

# **Gemeinde Langendorf (Elbe)**

## **Landkreis Lüchow-Dannenberg**

# **Bebauungsplan**

## **„Kuhlenberg Neufassung 77“, 1. Änderung**

### **Inhalt:**

- Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kuhlenberg Neufassung 77“ mit Verfahrensvermerken
- Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Kuhlenberg Neufassung 77“

Satzungsexemplar

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Langendorf (Elbe) durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

# Gemeinde Langendorf (Elbe)

## Bebauungsplan „Kuhlenberg Neufassung 77“, 1. Änderung

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Langendorf (Elbe) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kuhlenberg Neufassung 77“ bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderungssatzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kuhlenberg Neufassung 77“.

### § 2 Planinhalt

Die folgende textliche Festsetzung wird gestrichen:

„Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO.)“

und durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:

„Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)“

### § 3 Hinweise

1. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kuhlenberg Neufassung 77“ bleiben unverändert.
2. Maßgebende Rechtsgrundlagen für die Inhalte dieser Änderung des Bebauungsplans sind:
  - **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
  - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368)
  - **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)

#### § 4 Inkrafttreten

Die Änderungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in der Elbe-Jeetzel-Zeitung in Kraft.

Langendorf (Elbe), den

.....

-Bürgermeisterin-

#### Verfahrensvermerke

##### **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Langendorf (Elbe) hat in seiner Sitzung am 15.02.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kuhlenberg Neufassung 77“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Langendorf (Elbe), den

.....

- Bürgermeisterin -

## Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

Lüneburg, den

.....

- Planverfasser –

## Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.06.2021 bis 07.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langendorf (Elbe), den

.....

- Bürgermeisterin -

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langendorf (Elbe) hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kuhlenberg Neufassung 77“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langendorf (Elbe), den

.....

- Bürgermeisterin -

### **Ausfertigung**

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kuhlenberg Neufassung 77“ wird hiermit ausgefertigt.

Langendorf (Elbe), den

.....

- Bürgermeisterin -

### **Inkrafttreten**

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

Langendorf (Elbe), den

.....

- Bürgermeisterin –

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

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

Langendorf (Elbe), den

.....

- Bürgermeisterin -

### **Mängel der Abwägung**

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

Langendorf (Elbe), den

.....

- Bürgermeisterin -

# **Gemeinde Langendorf (Elbe)**

## **Landkreis Lüchow-Dannenberg**

# **Bebauungsplan**

## **„Kuhlenberg Neufassung 77“, 1. Änderung**

### **Begründung**

Satzungsexemplar

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Langendorf (Elbe) durch:



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

## INHALT

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Derzeitige Situation</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete und bestehende Planungen</b> .....	<b>4</b>
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	4
4.2 Flächennutzungsplan .....	5
4.3 Bebauungsplan „Kuhlenberg Neufassung 77“ (Urplan) .....	5
<b>5. Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit</b> .....	<b>6</b>
7.1 Schutzgebiete .....	6
7.2 Schutzgut „Mensch“ .....	7
7.3 Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ .....	7
7.4 Schutzgut „Fläche, Boden und Wasser“ .....	7
7.5 Schutzgut „Luft und Klima“ .....	7
7.6 Schutzgut „Landschaft“ .....	8
7.7 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ .....	8
7.8 Eingriffsregelung .....	8
<b>8. Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
<b>9. Verfahrensablauf</b> .....	<b>8</b>

## **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan „Kuhlenberg Neufassung 77“ setzt Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen als unzulässig fest. Um eine flexiblere Bebauung der Baugrundstücke zu ermöglichen, sollen Garagen und Carports zukünftig auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können. Dazu wird die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a (1) BauGB sind erfüllt.

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weiterhin 6.088 m<sup>2</sup>. In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Anpassungen vorgenommen, die die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung ändern. Der gemäß § 13a BauGB vorgegebene Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist damit deutlich unterschritten.
- Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Zuletzt bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Zudem gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kuhlenberg Neufassung 77“ entspricht dem Geltungsbereich des Urplans und liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs der Gemeinde Langendorf nordöstlich der Elbuferstraße. Das Plangebiet liegt unweit der Elbe innerhalb des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtal. Nordöstlich des Plangebiets befinden sich durch Gewässer und Laubgehölze geprägte Biotopstrukturen. Südwestlich des Plangebiets grenzen die Elbuferstraße, das Baugebiet am Mühlenberg sowie ein Friedhof an das Plangebiet.



Abb. 1: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 25.05.2021

### 3. DERZEITIGE SITUATION

Das Plangebiet ist durch die bestehende Wohnnutzung mit vorwiegend Einfamilienhäusern geprägt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße „Kuhlenberg“. Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Laubbäume, welche den Charakter des Gebiets prägen. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche, die den Übergang zu den nördlich angrenzenden Biotopstrukturen gestaltet.

### 3. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

#### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

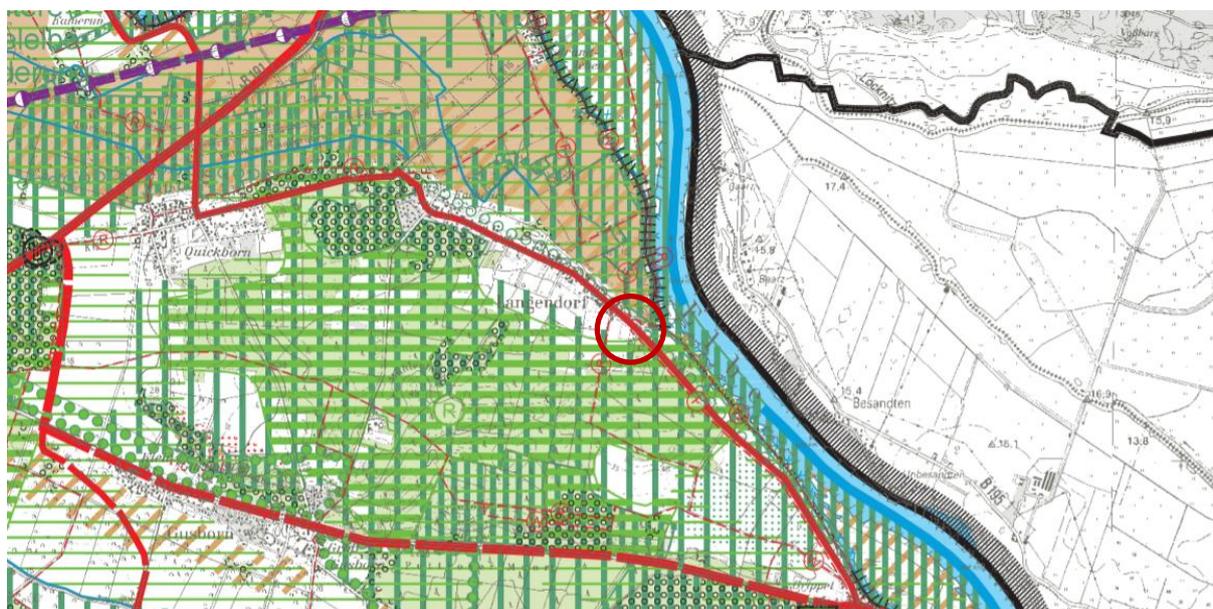


Abb. 2: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Lüchow-Dannenberg 2004

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg (RROP) stellt nordöstlich des Plangebiets ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, ein Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie eine Deichanlage dar. Die Elbuferstraße südwestlich des Plangebiets ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung eingestuft. Zudem befinden sich regional bedeutsame Wanderwege im Bereich des Bebauungsplans.

Da mit der Änderung des Bebauungsplans lediglich die Zulässigkeit von Garagen und Carports innerhalb der bereits als allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Flächen neu geregelt wird, liegen keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung vor.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

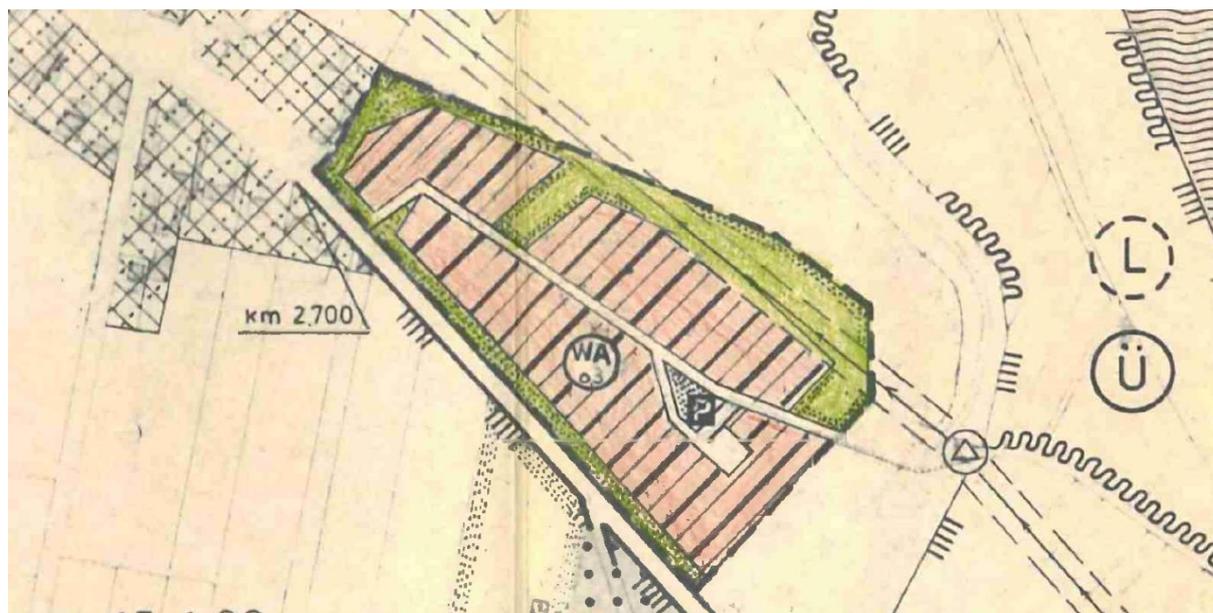


Abb. 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg

Der gültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Teilblatt 50, 2. Änderung 20.07.81) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, Grünflächen und einen Parkplatz dar. Mit den Planinhalten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kuhlenberg Neufassung 77“ wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht abgewichen. Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit beachtet.

#### 4.3 Bebauungsplan „Kuhlenberg Neufassung 77“ (Urplan)

Mit dem Bebauungsplan „Kuhlenberg Neufassung 77“ (Urplan) werden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,2 festgesetzt. Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Baugrenzen definieren die überbaubaren Flächen. Für die Erschließung werden Straßenverkehrsflächen mit Wendemöglichkeiten festgesetzt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche mit Wanderwegen festgesetzt. Am südlichen Rand des Plangebiets besteht ein Anpflanzgebot für Eiche, Birke und Kiefer. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen wird textlich ausgeschlossen. Diese Einschränkung bezüglich der Zulässigkeit von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen soll mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans aufgehoben werden.

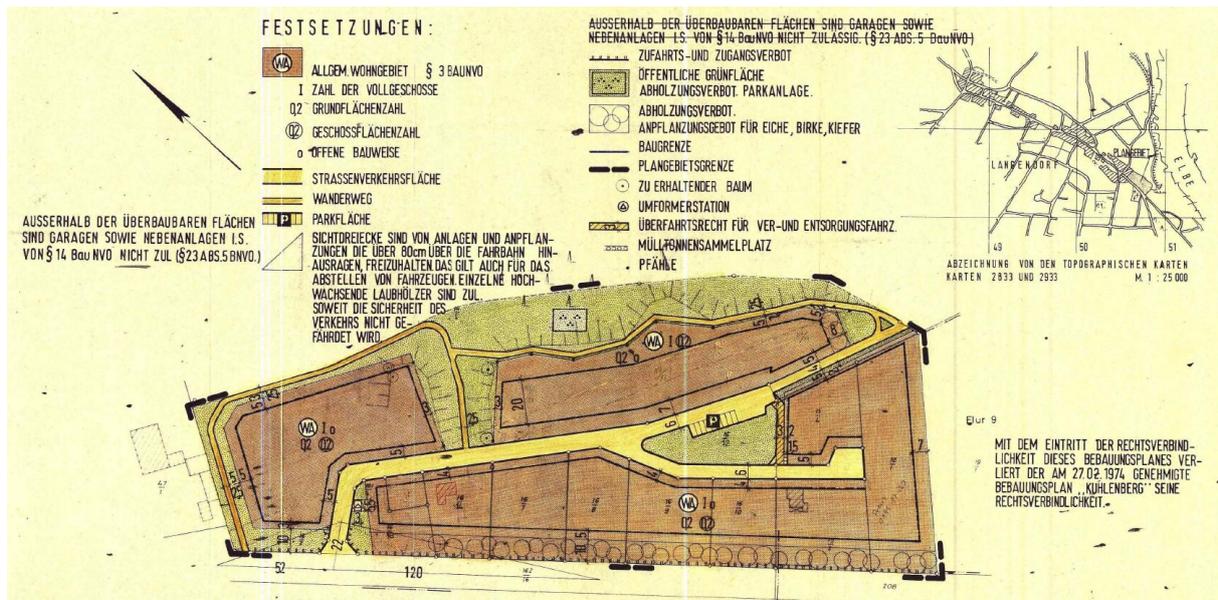


Abb. 4: Bebauungsplan „Kuhlenberg Neufassung 77“

## 5. PLANUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kuhlenberg Neufassung 77“ sollen Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können, um eine flexiblere Bebauung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

## 6. FESTSETZUNGEN

Der Urplan setzt textlich fest, dass Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind. Um zukünftig die Zulässigkeit von Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu ermöglichen, wird die entsprechende Festsetzung gestrichen und durch eine textliche Festsetzung ersetzt, die nur noch Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausschließt. Garagen und Carports können gem. § 23 (5) BauNVO fortan innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sonstige Bestimmungen des Bebauungsplans, wie z.B. Anpflanzgebote, dem nicht entgegenstehen. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und die Bestimmungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStpIVO) sind zu beachten.

Im Übrigen gelten weiterhin alle von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Urplans.

## 7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Die Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

### 7.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtal. Nordöstlich des Plangebiets befinden sich das FFH-Gebiet „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ und das Vogelschutzgebiet „Niedersächsische Mittelelbe“. Da mit der Änderung des Bebauungsplans lediglich die Zulässigkeit von Garagen und

Carports in bereits ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten neu organisiert wird, sind keine Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke der o.g. Schutzkategorien zu erwarten.

### **7.2 Schutzgut „Mensch“**

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Garagen und Carports geringfügig geändert. Dies ermöglicht eine flexiblere Bebauung der Baugrundstücke für die Eigentümer. Anhaltspunkte für erhebliche negative Auswirkungen auf die Bevölkerung liegen nicht vor.

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

### **7.3 Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“**

Durch die Änderung des Bebauungsplans können einzelne Flächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, die bisher nicht bebaubar waren, mit Garagen oder Carports bebaut werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden dennoch nicht erwartet, da die übrigen Festsetzungen des Urplans weiterhin gelten. Insbesondere durch die weiterhin gültige GFZ von 0,2 wird die potenziell versiegelte Fläche durch die Änderung des Bebauungsplans insgesamt nicht erhöht. Ein Verlust von Gartenflächen oder sonstigen potenziellen Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt ist daher in der Summe nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Grünflächen und Anpflanzgebote werden von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

*Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet. Auf die Vorschriften und Verbotstatbestände des Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) wird hingewiesen.*

### **7.4 Schutzgut „Fläche, Boden und Wasser“**

Durch die Änderung können einzelne Flächen, die zuvor nicht überbaubar waren mit Garagen und Carports überbaut werden. Da die GRZ von 0,2 jedoch nicht geändert wird, ist in der Summe keine Änderung des Versiegelungsgrads in den allgemeinen Wohngebieten zu erwarten. Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser liegen daher nicht vor.

*Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“ erwartet.*

### **7.5 Schutzgut „Luft und Klima“**

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die Zulässigkeit von Garagen und Carports geringfügig geändert. Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen auf Luft und Klima liegen nicht vor.

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

## **7.6 Schutzgut „Landschaft“**

Durch die Zulässigkeit von Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen kann sich das Siedlungsbild im Geltungsbereich geringfügig ändern. Garagen und Carports können näher an die festgesetzten Grünflächen oder an die Straßenräume heranrücken. Da es sich jedoch um geringfügige Änderungen handelt und das Erscheinungsbild maßgeblich durch die Hauptgebäude geprägt wird, werden die Auswirkungen als nicht erheblich und vertretbar bewertet. Die Einbindung der Bebauung in die Landschaft erfolgt zudem maßgeblich durch die festgesetzte Grünfläche im Nordosten und das Anpflanzgebot entlang der Elbuferstraße. Diese Festsetzungen werden von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

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

## **7.7 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“**

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die Zulässigkeit von Garagen und Carports geringfügig geändert. Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

*Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter“ erwartet.*

## **7.8 Eingriffsregelung**

Gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **8. UMWELTBERICHT**

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gem. 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

## **9. VERFAHRENSABLAUF**

In seiner Sitzung vom 15.02.2021 hat der Rat der Gemeinde Langendorf (Elbe) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.