



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalpla-

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN AM SANDBERG – 1. ÄNDERUNG

Gemeinde Langendorf

Landkreis Lüchow-Dannenberg

Verfahrensstand:

§ 13 a (2) BauGB i. V. m. §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB

September 2013



1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Am Sandberg umfasst den Bereich am Sportplatz in Langendorf. Auf dem Gelände des Sportplatzes setzt er eine öffentliche Gemeinbedarfsfläche, Feuerwehr, fest, in der das Feuerwehrhaus errichtet wurde. Dieses Gebäude soll nun erweitert werden. Die Gemeinbedarfsfläche ist allerdings sehr eng bemessen, so dass eine Erweiterung nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr möglich wäre.

Die politischen Gremien beschlossen daher, den Bebauungsplan Am Sandberg so zu ändern, dass die geplante Erweiterung der Feuerwehr ermöglicht wird. Die Änderung wird der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Im Bebauungsplan Am Sandberg – 1. Änderung beträgt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m², so dass auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden kann. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann ebenfalls verzichtet werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalau im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg weist das Plangebiet als Grünfläche, Sportplatz, aus, in dem die Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr, mit einem Symbol gekennzeichnet ist.

Der Bebauungsplan Am Sandberg - 1. Änderung setzt als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Da die Größe der Gemeinbedarfsfläche im wirkenden Flächennutzungsplan nicht dargestellt ist, sondern lediglich das Symbol für die Feuerwehr verwendet wurde, muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden. Die Fläche für die sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen umfasst lediglich einen Anbau an das Feuerwehrhaus, in dem Umkleidekabinen untergebracht werden sollen. Der Bebauungsplan Am Sandberg – 1. Änderung kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bezeichnet werden.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg stellt das Plangebiet als Vorbehalts-



gebiet für die Erholung dar. Langendorf selber ist als Nahbereich dem Grundzentrum Dannenberg (Elbe) zugeordnet.

Mit der Erweiterung des Feuerwehrhauses und der Umnutzung zu einer Umkleidekabine für die Sportler werden bestehende infrastrukturelle Einrichtungen verbessert und erweitert, ohne dass negative Auswirkungen auf das Grundzentrum entstehen. Die Erholungsfunktion wird durch die Baumaßnahmen nicht nachhaltig beeinträchtigt, da die Nutzungen bereits heute vorhanden sind und lediglich kleinräumige Erweiterungen stattfinden. Die raumordnerischen Vorgaben werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans eingehalten.

3. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Am Sandberg festgesetzte öffentliche Gemeinbedarfsfläche und darüber hinaus die für die geplanten Erweiterungen notwendige Fläche.

Der Bebauungsplan Am Sandberg setzt eine öffentliche Grünfläche, Sportplatz, fest, in der entlang der nördlich angrenzenden Straße eine kleine öffentliche Gemeinbedarfsfläche, Feuerwehr, festgelegt ist. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit max. 1-geschossig und einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,4 festgelegt. Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Der Bebauungsplan Am Sandberg - 1. Änderung setzt eine Fläche für Gemeinbedarf fest. Der Bereich für das bestehende Feuerwehrhaus und den geplanten Erweiterungsbau wird als Feuerwehr, der Bereich für die geplante Umkleidekabine des Sportvereins als sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse, eins als Höchstmaß, und der GRZ von 0,6 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst die bestehenden und geplanten Gebäude. Die notwendigen Stellplätze können an der östlichen Zufahrt in der festgelegten Fläche für Stellplätze untergebracht werden.

Mit der Planung werden keine zusätzlichen Konflikte ausgelöst. Das Feuerwehrhaus besteht bereits an dieser Stelle und soll lediglich erweitert werden. Eine neue Umkleidekabine erleichtert den bisherigen Sportbetrieb. Zusätzliche Emissionen werden mit der Planung nicht verursacht. Der Charakter der Gemeinbedarfsfläche entspricht dem eines Misch- bzw. Dorfgebietes.

Die bisher max. 1-Geschossigkeit wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, eins als Höchstmaß, beibehalten. Die Erhöhung der GRZ ist notwendig, um die geplanten baulichen Erweiterungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ver-



wirklichen zu können. Die Fläche kann so optimal ausgenutzt werden. Für Stellplätze und ihre Zufahrten ist darüber hinaus eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig. Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ ist die Festlegung einer GFZ oder Baumassenzahl nicht notwendig. Die in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerte gelten weiterhin. Durch die Festsetzung der jeweiligen Zahl der Vollgeschosse und der GRZ von 0,6 wird die in § 17 BauNVO zugelassene GFZ oder Baumassenzahl nicht überschritten.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Innerhalb dieses Gebietes muss die Möglichkeit bestehen, für spezielle Nutzungen den entsprechenden Baukörper zu errichten, ohne dass er in seiner Länge begrenzt wird. Da die überbaubare Grundstücksfläche in den Ausmaßen begrenzt ist, kann die städtebauliche Ordnung mit der Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst die bestehenden und die geplanten Gebäude. Um Wege um das Gebäude zu ermöglichen, ist im Norden, Osten und Süden ein Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze festgelegt. Zur angrenzenden Sportanlage im Westen ist dieser Abstand nicht erforderlich, da die Ausrichtungen der Feuerwehrgebäude zur Stellplatzfläche hin erfolgt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Am Sandberg bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

3.1 Natur und Landschaft

3.1.1 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt in der **Gebietszone A des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalaue“**. Der Gebietsteil umfasst Landschaftsausschnitte mit Siedlungsstrukturen und deren Umgebung sowie sonstige, durch menschlichen Einfluss geprägte Bereiche. Es gilt die Verordnung des Landkreises Lüchow-Dannenberg zur Ergänzung der Schutzbestimmungen für den im Kreisgebiet liegenden Gebietsteil A des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalaue“ vom 29.09.2005 in Verbindung mit §§ 4 und 5 NElbtBRG. Die Verordnung sieht u. a. den Schutz von Bäumen mit mehr als 130 cm Stammumfang (gemessen in 100 cm über den Erdboden) außerhalb bebauter Ortsteile vor.

In ca. 50 m nordöstlicher Entfernung grenzt die **Natura 2000 Gebietskulisse** mit dem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 74 „Elbtalniederung zwischen Lauenburg und Schnackenburg“ und dem EU-Vogelschutzgebiet Nr. 37 „Niedersächsische Mittelalbe“ an. Die Grenze bildet ein südlich vorgelagerter landwirtschaftlicher Weg.



Im Rahmen einer ersten Voreinschätzung ist aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens (Bau eines Gebäudes für die örtliche Feuerwehr) und des zwischen Feuerwehrübungsplatz und europäischen Schutzgebieten verlaufendem landwirtschaftlichen Weges davon auszugehen, dass durch die Bauleitplanung keine Maßnahmen und Nutzungen vorbereitet werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000 Gebietes führen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet zeigt einen Ausschnitt einer **sonstigen artenärmeren Grünanlage** (PZA), die als Feuerwehrübungsplatz genutzt wird. Bewachsen ist die Grünfläche von einem älteren artenreicheren Scherrasen (GRR), der neben typischen Rasengräsern auch Arten des mesophilen Grünlandes aufweist, z. B. Schafgabe, Spitzwegerich, Kleinköpfiger Pippau, Ferkelkraut, Faden-Ehrenpreis und Gänseblümchen. Am nördlichen Rand liegt das derzeitige Feuerwehrhaus (ONZ).

Westlich grenzt ein Sportplatzgelände (PSP) an. Zur südlich angrenzenden Siedlungslage wird das Areal mit einer breiten Strauch-Baumhecke (HFM) abgegrenzt, die von Kiefern, Espen, Birken, Eichen, Eberesche und Holunder aufgebaut wird. Aufgrund der häufigeren Mahd und der intensiveren Nutzung als Übungsplatz ist der Fläche (PZA) eine mäßige Bedeutung beizumessen. Die Hecke (HFM) ist von mittlerer Lebensraumbedeutung.

Seltene bzw. bestandsgefährdete Pflanzenarten wurden während der Geländebegehung im August 2013 nicht kartiert. Die intensiver genutzte Grünanlage ist für die heimische Tierwelt von untergeordneter Bedeutung.

Auf einem Gittermast befindet sich ein Nistplatz des in Niedersachsen stark gefährdeten Weißstorches. Der Weißstorch ist artenschutzrechtlich streng geschützt (Anhang I EU-Vogelschutzrichtlinie, besonders und streng geschützt gemäß Bundesnaturschutzgesetz) und unterliegt den besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Niststätte ist als essentielle Ruhestätte der Art zu werten und darf nicht beseitigt oder geschädigt werden (§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG). Des Weiteren gilt ein Tötungs- und Schädigungsverbot für die Vogelart inklusive der Nestlinge und Eier (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie ein Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit (§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG).

Für weitere gemeinschaftsrechtlich streng geschützte Arten und europäische Vogelarten weist die Fläche keine besondere Lebensraumbedeutung auf, so dass auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet wird.

Der natürliche nährstoffarme sandig-anlehmige Boden ist durch die gärtnerische Anlage und Pflege überformt. Infolge dessen kann der Boden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderter Kulturboden bezeichnet werden. Dem veränderten Kulturboden ist eine mäßige Bedeutung beizumessen.



Das Plangebiet weist keine Grundwasserbeeinflussung auf. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung ist aufgrund der kurzen Infiltrationszeiten des Sickerwassers und der niedrigen (< 5 m) Grundwasserflurabstände als hoch einzustufen.

Siedlungsklimatisch ungünstige Effekte sind aufgrund des hohen Freiflächenanteils im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden. Der umliegende Gehölzbestand wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Die Grünelemente filtern Stäube und Aerosole, wirken temperatur- und feuchtigkeitsregulierend und bieten Schutz vor Winden.

Das Plangebiet umfasst einen kleinen Teil des Straßendorfes Langendorf. Die Bebauung ordnet sich längs der Ortsdurchfahrt (Elbuferstraße) an. Die vielfältig naturnah wirkenden Freiflächen sind der freien Landschaft zugewandt und bilden einen breiten Ortsrandgürtel mit Gärten und Hofanlagen, kleinen Gehölzflächen, (Obst-)Weiden und kleinen Ackerparzellen, die mit Hecken und Baumreihen gegliedert sind. Das Plangebiet wird in diese Gesamtsituation eingebettet. Der umliegende Gehölzbestand bindet den Feuerwehrübungsplatz und den Sportplatz in freie Landschaft ein. Gleichzeitig wird durch die südlich angrenzende breite Hecke ein optischer Sichtschutz zu den südlichen Einfamilienhäusern erzielt. Die Grünflächen sind funktional gehalten. Die Rasenfläche ist nur mäßig bedeutend für die naturgebundene Natur- und Erlebnisqualität aufgrund der häufigeren Mahd und der daraus resultierenden nur begrenzt möglichen Blühaspekte. Insgesamt ist dem Bereich eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild/Ortsbild beizumessen.

3.1.2 Auswirkungen auf eine artenschutzrechtlich geschützte Vogelart (Weißstorch)

Der Nistplatz des Weißstorchs liegt innerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes und kann durch Bautätigkeiten, z. B. Gebäudeabriss und sonstige Arbeiten zur Bauelfreimachungen gefährdet werden. Wird der Nistplatz während der Brutzeit beseitigt bzw. beschädigt, kann es zu einer Verletzung/Tötung von Nestlingen oder Eiern kommen. Beeinträchtigungen der Vogelart durch die dauerhafte Nutzung des Areals für die Feuerwehr und als Sportstätte sind nicht zu erwarten, da der Weißstorch als Kulturfolger an die Anwesenheit von Menschen gewöhnt ist. Vergrämerungseffekte sind nicht zu erwarten. Mögliche bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduzierbar.

3.1.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung

Der Abbruch von Gebäuden sowie ggf. die Entfernung sonstiger Einzelobjekte im Rahmen der Baulandfreimachungen erfolgen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG im gesamten Gel-



tungsbereich des Bebauungsplangebietes im Zeitraum 01. 08 – 15. 03. und somit außerhalb der Brutzeit- und Nestlingszeit des Weißstorches.

Nistplatz des Weißstorchs

Der Nistplatz des Weißstorches ist zu erhalten. Ausnahmsweise kann der Nistplatz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde außerhalb der Quartierzeit des Weißstorches, die zwischen Anfang März und Ende August liegt, versetzt werden.

3.1.4 Kompensation

Der Bebauungsplan Am Sandberg – 1. Änderung wird der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen wird aus diesem Grund verzichtet.

Langendorf, September 2013

Bürgermeisterin