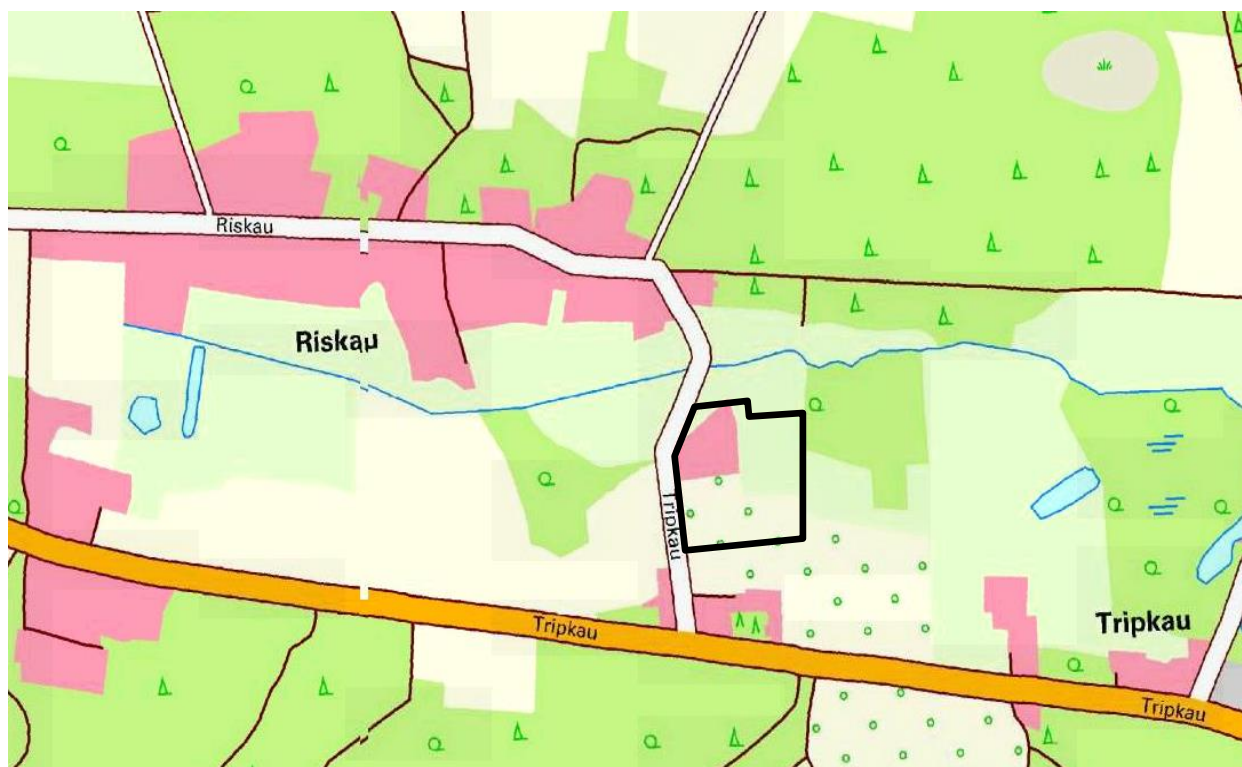


Stadt Dannenberg (Elbe)

## Begründung

### Bebauungsplan „Riskau Süd“



Lageplan ohne Maßstab (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg)



Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH

**Aufgestellt:**

Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Geschäftsstelle Lüneburg  
Wedekindstraße 18  
21337 Lüneburg  
Tel. 04131 / 9503-39  
Fax 04131 / 9503-30  
[iryna.davydenko@nlg.de](mailto:iryna.davydenko@nlg.de)

## INHALT

### Teil A

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Einführung.....                                                       | 4  |
| 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....                        | 4  |
| 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....                     | 5  |
| 2 Bestandsituation.....                                               | 5  |
| 2.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung .....                             | 6  |
| 2.3 Ver- und Entsorgung.....                                          | 6  |
| 2.4 Eigentumsverhältnisse.....                                        | 6  |
| 3 Planungsvorgaben .....                                              | 7  |
| 3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen .....                   | 7  |
| 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüchow-Dannenberg ..... | 8  |
| 3.3 Flächennutzungsplanung.....                                       | 12 |
| 3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....                            | 13 |
| 4 Planinhalt .....                                                    | 13 |
| 4.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen .....                   | 13 |
| 4.1.1 Art der baulichen Nutzung.....                                  | 13 |
| 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                 | 13 |
| 4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....                | 14 |
| 4.1.4 Nebenanlagen/ Garagen.....                                      | 15 |
| 4.1.5 Bauverbotszone .....                                            | 15 |
| 4.2 Örtliche Bauvorschriften.....                                     | 15 |
| 4.2.1 Geltungsbereich.....                                            | 15 |
| 4.2.2 Regenerative Energien.....                                      | 15 |
| 4.2.3 Ordnungswidrigkeiten .....                                      | 16 |
| 4.3 Hinweise .....                                                    | 16 |
| 4.3.1 Rechtsgrundlage .....                                           | 16 |
| 4.3.2 Bodenfunde .....                                                | 16 |
| 4.3.3 Altablagerungen/ Altstandorte.....                              | 16 |
| 4.3.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen .....                               | 17 |
| 4.3.5 Detaillierte Bemaßung.....                                      | 17 |
| 5 Umweltbelange.....                                                  | 17 |
| 6 Immissionsschutz.....                                               | 18 |
| 7 Klimaschutz und Klimaanpassung.....                                 | 19 |
| 8 Flächenbilanz .....                                                 | 20 |
| 9 Rechtsgrundlagen .....                                              | 20 |

**Anlage 1 – Detaillierter Bemaßungsplan zum Bebauungsplan „Riskau Süd“**

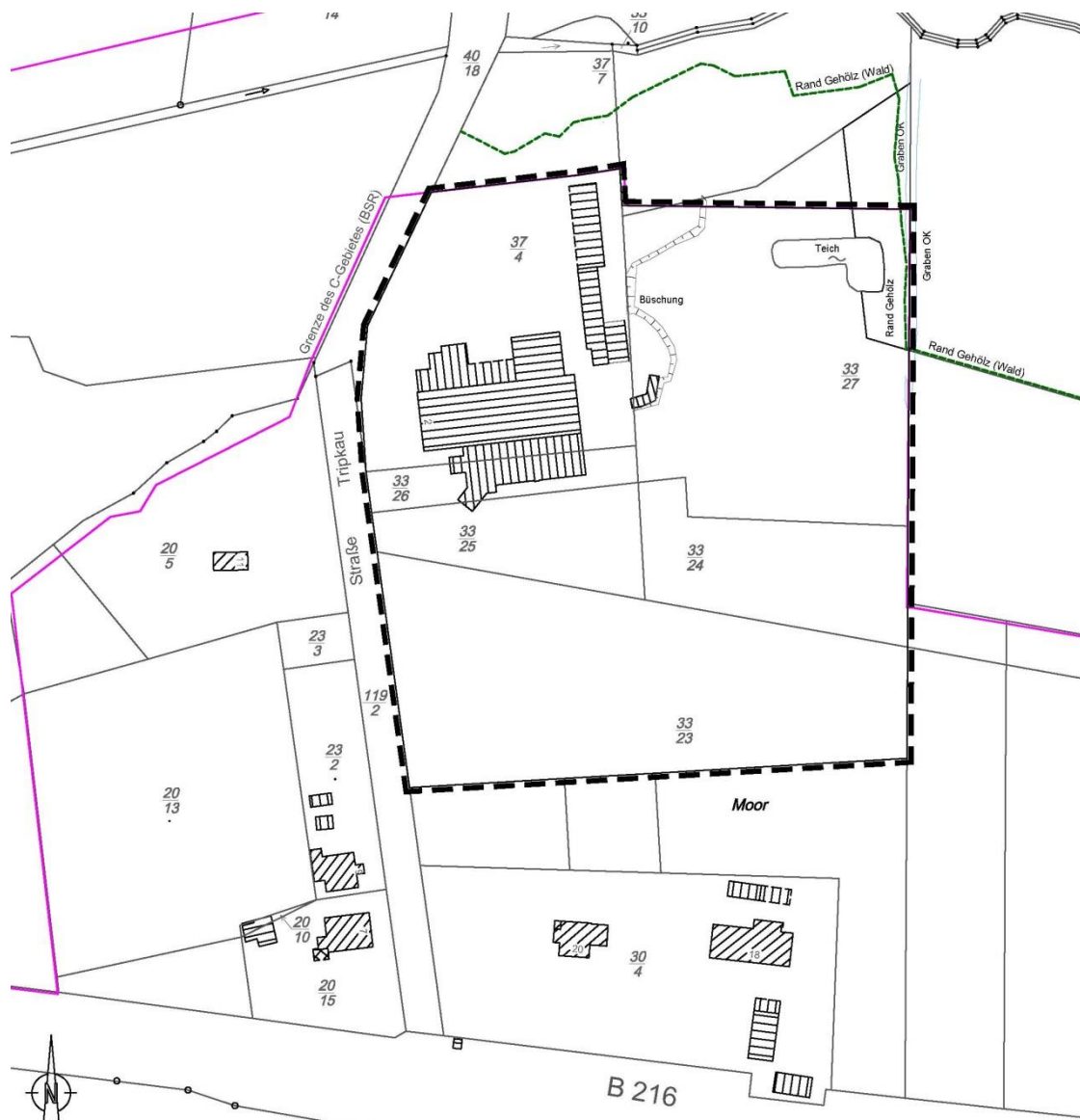
**Teil B - Umweltbericht zum Bebauungsplan „Riskau Süd“ der Stadt Dannenberg (Elbe), Stand: August 2018**

## EINFÜHRUNG

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich des Ortsteils Riskau der Stadt Dannenberg (Elbe), nördlich der Bundesstraße B 216. Im Norden und Nordosten wird das Plangebiet von Waldflächen umschlossen. Im Osten wird es durch eine Ackerfläche und im Süden durch eine Obstbauplantage eingefasst. Westlich grenzt das Plangebiet an die Straße „Tripkau“. Städtebaulich ist der Ortskern nordwestlich des Plangebietes geprägt durch die vorwiegend dörfliche Bebauung. Südlich des Plangebietes Richtung B 216 befindet sich eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Riskau Süd“ umfasst folgende Flurstücke: komplett 33/26, 33/25, 33/24 und teilweise 33/23, 33/27 in der Flur 1, Gemarkung Tripkau sowie einen Teilbereich des Flurstücks 37/4 in der Flur 2, Gemarkung Riskau. Die genaue Abgrenzung ist aus dem folgenden Übersichtsplan (unmaßstäbliche Darstellung) ersichtlich. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,94 ha.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Dannenberg (Elbe) beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Riskau Süd“ Planungsrecht für die Flächen des vorhandenen Gewerbebetriebes im Ortsteil Riskau zu schaffen. Bei dem Betrieb handelt es um die Verpackungsfirma „Hanse-Lopack“ bestehend aus mehreren baulichen Anlagen. Der Betrieb befindet sich am südöstlichen Ortsrand Riskaus und ist über die Straße „Tripkau“ an die B 216 verkehrlich angebunden.

Der Eigentümer der Flächen bzw. der Betriebsinhaber ist ebenso wie die Stadt an der langfristigen Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebes und an der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für betriebliche Erweiterungen interessiert. Im Rahmen der konzeptionellen Weiterentwicklung des Unternehmens hat sich eine konkrete Planungsabsicht zur Errichtung eines Betriebsgebäudes für Schulungen, Seminare und Betriebsleiterwohnungen östlich des baulichen Bestandes sowie zur Erweiterung des vorhandenen Betriebsgebäudes verfestigt. Es wird hier aus betrieblichen, aber auch städtebaulichen Gründen eine räumliche Trennung zwischen unterschiedlichen Nutzungen, - vorhandene gewerbliche Nutzung und geplante betriebsbezogene Schulungs-/ Wohnnutzung, - beabsichtigt. Eine Bauvoranfrage zur Errichtung dieses Betriebsgebäudes wurde bereits positiv beschieden. Für die bauliche Änderung des Bestandsgebäudes liegt jedoch aufgrund des Fehlens der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens keine Genehmigung vor. Um diese betrieblichen Erweiterungen umsetzen zu können, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, in dem für die Flächen des Betriebes ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Dieses wird in zwei Teilgebiete gegliedert: Das erste Teilgebiet (GEe-I) umfasst den westlichen Bereich mit dem bestehenden Gebäudekomplex und das zweite Teilgebiet (GEe-II) beinhaltet eine östliche Fläche, die für die bauliche Entwicklung des Betriebes vorgesehen ist. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und zu besonders wertvollen Landschaftsbestandteilen wird das Baugebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet definiert, das primär der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient. Außerdem werden im Bebauungsplan südlich und nordöstlich des Baugebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zum einen dienen diese Flächen als Zäsur zwischen der gewerblichen Nutzung und dem C-Gebiet des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalaue“ sowie der nah gelegenen Wohnbebauung südlich des Betriebes. Zum anderen finden auf diesen Flächen Kompensationsmaßnahmen statt.

Das Fortbestehen des Betriebes erfordert bauliche Änderungen des Hauptbestandsgebäudes sowie die Errichtung eines Neubaus. Diese betriebliche Entwicklung ist vor allem durch den vorhandenen Gewerbebetrieb sowie durch die gegebene infrastrukturelle Anbindung des Baugebietes und die Flächenverfügbarkeit standortgebunden, so dass für die beabsichtigte Planung alternative Standorte nicht in Betracht kommen (vgl. Kap. 1.5 der Begründung zur 91. FNP-Änderung SG Elbtalaue).

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist vorrangig die Sicherung und Stärkung des bestehenden Gewerbebetriebes in Verbindung mit der Schaffung von zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten für den lokalen Gewerbestandort sowie eine standortverträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

## 2 BESTANDSITUATION

### 2.1 Anbindung an den überörtlichen Verkehr

Das Plangebiet im Ortsteil Riskau wird über die Straße „Tripkau“ mit Anschluss an die Bundesstraße B 216 mit motorisiertem Individualverkehr gut erschlossen. Es liegt vier Kilometer nordwestlich vom Kernbereich der Stadt Dannenberg (Elbe), der über die Bundesstraße 216 mit Anschlussstelle B 216/ B 191 zu erreichen ist. Über die Bundesstraße B 216 gelangt man Richtung Nordwesten über Dahlenburg nach Lüneburg. Von dort ist über die Anschlussstelle B 209/ B 4, Richtung Berlin/Lübeck/Hamburg die Hansestadt Hamburg zu erreichen. In südwestliche Richtung gelangt man von der B 216 über die

Anschlussstelle B 216/ B 191 nach Uelzen und Celle. Ferner ist das Plangebiet über die Bundesstraße B 248 an die Kreisstadt Lüchow angebunden.

## **2.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit vorwiegend gewerblich genutzt. Der bauliche Bestand befindet sich im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes. Dieser wurde über die Jahre mehrfach erweitert und vollständig genehmigt. Zuletzt wurde der Gebäudebestand durch den Anbau am Betriebsgebäude, die Errichtung eines Lagerschuppens für Geräte und die Befestigung von Stellplätzen erweitert. Durch die bestehende Bebauung sind ca. 1.660 m<sup>2</sup> des Plangebietes bereits versiegelt. Die Flächen um den Gebäudekomplex werden überwiegend als Stellplatzanlagen genutzt. Im Süden des Plangebietes wurden Flächen zur Obstbauplantage entwickelt. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein künstlich angelegtes Kleingewässer. Im Osten des Geltungsbereichs werden die Flächen überwiegend als Grünland gepflegt.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt bisher über die vorhandenen Netzsysteme und wird über die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Im Plangebiet findet die Abwasserentsorgung über eine im Jahr 2005 neu eingebaute biologische Kläranlage statt. Aufgrund einer guten Versickerungsfähigkeit der Böden und einer wasserdurchlässigen Flächenbefestigung (Kies-/ Mineralgemisch) wird im Gewerbegebiet das Oberflächenwasser auf natürliche Weise im Erdboden versickert. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen wird in vorhandene Sickerschächte eingeleitet.

Die Abfallentsorgung im Gewerbegebiet erfolgt zentral durch den Landkreis Lüchow-Dannenberg.

Der Löschwasserbedarf als "Grundsatz" wird im Allgemeinen nach dem DVGW/Arbeitsblatt 405 ermittelt. Demnach ist für das geplante Gewerbegebiet eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der schwankenden Wasserstände und der räumlichen Entfernung ist der Streetzer Mühlenbach für die Löschwasserversorgung im Plangebiet nicht geeignet. So soll die Grundversorgung mit Löschwasser im Gewerbegebiet durch das Leitungsnetz gesichert werden. Die Löschwassermenge, die durch einen im Plangebiet vorhandenen Hydranten mit Hauptleitungsdurchmesser von 150 mm zur Verfügung steht, liegt gemäß der Messung des Wasserverbandes Dannenberg-Hitzacker kAÖR vom 20.03.2017 bei 1243,5 l/min (ca. 74,6 m<sup>3</sup>/h). Somit reicht die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes für die Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet nicht aus. In Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer, der zuständigen Feuerwehr und dem Wasserverband Dannenberg-Hitzacker kAÖR hat sich die Samtgemeinde Elbtalaue (Ordnungsamt) für die Errichtung eines zusätzlichen Bohrbrunnens innerhalb des Gewerbegebietes ausgesprochen, durch den die benötigte restliche Löschwassermenge von mindestens 21,4 m<sup>3</sup>/h (ca. 357 l/min) sichergestellt werden kann. Für die Gewährleistung einer vollständigen Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet ist somit die Errichtung des besagten Bohrbrunnens erforderlich.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Privatbesitz des Vorhabenträgers bzw. des Inhabers des Gewerbebetriebes.

### 3 PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen enthält verbindliche Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen wie z.B. Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung und soll dazu dienen wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Interessen aufeinander abzustimmen. Das LROP wurde 2008 novelliert, in 2011/ 2012 fortgeschrieben und ist seit dem 03.10.2012 wirksam. Im Jahr 2014 wurde ein Verfahren für einen weiteren Entwurf zur Änderung des LROP eingeleitet. Mit dem Entwurf werden erstmals umfangreiche Naturschutzziele wie die Festlegung von Vorranggebieten für einen landesweiten Biotopverbund in das LROP aufgenommen. Die geänderte Verordnung des LROP ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten. Im März 2017 wurde ein weiteres Änderungsverfahren zur Streichung des bisher nicht realisierten Neubauabschnitts (Y-Trasse) von der Strecke Hannover-Hamburg und Hannover-Bremen eingeleitet.

Gemäß dem LROP befindet sich das Plangebiet im Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“ und ist entsprechend den jeweils festgesetzten rechtlichen Vorgaben zu erhalten und zu entwickeln (Kap. 3.1.4 Ziff. 01 LROP). Das Plangebiet gehört überwiegend zum Gebietsteil A des Biosphärenreservates (Siedlungsgebiet). Außerdem grenzt es nördlich an das Gebietsteil C (Naturschutzgebiet) und an das FFH-Gebiet „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ sowie an das EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsische Mittelelbe“.

Allgemeine zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) werden im Folgenden aufgeführt:

- 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 ((G) Kap. 2.1 Ziff. 01 LROP).
- Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden ((G) Kap. 3.1.1 Ziff. 01 LROP).

Die Freiräume sind zu einem landesweiten Freiraumverbund weiterzuentwickeln. Die Funktionsvielfalt des landesweiten Freiraumverbundes ist zu sichern und zu entwickeln ((Z) Kap. 3.1.1 Ziff. 01 LROP).

- Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren ((Z) Kap. 3.1.1 Ziff. 02 LROP).

Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,
- naturbetonte Bereiche ausgespart und
- die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden ((G) Kap. 3.1.1 Ziff. 02 LROP).

- Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln ((Z) Kap. 3.1.2 Ziff. 01 LROP).
- Wald soll wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden. Seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung

soll nachhaltig gesichert werden. In waldarmen Teilräumen sollen Waldflächen vergrößert und der Waldanteil erhöht werden ((G) Kap. 3.2.1 Ziff. 02 LROP).

Wald soll durch Verkehrs- und Versorgungsstrassen nicht zerschnitten werden. Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden ((G) Kap. 3.2.1 Ziff. 03 LROP).

Nachfolgend werden in Bezug auf die geplante Neuausweisung der Flächen die Inhalte der oben aufgeführten Ziele und Grundsätze des LROP beleuchtet bzw. bewertet.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich vorwiegend um die Sicherung eines bestehenden Betriebes und dessen geringfügige bauliche Erweiterung. Durch die vorliegende Planung wird also das über die Jahre gewachsene Ortsbild Riskaus nicht beeinträchtigt. Die vorgesehenen baulichen Veränderungen passen sich an das Ortsgefüge an und finden innerhalb eines verhältnismäßig kleineren Teilbereichs des Plangebietes statt, so dass der Verlust der Grünflächen eher gering ausfällt. Zur Einbindung des geplanten Gewerbegebietes in das Landschaftsortsbild werden außerdem Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalt von Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Da das Plangebiet aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung bereits komplett erschlossen ist, bedarf es im Rahmen der Planung somit keines weiteren Ausbaus von Erschließungswegen oder Ver- und Entsorgungsstrukturen. Die mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes verbundene Inanspruchnahme des Freiraums beschränkt sich lediglich auf die Flächen, die einen unmittelbaren räumlichen Bezug zu bestehenden baulichen Anlagen haben und durch die prägende gewerbliche Nutzung keinen besonders hohen landschaftlichen Wert aufweisen.

Der nördliche Randbereich des Plangebietes liegt direkt angrenzend an das Gebietsteil C des Biosphärenreservats sowie an das FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet. Um die Beeinträchtigung des Naturhaushalts in diesen wertvollen Landschafts- und Lebensräumen zu vermeiden, sind speziell für diesen Bereich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Durch diese Maßnahmen wird der naturnahe Teilbereich des Schutzgebietes erhalten und weiterentwickelt. Ferner wird beim geplanten Vorhaben insbesondere auf die Effizienz und Umweltverträglichkeit geachtet (vgl. Teil B Umweltbericht).

Nördlich und nordwestlich des Plangebietes erstreckt sich ein Erlen- und Eschenauwald, der sich im Biosphärenreservat, im FFH-Gebiet und im EU-Vogelschutzgebiet befindet. Zum Schutz und Erhalt des Waldes sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Waldes als Habitat für typische Brutvogelarten werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert. Auch durch städtebauliche Festsetzungen sollen die Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden (vgl. Kap. 3.2).

Aufgrund dieser Ausführungen lässt sich feststellen, dass die oben benannten Ziele und Grundsätze des LROP bei der vorliegenden Planung eingehalten werden.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüchow-Dannenberg**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2004 (RROP 2004) legt die räumlichen und strukturellen Entwicklungsziele im Landkreis konkret fest. Aktuell laufen zwei Verfahren zur Änderung des RROP 2004 (1. und 2. Änderung des RROP 2004). Die Änderungen des RROP 2004 befassen sich ausschließlich mit dem Thema Windenergie und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Riskau Süd“ liegt in Riskau, im Ortsteil der Stadt Dannenberg (Elbe), die im RROP 2004 als Grundzentrum definiert ist. Das Plangebiet befindet sich gemäß dem RROP 2004 in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und im Naturpark Elbhöhen-Wendland. Südlich hiervon ist die Bundesstraße B 216 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung gekennzeichnet. Laut den zeichnerischen Darstellungen des RROP 2004 grenzt das Plangebiet nördlich an das Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie an das Waldgebiet mit



besonderer Schutzfunktion. Ferner liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Trinkwassergewinnung.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die im Gebietsteil C des Biosphärenreservats gelegenen Flächen nördlich des Geltungsbereichs, die gleichzeitig als Vorranggebiet für Natur und Landschaft im RROP 2004 festgelegt sind, als externe Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft geplant. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen werden die Ansprüche des C-Gebietes des Biosphärenreservats erfüllt und damit wird auch das Vorranggebiet für Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt.

Für das Plangebiet ist zu erkennen, dass die Flächen im RROP 2004 als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen sind. Bei dieser Gebietsfestlegung handelt es sich nicht um Ziele der Raumordnung. Vorbehaltsgebiete sind gemäß § 8 (7) Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) als Gebiete definiert, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Die Nutzung eines Vorbehaltsgebietes wird dadurch jedoch nicht festgelegt. Somit dient die Ausweisung von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft der Sicherung dieser Flächen, hat aber nicht den Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge.

Im Kapitel 3.2. Ziff. 04 (RROP 2004) sind Grundsätze für die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft festgelegt. Bei diesen Gebieten handelt es sich um innerhalb großflächiger und intensiv agrarisch genutzter Flächen gelegene kleinteilig strukturierte und/oder ökologisch vielfältige Landschaften mit jeweils naturräumlich unterschiedlicher charakteristischer Eigenart und hochwertigem Landschaftsbild und Erholungswert. Sie stehen zum Teil in engem Verbund mit gewachsenen historischen Siedlungen. Die Naturräume und damit der Landkreis erhalten durch diese ein besonderes Gepräge. Außerdem besagt das Ziel des Kapitels 3.2 Ziff. 04 (RROP 2004), dass in diesen Gebieten die landwirtschaftliche Bodennutzung entsprechend zu erhalten ist.

Das geplante Flächenareal umfasst nur einen Teilbereich des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Gebiet in seiner Funktionsfähigkeit nicht substantiell beeinträchtigt wird. Da auf den Flächen des Planungsgebietes, ausgenommen des südlichen Bereichs der Obstplantage, bis jetzt keine landwirtschaftliche Nutzung stattgefunden hat, sowie aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und der in der Nähe gelegenen Bundesstraße B 216, ist das Plangebiet nicht als kleinteilig strukturierte bzw. ökologisch vielfältige Landschaft mit hochwertigem Landschaftsbild oder Erholungswert einzuschätzen. Eine Inanspruchnahme des Flächenareals für gewerbliche Zwecke ist daher insbesondere zum Erhalt und der Entwicklung weiterer Arbeitsplätze durch Sicherung des örtlichen Gewerbebestandes als vertretbar anzusehen.

Bei dem Vorbehaltsgebiet für Erholung handelt es sich gemäß den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Kapitels 3.8. Ziff. 02 (RROP 2004) um Gebiete, die wegen ihrer landschaftlichen Attraktivität dem im wesentlichen störungsfreien Erleben der Natur vorzuhalten sind (Z), deren Zugänglichkeit zu gewährleisten, ggf. zu verbessern ist und die von wesentlich störenden Anlagen und Betrieben freizuhalten sind (Z). In den Vorbehaltsgebieten ist vom Schutzgrad von Mischgebieten auszugehen (Z). Ihre eignungsbestimmenden Grundlagen sollen erhalten werden; insbesondere sollen ihr Landschaftsbild und ihre schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden (G). Im Zusammenhang mit der Festlegung des Vorbehaltsgebiets für Erholung wird im Kapitel 3.8. Ziff. 02 (RROP 2004) außerdem auf die nachrichtliche Übernahme der Grenzen des Naturparks Elbhöhen-Wendland hingewiesen, wobei keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung für den Naturpark definiert sind.

Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung und der nahe gelegenen Bundesstraße ist die natürliche Eignung des geplanten Flächenareals zur Erholung nicht mehr vorhanden. Außerdem ist im Plangebiet keine infrastrukturelle Ausstattung für die Erholungsnutzung gegeben: Die Flächen des

Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum und sind somit nicht frei zugänglich bzw. begehbar. Zudem sind diese Flächen teilweise versiegelt und weisen keine besonderen landschaftlichen Qualitäten auf, welche für die landschaftsgebundene Erholung wichtig sind. Eine Inanspruchnahme des Gebietes für die gewerbliche Nutzung im Teilbereich des Vorbehaltsgebiets für Erholung wird demzufolge als vertretbar angesehen. Folglich wird auch die Erholungsfunktion des Naturparks Elbhöhen-Wendland durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Trinkwassergewinnung. Der Grundsatz des Kapitels 3.9.1. Ziff. 03 (RROP 2004) besagt, dass Planungen, Maßnahmen oder Nutzungen die zukünftige Verfügbarkeit der Grundwasservorkommen nicht beeinträchtigen sollen. Da die Entwässerung im geplanten Gewerbegebiet über eine natürliche Versickerung erfolgt und keine weiteren baulichen Entwässerungsmaßnahmen vorgesehen sind, wird die künftige Nutzbarkeit der Grundwasservorkommen im Plangebiet durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Im Kapitel 1.6 des RROP 2004 wird als Ziel festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte (Mittel- und Grundzentren), zu konzentrieren ist. Dem Stadtgebiet der Stadt Dannenberg (Elbe) wird in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 die Aufgabe eines Grundzentrums zugewiesen. Um die Zentralen Orte werden im Kapitel 1.6. Ziff. 02 (RROP 2004) der Mittelbereich und die Nahbereiche (Verflechtungsbereiche) festgelegt. Dem Grundzentrum, der Stadt Dannenberg (Elbe), werden folgende Gemeinden als Nahbereich zugeordnet: Damnatz, Dannenberg (Elbe), Gusborn, Jameln, Karwitz, Langendorf, Zernien. Gemäß Kapitel 1.6. Ziff. 07 (RROP 2004) ist die Entwicklung der Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden vorrangig auf den Hauptort zu konzentrieren. Die Stadt Dannenberg (Elbe) ist demnach als eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Elbtalaue zu bewerten, die Entwicklung hat also im Stadtgebiet zu erfolgen. Riskau hingegen ist ein Ortsteil der Stadt Dannenberg (Elbe) und gehört nicht zum Stadtgebiet. Ausnahmsweise kann gemäß Kapitel 1.6. Ziff. 07 (RROP 2004) eine Entwicklung außerhalb des Hauptortes der Mitgliedsgemeinde zugelassen werden. Das heißt, die Entwicklung wäre in einem Ortsteil der Stadt Dannenberg (Elbe) wie Riskau unter den Prämissen möglich, dass die bauliche und funktionale Entwicklung in der Stadt Dannenberg (Elbe) auf den jeweiligen Hauptort konzentriert bleibt, der Umfang der baulichen Entwicklung den Eigenbedarf der Siedlung nicht überschreitet und die übrigen Ziele und Grundsätze beachtet sind.

Entsprechend der besagten Prämissen liegt der Schwerpunkt bei der baulichen und funktionalen Entwicklung weiterhin auf Dannenberg (Elbe) als Hauptort bzw. Grundzentrum. Die zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums, die sich im Stadtgebiet bündeln, sind für die nachhaltige Entwicklung der Stadt zu erhalten und auszubauen, um die Lebensqualität auch in den ländlich geprägten Räumen langfristig zu sichern. Auch die gewerbliche Entwicklung soll sich künftig wie bisher auf das Stadtgebiet konzentrieren. Insbesondere soll die Ansiedlung weiterer Betriebe im flächenmäßig größten Gewerbegebiet am Breeser Weg (ca. 94 ha), das sich im nördlichen Bereich des Stadtgebietes befindet, angestrebt bzw. vorangetrieben werden. Dies entspricht auch dem Ziel des Kapitels 3.1. Ziff. 02 (RROP 2004), dass gewerbliche Betriebe vorrangig in den Gewerbegebieten der Grundzentren zu sichern, auszubauen und neue anzusiedeln sind.

Bei der vorliegenden Planung resultiert der Umfang der baulichen Entwicklung aus dem Eigenbedarf des vorhandenen Gewerbebetriebes. Der Gesamteigenbedarf ergibt sich aus den bereits gewerblich beanspruchten Flächen (0,61 ha) und aus dem gewerblichen Erweiterungsbedarf des Betriebes (0,48 ha). Somit wird für die bauliche Entwicklung des Betriebes insgesamt eine etwa 1,09 ha große Fläche benötigt.

Die geplante Ausweisung dient der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes. Daraus resultiert auch die Möglichkeit zur Sicherung von bestehenden und Schaffung von standortbezogenen zusätzlichen Arbeitsplätzen im Ortsteil. Die Ausweisung von weiteren Gewerbegebieten, die den Eigenbedarf des Betriebes übersteigen, ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die gewerbliche Entwicklung in Riskau, in einem Ortsteil der Stadt Dannenberg (Elbe), ausnahmsweise zulässig ist. Denn durch die vorliegende Planung wird den besagten Zielsetzungen des Kapitels 1.6. Ziff. 07 (RROP 2004) sowie den übrigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zum Kapitel 1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ (RROP 2004) entsprochen.

Die Ortsrandlage des Plangebietes und die Nähe zu den Wohnstätten bzw. zum Dorfgebiet sowie die besonders gute Verkehrslage stellen weitere Standortvorteile für die beabsichtigte Entwicklung dar: Über die B 216, eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung, ist die Anbindung zum Stadtkern Dannenbergs gegeben. Somit erfolgt die standortbezogene Gewerbeflächenentwicklung durch die Nutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 werden Waldgebiete mit besonderen Schutzfunktionen festgelegt, wozu auch die Wälder im Umfeld des Plangebietes gehören. Im Kapitel 3.3. Ziff. 03 (RROP 2004) wird das verbindliche Ziel genannt, dass diese Wälder, wozu u.a. solche mit hoher Bedeutung für Naturschutz gehören, zu erhalten sind, funktionsgerecht zu bewirtschaften sind und durch Planungen und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen wird dieser Waldbereich durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Besonders relevant für die vorliegende Planung ist das Ziel der Raumordnung des Kapitels 3.3. Ziff. 07 (RROP 2004). Dieses besagt, dass zwischen Waldrändern und baulicher Nutzung ausreichend Abstand zu halten ist, wobei vorhandene bauliche Nutzungen Bestandsschutz genießen. Konkret soll ein Abstand von 100 m zu festgelegten Waldgebieten mit wichtigen Schutzfunktionen und mindestens 35 m zu den sonstigen Waldgebieten eingehalten werden.

Der Wald im Umfeld des Plangebietes ist im RROP als Waldgebiet mit besonderer Schutzfunktion dargestellt, zu dem ein Abstand von 100 m einzuhalten wäre. Für die Feststellung der für die Planung relevanten Waldkante fand Ende Februar 2016 ein Ortstermin mit Vertretern der Samtgemeinde, des Landkreises, der Biosphärenreservatsverwaltung und des Forstamtes Göhrde statt. Die ermittelte Waldkante, von der der Abstand zur baulichen Nutzung einzuhalten ist, ist in der Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung und des Bebauungsplanes dargestellt. Das bestehende Hauptbetriebsgebäude liegt etwa 45 m von der Waldkante entfernt und genießt Bestandsschutz.

Die mit dieser Planung vorgesehene Erweiterung des Gebäudes und Errichtung des Schulungsgebäudes sollen aus betrieblichen Gründen in unmittelbarer Nähe des Bestandsgebäudes erfolgen. Damit hält die Planung den Abstand von 100 m zu Wald mit besonderer Schutzfunktion nicht ein (Ziel der Raumordnung nach Kap.3.3 Ziff. 07, RROP 2004). Bei der Planung handelt es sich um eine räumlich begrenzte Erweiterung eines Betriebs, der Bestandsschutz genießt und nicht um eine Neuansiedlung. Die Erweiterung ist erforderlich, um den Betrieb zu erhalten. Die Planung ist so erfolgt, dass zumindest der im RROP 2004 angesetzte Abstand von 35 m zu sonstigen Waldflächen eingehalten wird, um eine Erhöhung der Waldbrandgefahr, eine Behinderung der Waldbewirtschaftung und eine Beeinträchtigung der Erholungs- und Schutzfunktionen sowie des Landschaftsbildes zu vermeiden (vgl. Anlage 1). Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets sowie in der angrenzenden Fläche in der C- Zone des Biosphärenreservats werden die Bereiche des Waldes mit besonderer Schutzfunktion geschützt und erhebliche Beeinträchtigungen vermieden (vgl. Kap. 5.2.1 des Umweltberichts).

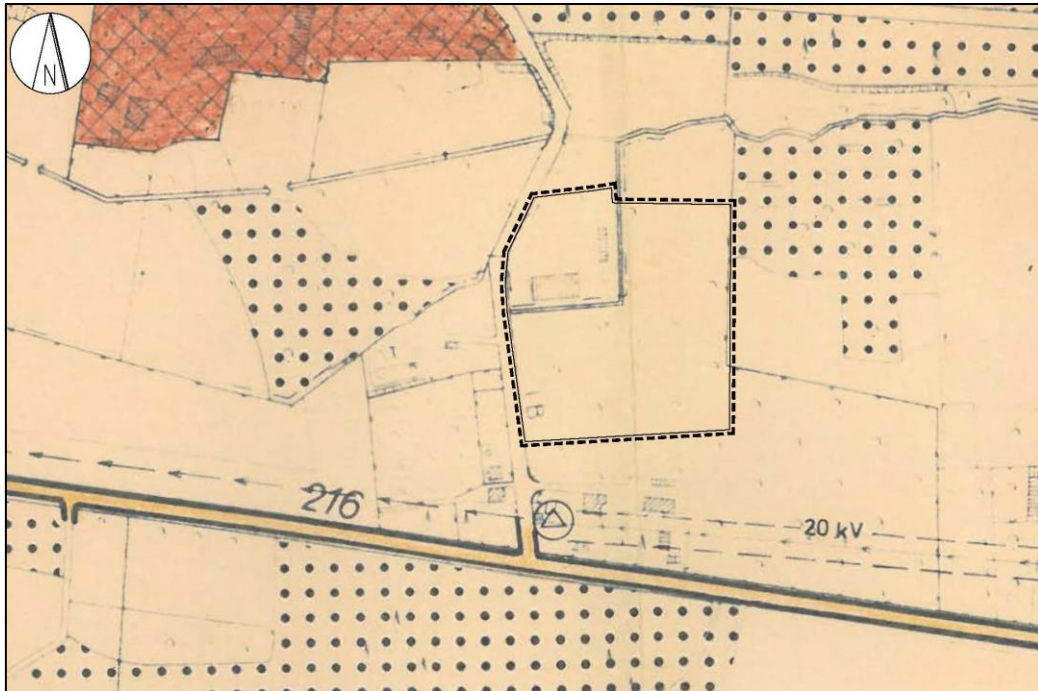
Insgesamt stellt die Planung somit einen atypischen Einzelfall dar. Daher wurde beim Landkreis Lüchow-Dannenberg ein Zielabweichungsverfahren beantragt. Nach der Durchführung des Zielabweichungsverfahrens und einem positiven Bescheid werden die Vorgaben des RROP 2004 berücksichtigt und den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen wird dann entsprochen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

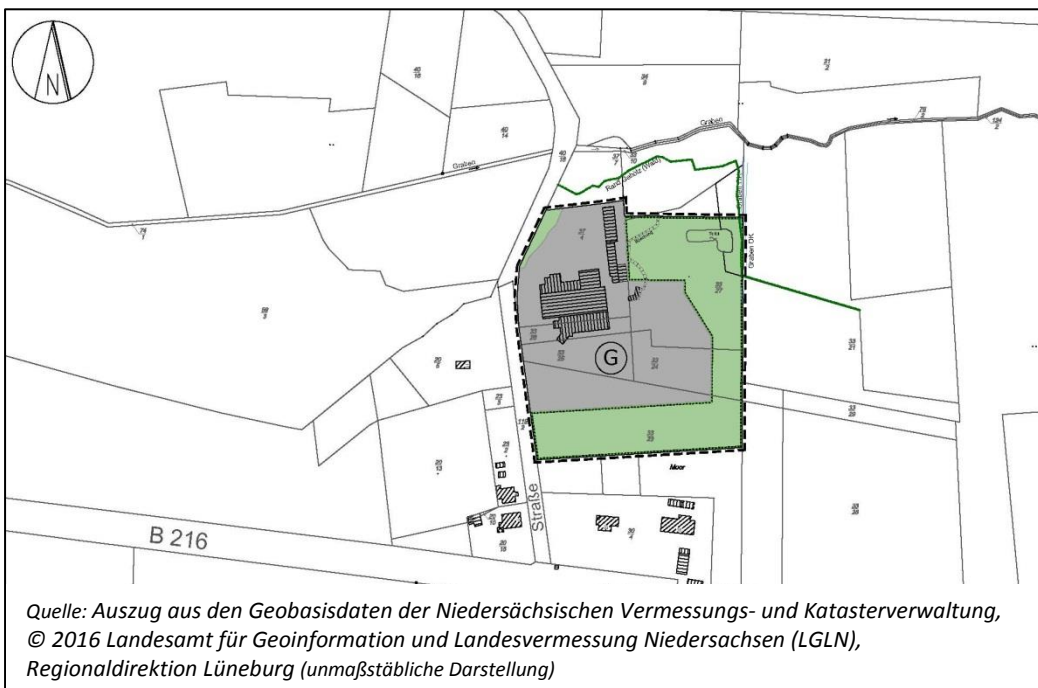
Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalaue aus dem Jahr 1976 als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Damit der Bebauungsplan jedoch aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann, wird ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die geplante Ausweisung der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet eine 1,09 ha große gewerbliche Baufläche und 0,85 ha große Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 1976 – aktuelle Ausweisung



91. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Gebiet „Riskau Süd“ – geplante Ausweisung



### **3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich ebenso wie für das Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

## **4 PLANINHALT**

### **4.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbebetrieb und somit in einer verkehrsgünstigen und nutzungsstrukturell geeigneten Lage wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt, um die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes zu ermöglichen.

Bei der Ausweisung des Gewerbegebietes werden zum Schutz vorhandener Strukturen potentielle Konflikte im Rahmen des Immissionsschutzes berücksichtigt, indem das geplante Gewerbegebiet hinsichtlich seines Störpotenzials definiert wird. Durch die Einschränkung gewerblicher Nutzungen bezüglich ihres Emissionsverhaltens kann eine spannungsfreie räumliche Zuordnung vom Gewerbegebiet und nahe gelegener Wohnbebauung erreicht werden. Aus diesem Grund wird das geplante Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Bei dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres Störpotentials bis zur Mischgebietsverträglichkeit geregelt, wobei der funktionelle Charakter des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Demnach sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Emissionsgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Außerdem sind im GEe gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Des Weiteren sind im eingeschränkten Gewerbegebiet die gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Zusätzlich sind im Gewerbegebiet Groß-/ Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, die in § 8 Abs. 3 BauNVO unter Punkt 2 und 3 als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen genannten sind.

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und durch den Ausschluss störender Anlagen wird konkret auf die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Wohnbebauung und somit auf die nutzungsstrukturelle Anpassung eingegangen.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Aus städtebaulichen Gründen wird das eingeschränkte Gewerbegebiet in zwei Teilgebiete gegliedert: Das erste Teilgebiet GEe-I umfasst den westlichen Bereich mit dem vorhandenen Gebäudekomplex. Eine

östliche Fläche wird als zweites Teilgebiet GEE-II definiert, das für die potentielle bauliche Entwicklung des Gewerbebetriebes vorgesehen ist. Vorwiegend unterscheiden sich die beiden Teilgebiete durch das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe der baulichen Anlagen.

Im Teilgebiet GEE-I wird die Grundflächenzahl auf max. 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt, um die Flächen mit dem bestehenden Gebäudekomplex für die betriebliche Entwicklung möglichst effizient zu nutzen.

Aufgrund der Nähe zu wertvollen Naturräumen wird die Grundflächenzahl im Teilgebiet GEE-II mit 0,6 unter dem möglichen Höchstwert der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Mit dem geringeren Bauvolumen im GEE-II wird auf die Verträglichkeit zwischen der bestehenden Landschaft und der künftigen Gewerbenutzung Rücksicht genommen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes ist durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eingeschränkt. Die Geschossigkeit wird im Teilgebiet GEE-I mit dreigeschossig und im Teilgebiet GEE-II mit zweigeschossig als Höchstgrenze festgeschrieben.

Ergänzt wird diese Festsetzung durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen. Die Höhen der baulichen Anlagen werden gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wie folgt begrenzt:

- Im GEE-I gilt eine max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 15 m über der Oberkante des Fußbodens. Eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen für untergeordnete technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) und technischer Anlagen wird auf max. 18 m über der Oberkante des Fußbodens festgesetzt.
- Im GEE-II gilt eine max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 10,5 m über der Oberkante des Fußbodens. Eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen für untergeordnete technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) und technischer Anlagen wird auf max. 13,5 m über der Oberkante des Fußbodens festgesetzt.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 15 m im GEE-I soll die geplante Aufstockung des Bestandgebäudes um ein weiteres Geschoss ermöglicht werden. Angesichts der Konzeption für die bauliche Erweiterung des Hauptgebäudes soll die Aufstockung ohne Eingriff in die Bausubstanz sondern mit Hilfe einer Stahlkonstruktion zur Aufnahme des geplanten Geschosses erfolgen, das eine Raumhöhe von 3 m inkl. Dachkonstruktion aufweisen soll. Insgesamt wird von einer Gesamthöhe für das zusätzliche Geschoss von ca. 6 m ausgegangen. Da die Höhe der Oberkante des Bestandgebäudes bei ca. 8,70 m liegt, ist die Gesamthöhe von ca. 14,70 m für das Hauptgebäude erforderlich. Zur Gewährleistung der baulichen Entwicklung im GEE-I wird somit eine max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 15 m festgelegt. Aufgrund der geplanten Errichtung eines Neubaus in erforderlicher Größe gem. betriebsbezogener Nutzungsstruktur sowie der Nähe zu wertvollen Naturräumen wird die Höhe der Oberkante der zweigeschossigen baulichen Anlagen im GEE-II auf max. 10,5 m festgesetzt. Dadurch soll im GEE-II gleichzeitig die bauliche Ausdehnung in Hinblick auf das Landschaftsbild eingeschränkt werden.

#### **4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind im Gewerbegebiet nur Gebäudelängen von unter 80 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Von der Baugrenze im Gewerbegebiet zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu privaten Grünflächen wird ein Abstand von 3 m eingehalten.

Mit dem Minimalabstand von 3 m und mit der max. zulässigen Länge der Gebäude von 80 m wird eine effiziente Flächenausnutzung im Zuge der baulichen Erweiterung des Gewerbebetriebes ermöglicht, da

die Gesamtfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes durch die Flächen zum Schutz, zu Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erheblich minimiert wurde.

#### **4.1.4 Nebenanlagen/ Garagen**

Gemäß § 14 BauNVO sind Nebenanlagen untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und allgemein zulässig sind, soweit sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Die Zulässigkeit kann nach § 14 Abs. 1 BauNVO jedoch auch eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen/ Carports gem. § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter folgenden Bedingungen zulässig:

Die festgesetzte Höhe der Oberkante der Nebenanlagen von max. 3,5 m darf nicht überschritten werden. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der bestehenden Höhe der Nebenanlagen. Notwendige Trafostationen sind, soweit erforderlich, zulässig. Garagen und Carports können an das zugehörige Hauptgebäude angebaut werden.

Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

#### **4.1.5 Bauverbotszone**

Die nördlich im GEE-I liegende Fläche dient dem Schutz des direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Waldgebietes und ist somit von der Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind jegliche bauliche Anlagen wie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit Ausnahme von bestehender Bebauung ausgeschlossen.

Die innerhalb der Bauverbotszone vorhandene Bebauung, welche mit einer gültigen Baugenehmigung errichtet wurde, genießt einen Bestandsschutz, so dass hier Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz gestattet sind. Dazu zählen insbesondere Instandhaltungen und Reparaturen. Abgesehen von baulichen Erhaltungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen an der bestehenden Bebauung innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig.

### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

#### **4.2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 NBauO ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Riskau Süd".

#### **4.2.2 Regenerative Energien**

Zur Förderung regenerativer Energien bei der Entwicklung des bestehenden Gewebestandortes und damit zum vorsorgenden Klimaschutz wird eine Bauvorschrift formuliert, wonach Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, ausdrücklich zulässig sind. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

#### **4.2.3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

### **4.3 Hinweise**

#### **4.3.1 Rechtsgrundlage**

Das Baugesetzbuch ist am 13.05.2017 durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ novelliert worden. Aufgrund der in § 245c BauGB neu verankerten Überleitungsvorschrift können bereits begonnene Planverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Diese Bedingung ist hier erfüllt. Das Planverfahren wird nach bisherigem Recht zu Ende geführt.

Für den Bebauungsplan "Riskau Süd" gelten somit

das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (Bl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) sowie

die Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### **4.3.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 14 Tage vorher der Kreisarchäologie des Landkreises Lüchow-Dannenberg anzuzeigen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **4.3.3 Altablagerungen/ Altstandorte**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Fachdienst Untere Wasserbehörde/Abfallbeseitigung, Landkreis Lüchow-Dannenberg, zu benachrichtigen.



#### 4.3.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Folgende, den Eingriffen durch den vorliegenden Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt:

Der Gehölzbestand innerhalb der externen Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Das abschnittsweise bzw. einzelbaumweise Auf-den-Stock-Setzen der Erlen zur Bestandssicherung und -verjüngung ist zulässig.

Auf der im Übersichtsplan „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ dargestellten Fläche (Teil des Flurstücks Gem. Riskau, Flur 1, Flst. 33/27) sind alle künstlichen Bodenaufschüttungen bis auf das ursprüngliche Bodenniveau abzutragen, so dass feuchte bis nasse Standortverhältnisse entstehen. Der Abtrag der Aufschüttungen muss unter Berücksichtigung des Schutzes angrenzender und auf der Fläche vorhandener Gehölze erfolgen. Die abzutragenden Materialien sind fachgerecht zu entsorgen oder wiederzuverwenden. Die Fläche ist anschließend zukünftig dauerhaft sich selbst zu überlassen, so dass sich feuchte Staudenfluren, die sukzessive in Feuchtgebüsche nährstoffreicher Standorte übergehen, entwickeln. Alle Maßnahmen, die der geplanten Entwicklung der Fläche zuwiderlaufen (z.B. Nutzung als Lagerfläche, Befahren), sind unzulässig.

#### 4.3.5 Detaillierte Bemaßung

Um die Übertragung der Gewerbegebiets- und Grünflächengrenzen innerhalb des Geltungsbereichs in die Örtlichkeit zu gewährleisten, wird die dazu benötigte Bemaßung in einem separaten Plan "Detaillierter Bemaßungsplan" als Anlage 1 zum Bebauungsplan "Riskau Süd" dargestellt.

### 5 UMWELTBELANGE

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (siehe Anhang). Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die bei einer Realisierung der Planungen entstehen können, sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im Umweltbericht beschrieben. Es sind im Wesentlichen folgende:

- Sicherung eines Abstands von mindestens 35 m zwischen Neubebauung und Erlenauwald zur Vermeidung von Beeinträchtigungen,
- Sicherung des verbleibenden Grünlands zwischen zukünftigem Gewerbegebiet und Wald als Pufferzone und Übergangsbereich,
- Kleinflächig Neuanpflanzung von Gehölzen zwischen Gewerbegebiet und Wald als Strukturelemente,
- Schaffung von ursprünglichen Standortverhältnissen auf einer an den Erlenwald angrenzenden Freifläche und anschließende Sukzession zur Stabilisierung des Erlenauwaldes,
- Sicherung und Entwicklung einer Obstbaumwiese südlich des Gewerbegebietes als dauerhafte Abstandsfläche zur Wohnbebauung und zur Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen nach der Realisierung des Baugebietes verbleiben.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Der Ortsteil Riskau ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Bundesstraße B 216 vorbelastet. Da es sich bei der Ausweisung des Gewerbegebietes primär um die Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebes handelt, sind mit der Realisierung des Plangebietes keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Umfeldes durch Verkehrslärm verbunden. Auch durch die geplante Errichtung des Betriebsgebäudes für Schulungen, Seminare und Betriebsleiterwohnungen ist kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten, da die Nutzung des Neubaus für die Mitarbeiter des Betriebes und nicht für Außenstehende vorgesehen ist. Das geplante Gewerbegebiet liegt ca. 110 m von der Straßenmitte der B 216 entfernt. Aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Bebauung zwischen dem Plangebiet und der B 216 wird das Gewerbegebiet durch die Lärmimmissionen der Bundesstraße nur geringfügig beeinträchtigt.

Um mögliche Beeinträchtigungen für das Umfeld durch die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes auszuschließen, wird das geplante Gewerbegebiet in seiner Nutzung eingeschränkt. Aufgrund der Nähe zur schutzbedürftigen Wohnbebauung und zum C-Gebiet des Biosphärenreservats werden im Gewerbegebiet störende bzw. stärker emittierende Nutzungen ausgeschlossen. Folglich wird das Baugebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nach ihrem Emissionsgrad auch im Mischgebiet zulässig, wobei die allgemeine Zweckbestimmung und der funktionelle Charakter des Gewerbegebietes gewahrt bleiben.

Ferner ist im eingeschränkten Gewerbegebiet die Errichtung von betriebsbezogenen Wohnungen gestattet, diesen kann ein reduzierter Schutzanspruch in Zuordnung zum geplanten Gewerbegebiet zugemutet werden. Insofern sind diese Wohnnutzungen nicht mit solchen innerhalb von Wohn- oder Mischgebieten zu vergleichen.

Südlich zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und bestehender Wohnbebauung befindet sich eine etwa 30 m breite Grünfläche für die Entwicklung einer Streuobstwiese. Sie stellt eine räumliche Pufferzone mit einer Sichtschutzfunktion zwischen unterschiedlichen Nutzungen dar und erfüllt somit auch die indirekte Immissionsschutzfunktion zur vorhandenen Wohnnutzung. Hierzu ist außerdem zu berücksichtigen, dass die bestehende Wohnbebauung nicht in einem ausgewiesenen Wohngebiet sondern im Außenbereich liegt. Demzufolge kommt diesen Wohngebäuden aus immissionsrechtlicher Sicht der Schutzanspruch entsprechend dem Wohnen in Dorf-/ Mischgebieten zu.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Belange des bestehenden Gewerbebetriebes beachtet und zugleich wird der Schutzwürdigkeit der umliegenden Wohnbebauung Rechnung getragen. Somit werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet berücksichtigt. Mit der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird bezüglich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ein verträglicher Übergang zur umliegenden Wohnbebauung und zur offenen Landschaft geschaffen.

## 7 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Ebenso wie die anderen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange steht hinter den Bestimmungen über die bauleitplanerischen Oberziele und die Grundsätze der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB) und damit auch dem Klimaschutz das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch städtebauliche Festsetzungen wie z.B. die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen und Einschränkung der überbaubaren Fläche wird eine kompakte, flächensparende Bauweise im Gewerbegebiet gefördert. Solche Bauweisen sind aus Sicht des Klimaschutzes günstig.

Ferner dienen folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt bzw. über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Pflanzung von Obstbäumen und anderen Gehölzen mit luftfilternder und –kühlender Wirkung,
- Wiederherstellung von Feuchtstandorten zur Eindämmung der Niedermoordegeneration und damit zur Minderung von CO<sub>2</sub>-Ausstößen und
- Festlegung von Erhaltungsflächen für Gehölze zur Sicherung der Frischluftentstehung.

Der Bebauungsplan trifft keine textlichen Festsetzungen zur Nutzung erneuerbaren Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Im Gegenteil: Die Nutzung erneuerbarer Energien wird im vorliegenden Bebauungsplan begrüßt, indem bei den örtlichen Bauvorschriften darauf hingewiesen wird, dass Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, ausdrücklich erwünscht sind.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes am bereits technisch erschlossenen Standort im Ortsteil Riskau werden zudem keine zusätzlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung des Baugebietes beansprucht.

Insgesamt werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung angemessen berücksichtigt.

## 8 FLÄCHENBILANZ

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| <u>Geltungsbereich</u>        | <u>19.379 m<sup>2</sup></u> |
| Eingeschränkte Gewerbegebiete | 10.855 m <sup>2</sup>       |
| Private Grünflächen           | 8.524 m <sup>2</sup>        |

## 9 RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (Bl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)<sup>1</sup>

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 7. August 2013 (BGBl. I S.3154)

---

<sup>1</sup> Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches am 13.05.2017 entstand eine in § 245c BauGB neu verankerte Überleitungsvorschrift, auf deren Grundlage bereits begonnene Planverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, sofern die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Diese Bedingung ist hier erfüllt. Das Planverfahren wird nach bisherigem Recht zu Ende geführt.

# ANLAGE 1

## Detaillierter Bemaßungsplan zum Bebauungsplan "Riskau Süd"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Lüchow



Maßstab  
1 : 1.000

# **Teil B der Begründung**

**Umweltbericht zum Bebauungsplan  
„Riskau Süd“ der Stadt Dannenberg (Elbe),  
Stand: August 2018**