissionen im Istzustand sowie im Erweiterungszustand, wie oben berücksichtigt, stehen dem geplanten Sondergebiet Wasserwirtschaft demnach nicht entgegen. Die Gutachtliche Stellungnahme ersetzt nicht die Entscheidung der zuständigen Behörde.

Planerische Bewertung:
Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass bei der Immissionsprognose der ungünstigste Erweiterungsfall gerechnet wurde (volle Auslastung ohne Klärgasverwertung). Weitere Optimierungsmöglichkeiten, wie z.B. der im B-Plan geplante Schutzwall und eine mögliche Klärgasverwertung, wurden bei der Prognose nicht in Ansatz gebracht. Um das Klärgas zu verwerten, müssten die Vorschlammbehälter abgedeckt werden. Dies würde das Immissionsniveau der Kläranlage weiter absenken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine relativ große Sicherheitsmarge bei der Abgrenzung des Sondergebietes WaWi1 berücksichtigt ist, so dass mit rechtlich relevanten Immissionskonflikten nicht zu rechnen ist. Grundsätzlich ist aber zur Kenntnis zu nehmen, des es trotz der relativ günstigen Rahmenbedingungen (modernes Klärwerk mit Luftabsaugung und Biofiltern, günstige Lage zur Hauptwindrichtung, hinreichende Abstände, gute Nutzungszonierung, verträgliche Immissions-Prognose) an einigen Tagen im Jahr Geruchsbelastungen im Plangebiet geben wird, die von den Nutzern an diesem Standort hinzunehmen ist.

4.5 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas, Telekommunikation Strom

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sichergestellt.

Abwasser

Die im Plangebiet ansässige Kläranlage weist genügend Kapazitäten zum Anschluss der beplanten Erweiterungsflächen auf.

Müllentsorgung

Bezüglich der Erschließung für die Müllabfuhr ist keine Veränderung vorgesehen, bzw. im Falle einer Sperrung des südlichen Abschnitts des Deichverteidigungsweges hat die Erschließung von Norden zu erfolgen.

Energieversorgung

Auf der Ebene der Vorhabensplanung sollte geprüft werden, inwieweit eine nachhaltige, dezentrale Energieversorgung über die vor Ort verfügbaren Quellen (Klärgas, Solarenergie, Umgebungswärme) erfolgen kann.

Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz in der Regel auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Schädlich verunreinigtes Wasser ist auf den Betriebsgrundstücken aufzufangen und vor der Versickerung zu reinigen bzw. fachgerecht in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet sichergestellt. Auf dem Klärwerksgelände sind hinreichend Unterflurhydranten vorhanden. Zusätzlich steht die Alte Jeetzel steht als unerschöpfliches Löschwasser-Reservoir unmittelbar zur Verfügung. Die Brücke am Schöpfwerk sowie der am Gewässerrand verlaufende Weg stellen gut zugängliche Entnahmestellen dar. Im Falle einer zugefrorenen Alten Jeetzel könnte auch an der Austrittsstelle des Schöpfwerks frisch gepumtes Wasser zur Brandbekämpfung entnommen werden – eine befestigte Zuwegung ist an dieser Stelle vorhanden.

5. Durchführung der Planung / Kosten

Bodenordnung

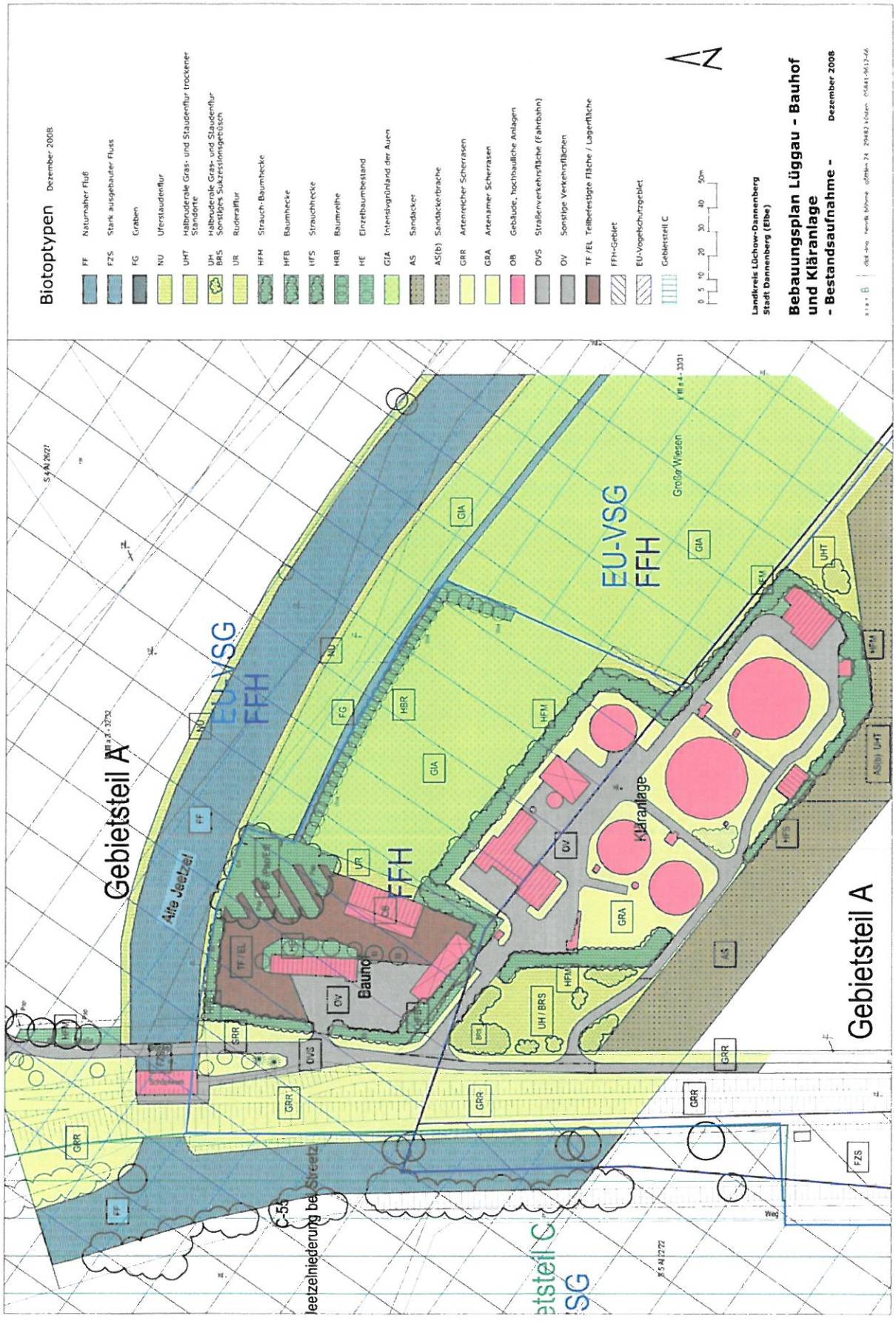
Seitens der Stadt Dannenberg (Elbe) sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.
Der im Plangebiet ansässigen Vorhabensträger werden die Erweiterungsflächen und die zugeordneten Kompensationsflächen erwerben und die geplanten Maßnahmen umsetzen.

Kosten

Durch die geplante Umwidmung eines landwirtschaftlichen Weges in eine Zufahrtsstraße- nur für Anlieger – entsteht Bedarf für die Instandsetzung und Unterhaltung dieser Verkehrsfläche. Die Stadt Dannenberg (Elbe) wird im Zuge der weiteren Straßenausbauplanung die erforderlichen Maßnahmen ergreifen und die dafür anfallenden Kosten in den Haushalt einstellen.

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes anfallenden Planungskosten werden von der Stadt Dannenberg (Elbe) getragen. Weitere Kosten fallen nicht an.

Abbildung 3: Biotoptypenkarte



BEGRÜNDUNG TEIL II - UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1. a) Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen des Planes einschl. Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Standort	▪ Lage: ca. 600 m westlich der Stadt Dannenberg an der Überleitung der Alten Jeetzel in den Jeetzelkanal; ▪ Planungsrechtliche Situation: Außenbereich – überwiegend mit bestandsgeschützter Bebauung, teilweise Deichschutzzone, teilweise FFH-Gebiet / EU-Vogelschutzgebiet, Biosphärenreservat – Gebietsteil A; ▪ Reale Nutzung – Bauhof der Wasser- und Bodenverbände, zentrale Kläranlage, Grünland mit Graben, Deich mit Schöpfwerk.
Planungsziele	▪ Planerische Absicherung für einen historisch gewachsenen, besonderen Standortes für die Wasserwirtschaft an der Jeetzel; ▪ Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten am zentralen Bauhof mehrerer Wasser- und Bodenverbände; ▪ Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Hauptkläranlage innerhalb des Samtgemeindegebietes; ▪ Planungsrechtliche Zulassung von untergeordneten Anlagen zur Energie- und Gaserzeugung auf dem Klärwerksgelände (Klärgasverwertung, Photovoltaik, Geothermie).
Planverfahren	▪ Die Samtgemeinde Elbtalaue betreibt im Plangebiet das Planverfahren zur 68. Änderung des Flächennutzungsplans. ▪ Die Stadt Dannenberg (Elbe) stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan "Lüggau Bauhof/Klärwerk" auf.
Planungsinhalte	▪ Größe des Plangebiets ca. 4,9 ha, davon: ▪ ca. 0,95 ha Sondergebiet Wasserwirtschaft, ▪ ca. 1,63 ha Sondergebiet Abwasser u. Energie, ▪ ca. 0,17 ha Fläche für die Wasserwirtschaft (Schöpfwerk), ▪ ca. 0,02 ha Verkehrsflächen, ▪ ca. 0,11 ha Wasserflächen, ▪ ca. 2,07 ha Grünflächen.
Bedarf an Grund und Boden	▪ Flächen mit intensiver Bestandsbebauung: ca. 2,20 ha ▪ für Erweiterungszwecke beplante Bauflächen: ca. 0,72 ha Nach dem Kompensationskonzept des Bebauungsplanes ist die Kompensation im Gebiet zu erbringen. Der Umfang der zugeordneten Kompensationsflächen beträgt ca. 1,42 ha.

1. b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden

Naturschutz	Von der Planung sind folgende Schutzgebiete berührt: ▪ Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalaue - Gebietsteil A, ▪ FFH-Schutzgebiet Nr. 74 und ▪ EU-Vogelschutzgebiet Nr. 37. Bezüglich der planerischen Berücksichtigung siehe Begr. Teil I: Kap. 2.3 Übergeordnete Planungen, Kap. 3.5 Grünordnung, Kap. 4.3 Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete (FFH, EU-VSG).
Denkmalrecht Wasserrecht	Denkmalrechtliche oder wasserrechtliche Schutzobjekte sind im ca. nicht vorhanden.
Raumordnung	Bezüglich der Ziele der Raumordnung und der planerischen Berücksichtigung siehe Teil I, Kap. 2.4 Vorgaben der Raumordnung.
Immissionsschutz	Zur Vermeidung von Konflikten durch Schallemissionen sind bei städtebaulichen Planungen die schalltechnischen Orientierungswerte zu beachten, die nach der Anlage zur DIN 18005 jedem Baugebietstyp zugeordnet sind. Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ist eine Geruchsimmission in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung aller geruchsrelevanten Anlagen die festgelegten Immissionswerte IW überschreitet. Für Gewerbe- und Industriegebiete ist ein IW von 0,15 (=15 % der Jahresstunden) festgelegt. Bezüglich der immissionsrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Sondergebiete siehe Teil I, Kap. 3.1 und Kap. 4.4 Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 SATZ 1 ERMITTELT WURDEN

2. a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschl. der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Naturräumliche Lage	Der Planungsraum liegt naturräumlich in der Lüchower-Niederung im Übergang zur Unteren-Mittel-Elbeniederung. Der nördlich von Dannenberg an der Jeetzel gelegene Bereich ist der Untereinheit 860.0 "Bruch- und Jeetzelniederung" zuzuordnen. Es handelt sich dabei um ein ausgedehntes ebenes Niederungsgebiet mit extremem Wasserreichtum. Die potentiell natürliche Vegetation ist der Stieleichen-Auwaldkomplex, außerhalb des Überflutungsbereiches der Fließgewässer Drahtschmielen- bzw. Hainsimsen Buchenwald (Quelle: Biosphärenreservatsplan Nds. Elbtalaue v. 17.03.2009).

Schutzgut Boden Bestand	Nach der Bodensichtlichen Übersichtskarte 1:500.000 ist der Planungsraum folgender Bodenlandschaft zuzuordnen: Sandige Niederung (Bodenregion Geest, Bodengroßlandschaft Talsandniederung und Urstromtäler). Als Bodenart ist folgender Bodentyp in der BÜK 500 verzeichnet: Nr. 17 - Gleye aus Talsanden (in den tieferen Bereiche der Talsandniederung), ansonsten teilweise auch Pseudogleye auf Talsanden über Geschiebelehmen. Die Bodengüte (LIII-) ist mit einer Ackerzahl von 31 und einer Bodenzahl von 33 eher gering. Im Kartenserver des LBEG ist der Planungsraum nicht als Suchraum für schutzwürdige Böden geführt. Im Bereich des Klärwerkes und des Bauhofes ist der Boden weitgehend anthropogen überprägt. Auf dem Bauhofgrundstück ist eine ca. 0,47 ha große Fläche überbaut, befestigt, oder als Lagerfläche/Umfahrt genutzt. Auf dem Klärwerksgelände ist eine insgesamt 0,91 ha große Fläche versiegelt. Das natürliche Terrain ist auf dem Klärwerksgelände auf ca. 13,5 m ü. NN eingeebnet worden, so dass eine leichte Böschungskante zu dem zur Alten Jeetzel abfallenden Niederungsbereich gegeben ist (tiefster Punkt bei ca. 12m ü. NN). Die nördlich angrenzenden Erweiterungsflächen weisen ein weitgehend ungestörtes Bodenrelief auf. Das betreffende Grünland fällt leicht in Richtung des Entwässerungsgrabens ab. Nördlich des Entwässerungsgrabens steigt das Gelände durch eine künstliche Bodenaufhöhung wieder an. Es handelt sich dabei um eine leichte Aufdeichung der Alten Jeetzel im Einzugsbereich des Schöpfwerkes. In der zusammenfassenden Bewertung wird dem Schutzgut Boden im Bereich der Siedlungsflächen ein geringer Schutzbedarf, im Bereich der Erweiterungsflächen ein mittlerer bis hoher Schutzbedarf zugeordnet.
Schutzgut Pflanzen Bestand	Für das Plangebiet und den angrenzenden Wirkraum wurde im Dezember 2008 und im März 2009 eine Biotoptypenaufnahme nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (n. Drachenfels) durchgeführt (siehe Abbildung 3: Biotoptypenkarte).
Schutzgut Pflanzen Bestand	Das Klärwerksgelände ist von baulichen Anlagen und gepflasterten Flächen überprägt. Die nicht bebauten Restflächen stellen sich als artenarmer Scherrasen dar. Das umzäunte Gelände ist randlich von einer Baum-Strauch-Hecke (HFM) eingegrünt. Nur an der Südseite weist die Eingrünung eine Unterbrechung aufgrund der dort bestehenden zweiten Ausfahrt auf. Im Westen hat sich auf einer Abstandsfläche zwischen dem Klärwerk und dem Deich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mit partiell aufkommenden Sukzessionsgebüsch (UH/BRS) herausgebildet. Der Standort bietet aufgrund seiner Wechselfeuchte und seine unterschiedlichen Besonnungsverhältnisse geeignete Habitatstrukturen für eine hohe Artenvielfalt. Im Osten sind an den Böschungsflächen zwischen dem Siedlungsbereich und dem Niederungsbereich trockene Ruderalfluren bzw. halbruderale Gras- und Staudenfluren trockener Standorte aufzufinden. Die südlich an das Plangebiet grenzenden Flächen sind als Sandackerflächen (AS) genutzt. Die Grünlandflächen nördlich und westlich der Kläranlage sind als

	Intensivgrünland der Auen einzustufen (GIA). Das auf dem Kläranlagengrundstück befindliche Teilstück ist von einer Reihe aus jungen Kopfweiden eingefasst (HBR). Daran schließt sich der Entwässerungsgraben an, der aufgrund der relativ seltenen Pumpenzeiten zeitweise den Charakter eines Stillgewässers aufweist. Im wechselfeuchten Uferbereich ist Potential für die Herausbildung von geschützten Biotopstrukturen gegeben, sofern der Graben und das angrenzende Grünland nicht so intensiv gepflegt werden würden. Das Ufer der Alten Jeetzel, das an diesem Abschnitt künstlich aufgehöht wurde, weist Uferstaudenfluren (NU) ohne Gehölzbestand auf. Ein 3-5 m breiter Grasweg zur Gewässerunterhaltung ist zwischen den Ufer der Alten Jeetzel und dem Bauhof vorhanden. Hinter der Bauhof-Einzäunung ist angrenzend eine Baumhecke (HFB) vorhanden. Im Nordosten des Bauhofgeländes besteht ein sonstiges Feuchtgebüsch aus Erlen und hoch aufragenden, z.T. bruchgefährdeten Pappeln (BF/Pap,Erl). Der südliche, von Pappeln geprägte Bereich wird teilweise als Lagerfläche z.B. für Pflastersteine genutzt. Am Nordrand ist das Feuchtgebüsch weniger gestört, dort sind Erlen vorherrschend. Das eigentliche Bauhofgelände ist etwa zur Hälfte bebaut oder versiegelt. Der Rest hat den Charakter einer landwirtschaftlichen Lagerfläche für Gerät und Steine (TF/EL). Der angrenzende Deich ist von Scherrasenflächen geprägt. Der Deichverteidigungsweg ist in Beton - nördliche der Brücke auch in Asphalt aufgeführt. Im Bereich der überplanten Siedlungsbereiche sowie der Erweiterungsflächen konnte das Vorkommen gefährdeter bzw. gesetzlich geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden.
Schutzgut Tiere Bestand	Nach der Karte 1a des Biosphärenreservatsplans "Niedersächsische Elbtalaue" sind die Niederungsflächen an der Alten Jeetzel als ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tierartenschutz von Lurchen und Kriechtieren einzustufen. Nach der Karte 1b des Biosphärenreservatsplans sind die Niederungsflächen an der Alten Jeetzel als ein Gebiet von hoher Bedeutung für die Avifauna ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Gastvogelgebiete mit lokaler Bedeutung und Brutvogelgebiete mit landesweiter Bedeutung. Die geplanten Bauflächen grenzen an das EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsische Mittelelbe". Der nördliche Teil des Plangebiets gehört zum FFH-Gebiet „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht".
Schutzgut Wasser Bestand	Der Wasserhaushalt im Plangebiet ist durch die eingedeichte neue Jeetzel im Westen und durch die Alte Jeetzel im Norden geprägt. Parallel zur Alten Jeetzel verläuft ein Graben der zu einer Ableitung des bei Hochwasser auftretenden Qualmwassers dient. Der Grundwasserstand liegt bei >10 m ü. NN und wird wesentlich von dem Wasserstand der Alten Jeetzel geprägt. In Grabennähe ist der Boden zeitweise überflutet oder von Staunässe geprägt. Die Grundwasser-Überdeckung weist - sofern sie überhaupt vorhanden ist - ein geringes Schutzpotential gegenüber potentiellen Beeinträchtigungen auf.

Schutzgut Luft Bestand	Das Schutzgut Luft ist durch die Geruchsemissionen seitens der Kläranlage vorbelastet (siehe Begründung Teil I Kap. 4.4). Von einer besonderen Luftschadstoffsituation ist im Plangebiet nicht auszugehen.
Schutzgut Klima Bestand	Die Lüchower Niederung befindet sich im Übergangsbereich zwischen den atlantischen und kontinentalen Großklimazonen Mitteleuropas und ist weitestgehend als subkontinental einzustufen. Man kann auch von einem noch maritim beeinflussten Binnentieflandklima sprechen. Im Lee (Regenschatten) des Endmoränen-Höhenzuges Drawehn sind relativ niederschlagsarme Verhältnisse anzutreffen. In der Lüchower Niederung ist die jährliche Schwankung der Temperatur mit 17,7 °C bereits um ein Grad stärker als in der subatlantisch geprägten zentralen Lüneburger Heide. Es gibt mit 28 Sommertagen (Maximum >25 °C) acht mehr und mit 100 Frosttagen (Minimum <0 °C) 20 mehr als in der mittleren Lüneburger Heide. Der Niederschlag ist mit 580 mm/a im langjährigen Mittel deutlich geringer als dort (Vergleichswert: 730 mm/a). Das Plangebiet ist aufgrund seiner solitären Lage im Außenbereich ohne siedlungsklimatische Relevanz.
Schutzgut Landschaft /Erholung Bestand	Nach der Karte 2 des Biosphärenreservatsplans "Niedersächsische Elbtalaue" ist der Planungsraum als Landschaftsbildeinheit von geringer Bedeutung eingestuft. Es handelt sich um eine strukturarme, ackerwirtschaftlich geprägte Niederung (NA) bzw. auch um eine gehölzarme, ebene Grünlandniederung mit großräumigem Landschaftscharakter (NG). Im Bereich des Plangebiets weist das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung folgende Vorbelastungen auf: - Der anliegende Abschnitt der Alten Jeetzel befindet sich nicht im ursprünglichen Zustand. Vor dem Schöpfwerk wurde der Fluss im Verlauf verändert, verbreitert und eingedeicht. Durch das Schöpfwerk wird der Flusslauf vollends unterbrochen. - Die Landschaft ist im Bereich des Plangebiets durch vorhandene bauliche Anlagen (Bauhof, Kläranlage, Schöpfwerk, Deich) technisch überformt. - Die Erholungseignung des Planungsraumes wird durch Geruchsemissionen seitens der Kläranlage und Lärmemissionen seitens der Bundesstraße B 216 beeinträchtigt. Die anliegenden Alte Jeetzel stellt ein zentrales, besonders schutzwürdiges Landschaftselement innerhalb der Lüchower Niederung dar. Der Fluss wird im Sommer von Wassersportlern genutzt und hat eine besondere Bedeutung für die Erholung und den sanften Tourismus in dieser Region. Es somit wichtig, die Erweiterungsflächen zum Fluss hin einzugrünen.
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit Bestand	Im Altlastenkataster des Landkreises sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden. In der "Gutachterlichen Stellungnahme zu der Geruchssituation in der Umgebung der Kläranlage Dannenberg / Lüggau", Barth & Bitter GmbH, März 2009 sind entsprechend der GIRL Geruchsimmissionsprognosen für den Ist-Zustand und für den Planzustand (mit Kläranlagen-Erweiterung) aufgezeigt.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit Bestand	Mit Ausnahme des klärwerkseigenen Bürogebäudes sind keine weiteren, zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Nutzungen in den erheblich vorbelasteten Bereichen vorhanden. Als erheblich vorbelastet werden die Bereiche eingestuft, die den IW-Wert von 0,15 (für MD, GE, GI) überschreiten.

2. b) Prognose über die Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Es ist damit zu rechnen, dass der Boden innerhalb der 0,72 ha großen Erweiterungsfläche in seinem natürlichen Relief, durch Bodenaustausch und Aufhöhung, nachhaltig verändert wird. Die infolge der Planung neu zugelassene Versiegelung beläuft sich auf insgesamt ca. 0,8 ha. (Die im Bebauungsplan vorgesehene Grundflächenzahl von 0,8 erlaubt auch innerhalb der Bestandsflächen noch eine geringfügige Nachverdichtung). Durch die Neuversiegelung wird der Boden in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung verlieren. Die planerisch vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden sind erheblich. Sie können nicht funktionsbezogen, z.B. durch Entsiegelungsmaßnahmen, ausgeglichen werden - sind aber im Rahmen der Eingriffsregelung durch andere Aufwertungsmaßnahmen ersatzweise auszugleichen.
Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	Durch die geplante Erweiterung des Bauhofes und des Klärwerkes gehen folgende Biotopstrukturen (0,72 ha) dauerhaft verloren: - ca. 0,49 ha Intensivgrünland der Auen, - ca. 0,13 ha Baum- und Strauchhecken, - ca. 0,06 ha sonstiges Feuchtgebüsch (Pap/Erl), - ca. 0,04 ha Ruderalfluren. Bei der Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird 1,08 ha Intensivgrünland zu folgenden Biotopen entwickelt: - ca. 0,22 ha extensives Grünland, - ca. 0,11 ha extensiver Gewässerrandstreifen, - ca. 0,28 ha Feuchtbiotop, - ca. 0,27 ha Erlen-Eschen-Wald, - ca. 0,20 ha Baum- und Strauchhecken. Desweiteren wird die Freifläche vor dem Kläranlagengelände als Sukzessionsfläche planerisch gesichert (0,22 ha) und der im Plangebiet gelegene Entwässerungsgraben zu einem naturnahen Graben entwickelt (0,12 ha). Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen sind erheblich. Sie können jedoch durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen mittelfristig ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	In Verbindung mit dem Verlust der o.g. Biotopstrukturen wird den dort typischerweise lebenden Tierarten unwiederbringlich Lebensraum entzogen (ca. 0,72 ha). Es ist jedoch zu erwarten, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen insgesamt ein reicheres Habitatangebot im Plangebiet geschaffen wird. Insbesondere die im Bereich des Grabens geplante Grünland-Extensivierung und Vernässung sowie die Schaffung eines wechselfeuchten Feuchtbiotopkomplexes wird den im Planungsraum besonders zu schützenden Tierarten (Kriechtiere, Lurche, Vögel) zugute kommen. Das Feuchtbiotop wird zusätzliche Nahrungsangebote für viele Vogelarten schaffen und damit über das Plangebiet hinaus den zu einer Aufwertung der "Großen Wiese" als Vogelslebensraum beitragen.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	In der Summe werden sich für das Schutzgut biologische Vielfalt infolge der Planung eher Vorteile ergeben, weil die geplanten Ausgleichsmaßnahmen die Lebensraumvielfalt im Plangebiet und im Umfeld erhöhen werden. Mit einer stärker diversifizierten Biotopstruktur wird sich auch ein breiteres, faunistisches Artenspektrum einstellen.
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	Verschmutztes Wasser, z.B. vom Waschplatz, sowie auf potentiell verunreinigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist aufzufangen und fachgerecht zu reinigen bzw. zur Kläranlage abzuführen. Das im Gebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken dezentral zur Versickerung zu bringen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die Versickerung möglichst breitflächig und unter Einbezug der Filterwirkung einer belebten Bodenzone erfolgen (Muldenversickerung oder Flächenversickerung).
Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima	Der beim Klärwerksbetrieb anfallende Ausstoß an klimaschädlichen Gasen (Methan) kann durch die energetische Verwertung des Klärgases reduziert werden. Durch die vorliegende Planung werden dafür die planungsrechtlichen Vorraussetzungen geschaffen.
Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Erholung	Durch die Siedlungserweiterung werden in einem räumlich begrenzten Teilraum erhebliche Veränderungen des Landschaftsbildes vorgenommen. Die bestehende Eingrünung (Weidenreihe) und die geplanten Pflanzmaßnahmen (Schutzpflanzungen, Erlen-Eschen-Wald) werden die Eingriffsintensität abmildern.
Auswirkungen auf FFH-/ EU-Vogelschutzgebiete	Um die planerischen Auswirkungen auf die vorhandenen Natura 2000-Gebiete beurteilen zu können hat die Stadt Dannenberg (Elbe) eine "Verträglichkeitsstudie nach § 34c NNatG" in Auftrag gegeben. Die vom Planungsbüro Sommer GmbH im März 2009 vorgelegte Studie kommt zu folgenden Ergebnis: *„Mit dem Planungsvorhaben wird eine bestehende Anlage erweitert. Nach Prüfung möglicher betriebs- und baubedingter Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete (FFH-Schutzgebiet Nr. 74 und EU-Vogelschutzgebiet Nr. 37) ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind."*
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine relevanten Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	Die "Gutachterlichen Stellungnahme zu der Geruchssituation in der Umgebung der Kläranlage Dannenberg / Lüggau" (Barth & Bitter GmbH, März 2009) belegt, dass im Falle einer Kläranlagenerweiterung keine relevanten Immissionsbeeinträchtigungen infolge der Planung zu erwarten sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dafür Vorsorge zu tragen, dass in den Bereichen, die erheblich durch Geruchsemissionen vorbelastet sind (IW>15 %), keine Nutzungen für den dauernden Aufenthalt von Menschen zugelassen werden können. Die beim Klärwerksbetrieb anfallenden Geruchsemissionen können durch die energetische Verwertung des Klärgases weiter reduziert werden.
Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist anlagenbezogen sicherzustellen, dass die Umwelt entsprechend des Standes der Technik vor Schadstoffeinträgen oder Emissionen geschützt wird, indem z.B. der Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen nur auf versiegelten und ablaufgeschützten Flächen erfolgt und eine fachgerechte Entsorgung gewährleistet wird. In der Betriebsphase hat das zuständige Gewerbeaufsichtsamt durch regelmäßige Betriebsüberprüfungen sicherzustellen, dass die umweltrelevanten technischen Anlagen nach dem Stand der Technik betrieben werden.
Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie effiziente Energienutzung	Nach dem seit dem 01.01.2009 geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind Bauherren bei Neubauten vom Grundsatz her verpflichtet, ihren Wärmebedarf zu einem bestimmten Anteil aus erneuerbaren Energien zu decken (z.B. ist der Wärmebedarf zu mind. 15 % durch Solarenergie oder zu mind. 50% durch Nahwärme oder Geothermie zu decken). Gleichzeitig sieht der Gesetzgeber staatliche Förderungen für Maßnahmen vor, die über diese gesetzlichen Mindestverpflichtungen hinausgehen. Auf Vorhabensebene ist zu prüfen, inwieweit eine Energieversorgung über Erneuerbare Energien oder über eine energetische Verwertung des anfallenden Klärgases erfolgen kann.
Auswirkungen auf Darstellungen von Landschaftsplänen, sonstigen Fachplänen	Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Biosphärenreservatsplan Niedersächsische Elbtalaue. Das Plangebiet befindet sich im Gebietsteil A. Diese Gebietsteile sind für siedlungsbezogene Nutzungen grundsätzlich geeignet.
Auswirkungen auf Erhaltung der Luftqualität in von der EU festgelegten Gebieten	Derartige Schutzgebiete sind nicht vorhanden.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Grundsätzlich stehen fast alle Schutzgüter in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Entscheidungsrelevante Umweltauswirkungen, z.B. durch sich nachteilig verstärkende Wechselwirkungen, sind im Plangebiet jedoch nicht erkennbar.

Nicht-Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung ständen am Bau- und Betriebshof der Wasser- und Bodenverbänden keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung. Ein nicht entwicklungsfähiger Standort würde mittelfristig zu einer Abwanderung des Verbandes führen müssen. Ein Rückbau des Standortes Lüggau in einen naturnahen Ausgangszustand ist aus wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Gründen äußert unrealistisch. Vielmehr wäre im Falle einer Nutzungsaufgabe ein Brachfallen des Standortes und das Entstehens eines städtebaulichen Missstandes wahrscheinlich, denn eine anderweitige Umnutzung ist in der Deichschutzzone und im FFH-Gebiet nicht zulässig. Gleichzeitig würde die Standortverlagerung andernorts voraussichtlich in einem größeren Umfang zu zusätzlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft führen. Im Sinne des Umweltschutzes ist daher eine behutsame Entwicklung des vorhandenen Bestandes einer vollkommenen Umstrukturierung vorzuziehen. Die planerische Nullvariante würde für die Klärwerksnutzung bedeuten, dass anlagentechnisch sinnvolle Norderweiterung nicht möglich wäre. Bei einem Ausbau der Vorklärung auf die Südseite müsste die gesamte Abwasserfracht zusätzlich gepumpt werden. Damit wäre auf Dauer ein hoher Energie- und Kostenaufwand verbunden, der die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit einer Erweiterung insgesamt in Frage stellen würde. Als Planungsziel wurde deshalb festgelegt, dass an der Nordseite eine räumlich minimierte Kläranlagenerweiterung berücksichtigt werden soll.
2. c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	
	Gemäß § 1a BauGB sind in der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren. Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.
Vermeidung von Eingriffen	Folgende Vorüberlegungen und Maßnahmen tragen zur Vermeidung von Eingriffen bei: 1. Ein bestehender Standort für die Wasserwirtschaft, der verkehrlich und versorgungstechnisch erschlossen ist, wird behutsam weiterentwickelt. Die Bauhof-Erweiterung bleibt vom Flächenumfang her maßvoll. Die Nord-Erweiterung des Klärwerks ist auf das notwendige Minimum beschränkt. 2. Aufgrund der Vorgaben der Verträglichkeitsstudie wird der für die Avifauna bedeutsame, großräumige Bereich der "Großen Wiese" von der baulichen Erweiterung verschont. Die Erweiterung beschränkt sich auf einen räumlich klein gekammerten Grünlandbereich, der aufgrund seiner geringen Offenlage für viele Vogelarten eine zu geringe Fluchtdistanzweite aufweist. 3. Der an die Erweiterungsfläche heranführende Entwässerungsgraben mit den ausgetriebenen Kopfweiden wird erhalten und im Bestand und seiner Funktionsfähigkeit gesichert. Für mögliche und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen soll der Wiesengraben in seiner Funktionsfähigkeit als wassergebundener Lebensraum naturnah weiterentwickelt und aufgewertet werden.

4. Eingriffe in das Landschaftsbild können durch die Grüneinfassung des Plangebiets weitgehend vermieden werden.

Minimierung von Eingriffen

Folgende Maßnahmen sind zur Minimierung von Eingriffen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

1. Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen sind soweit wie möglich in das Planungskonzept integriert und durch die Ausweisung von Grünflächen abgesichert.
2. Um weithin sichtbare Eingriffe in das Landschaftsbild auszuschließen, ist die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Sondergebiete beschränkt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für die Ausbauplanung empfohlen:

3. Bei Neuversiegelungen sollten grundsätzlich immer nur die Belegmaterialien verwendet werden, die - unter Abwägung der vorgesehenen Flächennutzung – eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers gewährleisten. Intensiv genutzte und stark frequentierte Stell- und Lagerplätze müssen jedoch aufgrund der Vorsorge gegenüber dem Boden- und Grundwasserschutz versiegelt werden.
4. Das nicht wesentlich verunreinigte Niederschlagswasser ist dezentral durch einen belebten Bodenfilter zur Versickerung zu bringen.
5. Zur Ausleuchtung von Verkehrs- und Betriebsflächen sind Leuchtkörper mit möglichst kurzwelligen Strahlen wie Natriumdampf-Niederdruck oder Natriumdampf-Hochdrucklampen einzusetzen, denn bei diesen Lampentypen wird das Anlocken von Insekten gegenüber HQL-Leuchten um 80% reduziert (Hatzmann und Wendt 1995).

Für die Bewirtschaftung der anliegenden Grünlandbereiche sind folgende Maßnahmen in Hinblick auf eine Optimierung für den Tierartenschutz (Wiesenvögel, Lurche, Kriechtiere) angeraten:

- Erhaltung des Einflusses von Frühjahrs- und Sommerhochwässern auf Grünland in Überschwemmungsgebieten;
- Sicherung und Förderung eines hohen Grundwasserstandes in binnendeichs liegendem Nass- und Feuchtgrünland;
- Erhaltung und Entwicklung von periodischen und dauerhaften Kleingewässern im Grünland;
- Erhaltung des welligen Bodenreliefs im Grünland einschließlich Mulden und Senken zur Entwicklung von unterschiedlich gearteten Grünlandstandorten in Bezug auf Feuchtegrad und Nutzungsintensität;
- Verzicht auf Düngung, insbesondere Aussparung der Nassbereiche, Verzicht auf Drainage;
- Abschleppen und Walzen von Grünland nicht nach dem 01.04.;
- Mahd überwiegend nach dem 15.06., mosaikartige Bewirtschaftung mit einzelnen vor dem 15.06. gemähten Flächen als Nahrungshabitate für Junge führende Altvögel;
- Rinder- oder Pferdebeweidung mit geringer Viehdichte bis Ende Juni ist erwünscht; Viehaustrieb nicht vor dem 01.06. mit max. 3 Rindern pro ha;
- Erhaltung und Förderung von strukturreichen Rändern entlang von Gräben und Wegen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages angewendet. Auf der Basis der Biotopkartierung und der verbalen Bewertung von Natur und Landschaft wird eine rechnerische Bewertung des Ist-Zustandes in Tabelle 2 vorgenommen. Dem Ist-Zustand wird ein zukünftiger Plan-Zustand gegenübergestellt.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Bewertung des Eingriffsflächenwertes im Plangebiet

IST-ZUSTAND						PLAN-ZUSTAND							BILANZ
Bestandsflächen	Biotop-typ	Größe	WF	Flächenwert		Planflächen	Biotoptyp	Anteil	Größe	Wertfa	Flächenwert		EINGRIFF
		ha		FW(ha)					ha		FW(ha)		
A. Bauhof+ Erw.		1,20			**1,97**	**A. Bauhof+ Erw.**			1,20			**0,95**	**Bereich A**
Bebauung	OB	0,10	0	0,00		SO Wawi, versiegelt	OB x	80%	0,76	0	0,00		Eingriff
Verkehrsfläche, Umfahrten, ST	OV	0,13	0	0,00		SO Wawi, unversiegelt	PHZ y	20%	0,19	1	0,19		1,03 FW(ha)
teilbef. Fläche, Lagerfläche	TF/EL	0,26	1	0,26									60%
Intensivgrünland der Auen	GIA	0,34	2	0,68									
Ruderalflur	UR	0,02	3	0,07									
Randeingrünung	HFB/HFM	0,12	2,5	0,30		Schutzpflanzung Erhalt (M)	HFB/HFM		0,08	3	0,25		
Feuchtgebüsch	BF (Pap)	0,12	3,5	0,42		Feuchtgebüsch Erhalt (M)	BF		0,06	4	0,24		
Intensivgrünland der Auen	GIA	0,06	2	0,12		Schutzpflanzung A (K)	HFM		0,06	2,5	0,15		
Weidenreihe	HRB	0,04	3	0,12		Weidenreihe (M)	HRB		0,04	3	0,12		
B. Kläranlage + Erw.		2,01			**2,08**	**B. Kläranlage + Erw.**			2,01			**1,40**	**Bereich B**
Bebauung	OB	0,44	0	0,00		SO AbEn, versiegelt	OB x	80%	1,30	0	0,00		Eingriff
Verkehrsfläche, Umfahrten, ST	OVS	0,42	0	0,00		SO AbEn, unversiegelt	PHZ y	20%	0,33	1	0,33		0,68 FW(ha)
Scherrasen, artenarm	GRA	0,46	1	0,46									40%
Randeingrünung	HFS/HFM	0,31	2,5	0,78		Schutzpflanzung Erhalt (M)	HFS/HFM		0,24	3	0,72		
Gras- und Staudenflur	UHT	0,09	3	0,26									
Intensivgrünland der Auen	GIA	0,29	2	0,58		Schutzpfl.. B /Schutzwall(K)	HFM		0,14	2,5	0,35		
C. Öffentlicher Bereich		0,69			**1,03**	**C. Öffentlicher Bereich**			0,69			**1,02**	**Bereich C**
WAWI Schöpfwerk	OVS	0,17	1	0,17		WAWI Schöpfwerk	OVS		0,17	0	0,00		Nullsumme
Grünfläche vor Kläranlage	UH/BRS	0,24	3	0,72		Grünfläche Sukzession (K)	UH/BRS		0,22	4	0,88		0,01 FW(ha)
Deichverteidigungsweg, vorh.	OVS/GR	0,28	0,5	0,14		Deichverteidigungsweg, vorh.	OVS/GR		0,28	0,5	0,14		0%
						Wege, neu	OVS		0,02	0,0	0,00		
Fläche gesamt (ha)						Fläche gesamt (ha)							Gesamt Eingr.
Plangebiet (Kernbereich)		3,89			**5,07**	**Plangebiet (Kernbereich)**			3,89			**3,36**	**1,71 FW(ha)**

Bewertung des Ausgleichsflächenwertes zusätzlicher Kompensationsflächen

IST-ZUSTAND						PLAN-ZUSTAND							BILANZ
Bestandsflächen	Biotoptyp	Größe	WF	Flächenwert		Planflächen	Biotoptyp	Anteil	Größe	Wertfa	Flächenwert		AUSGLEICH
		ha		FW(ha)					ha		FW(ha)		
A. Externe Kompensation für Bauhof		0,658			**1,35**	**A. Externe Kompensation für Bauhof**			0,658			**2,45**	**Komp. A**
Intensivgrünland	GIA	0,26	2	0,53		Grünland, ext. 1	GM		0,22	3	0,67		Ausgleich
						Gewässerrandstreifen, ext. 1	FG		0,04	3	0,12		1,09 FW(ha)
Graben	FG	0,05	2	0,09		naturnaher Graben 1	FG		0,05	3,5	0,16		
Intensivgrünland	GIA	0,28	2	0,55		Feuchtbiotop	SE NS NR NU		0,28	4,5	1,24		
Graben	FG	0,07	2,5	0,18		naturnaher Graben 2	FG		0,07	3,5	0,25		
B. Externe Kompensation für Kläranlage		0,34			**0,71**	**B. Externe Kompensation für Kläranlage**			0,35			**1,31**	**Komp. B**
Intensivgrünland der Auen	GIA	0,25	2	0,50		Erlen-Eschenwald	WET		0,27	4	1,10		Ausgleich
Weidenreihe	HRB	0,02	3	0,07									0,60 FW(ha)
Intensivgrünland der Auen	GIA	0,07	2	0,14		Gewässerrandstreif., ext. 2	GIA		0,07	3	0,22		
													Gesamt Ausg.
Plangebiet (zusätzl. Ausgleich)		1,00			**2,1**	**Plangebiet (zusätzl. Ausgleich)**			1,00			**3,8**	**1,70 FW(ha)**

KOMPENSATIONSNACHWEIS

1,71	Flächenwert Eingriffsfläche	(K) Kompensation
1,70	- Flächenwert Ausgleichsfläche	(M) Minimierung
0,01	**Flächenwertpunkte**	

Ergebnis	Die tabellarische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz kommt zu dem Ergebnis, dass der Kompensationsbedarf im Plangebiet gedeckt werden kann. Das Plangebiet ist extra so erweitert worden, dass die Kompensation vor Ort erbracht werden kann. Im Zuge der Festsetzungen zur Eingriffsregelung wird gewährleistet, dass die Kompensationsaufwendungen gerecht auf die Eingriffsverursacher verteilt werden und dass die Kompensation auch in Hinblick auf die Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen problemlos realisiert werden kann (siehe Begründung Teil I Kap. 3.8).
2. d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind	
Planungsalternativen außerhalb des Geltungsbereichs	siehe Begründung Teil I Kap. 1.4. und Kap. 2.4.
GRZ 0,6 / 0,8	Als anderweitige Planungsmöglichkeit könnte man bei der Festsetzung der Grundflächenzahl eine geringere GRZ (0,6) anstelle des gewählten GRZ-Höchstmaßes von 0,8 festsetzen. Aus planerischer Sicht soll aber bewusst eine hohe Ausnutzung innerhalb der Erweiterungsfläche zugelassen werden, denn der Standort ist räumlich im Bereich der Natura-2000-Gebiete nicht weiter entwickelbar. (Bei einem Bauhof sind außerdem Lagerflächen keine Neben- , sondern Hauptnutzungen und damit GRZ-relevant.)
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	
3. a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeit, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	
Technische Verfahren	▪ Ortsbegehungen / Auswertung von Karten und Luftbildern; ▪ Nutzung des Kartenservers vom NMU /LEBG; ▪ Auswertung des Biosphärenreservatsplans (Stand. März 2009) ▪ Biotopkartierung nach Drachenfels; ▪ Eingriffsregelung entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages; ▪ Verträglichkeitsstudie nach § 34c NNatG (FFH, EU-VSG), Planungsbüro Sommer GmbH, März 2009; ▪ Gutachterliche Stellungnahme zu der Geruchssituation in der Umgebung der Kläranlage Dannenberg/Lüggau, Barth & Bitter GmbH, März 2009.
Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Kenntnisse	keine

3. b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Monitoring

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind von Seiten des Planungsträgers keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar, die eigene Überwachungsmaßnahmen erforderlich machen würden.

Die Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, den Planungsträger zu unterrichten, sofern die Durchführung des Bauleitplanes nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

3. c) allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Lüggau Bauhof /Klärwerk soll ein an der Jeetzel bestehender Standort für die Wasserwirtschaft planungsrechtlich abgesichert und bedarfsgerecht erweitert werden. Es ist die Ausweisung eines Sondergebietes Wasserwirtschaft (SO WAWI) und ein Sondergebietes Abwasser und Energie (SO Aw-E) geplant.

Durch die planerisch vorbereitete Erweiterung des Bauhofes und des Klärwerkes gehen folgende Biotopstrukturen (ca.0,72 ha) unwiederbringlich verloren:
- ca. 0,49 ha Intensivgrünland der Auen,
- ca. 0,13 ha Baum- und Strauchhecken,
- ca. 0,06 ha sonstiges Feuchtgebüsch (Pap/Erl),
- ca. 0,04 ha Ruderalfluren.

Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Die neu vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden, in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und in das Schutzgut Landschaftsbild sind erheblich.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind im erweiterten Plangebiet ausgleichbar. Auf einer Gesamtfläche von 1,42 ha werden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dazu beitragen, die Lebensraumvielfalt im Planungsraum zu erhöhen. Eine stärker diversifizierte Biotopstruktur wird sich positiv auf den Tier- und Pflanzenartenschutz und auf das Schutzgut biologische Vielfalt auswirken.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Vogelschutzes im Plangebiet und im angrenzenden Wirkraum nicht zu erwarten. Die vom Planungsbüro Sommer GmbH im März 2009 vorgelegte "Verträglichkeitsstudie nach § 34c NNatG" kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die *auf die Erhaltungs- und Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete (FFH-Schutzgebiet Nr. 74 und EU-Vogelschutzgebiet Nr. 37) erwarten lässt.*

Die immissionsrechtliche Verträglichkeit zwischen der Kläranlage und Bauhofnutzung konnte nachgewiesen werden. Die "Gutachterlichen Stellungnahme zu der Geruchssituation in der Umgebung der Kläranlage Dannenberg / Lüggau", Barth & Bitter GmbH, März 2009 belegt, dass auch im Falle einer jeweiligen Erweiterung keine relevanten Immissionskonflikte zwischen diesen beiden Nutzungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, das infolge der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern im Plangebiet und in dem angrenzenden Wirkraum verbleiben werden.

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat die Begründung und den Umweltbericht im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den .....

.....
- Der Bürgermeister -