

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

stadt- und regionalpla-

## **ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG IM ORTSTEIL LANGENDORF**

**Gemeinde Langendorf**

**Landkreis Lüchow-Dannenberg**

**Verfahrensstand:  
§ 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB,  
2. Durchgang**

**DEZEMBER 2010**



## PRÄAMBEL

Aufgrund § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 6 (1) und 40 (1) der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die in der Anlage mit einer gestrichelten Linie umrandete Fläche ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Langendorf der Gemeinde Langendorf.

Es werden zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Der Planausschnitt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist Bestandteil der Satzung und trägt die Aufschrift

„Anlage zur Ergänzungssatzung im Ortsteil Langendorf der Gemeinde Langendorf vom \_\_\_\_\_“.

Datum, Siegel und Unterschrift Bürgermeister

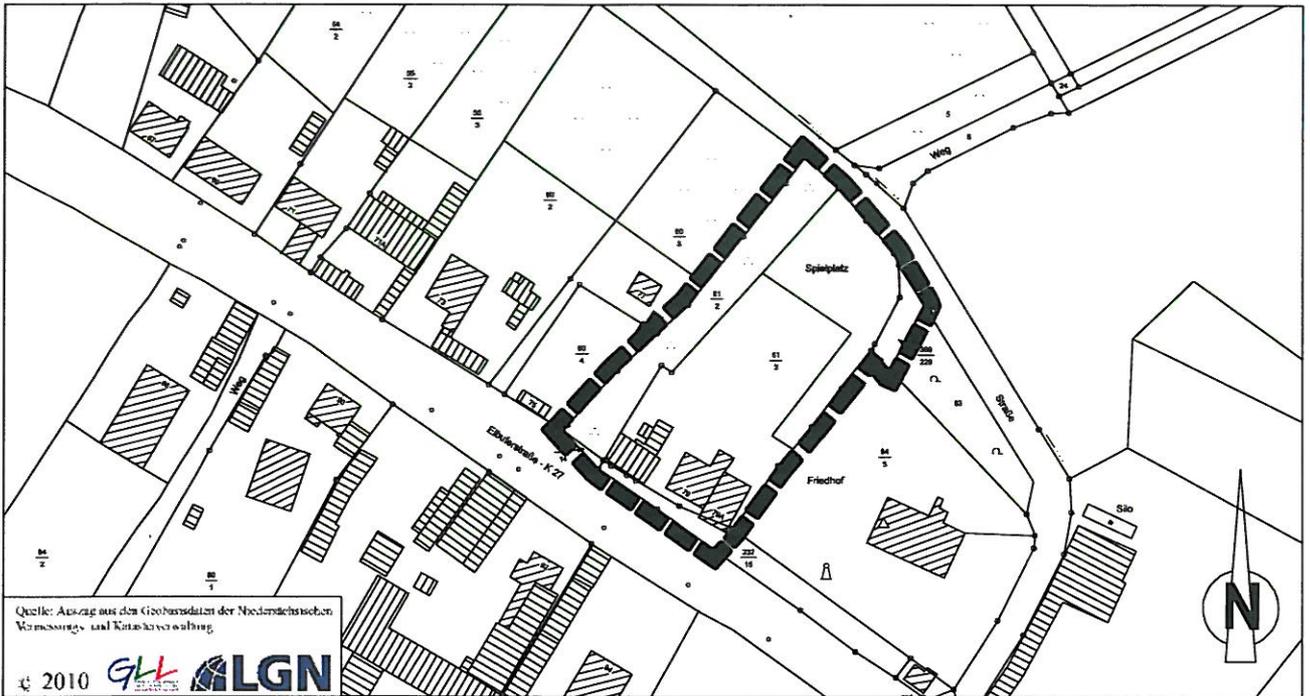
### § 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Langendorf,

(S)

Bürgermeister



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO / PlanzVO 1990



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN, AUSNAHMEN

Im gesamten Geltungsbereich sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je gefälltem Baum als Ersatz wahlweise ein Baum der Art des gefällten Laubbaums oder ein Laubbaum der Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) von mindestens 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

#### 2. ANPFLANZUNGEN BEI BODENVERSIEGELUNGEN

Innerhalb des Plangebietes je 10 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindestens ein Laubbaum (Mindestqualität: Hei, 2xv, o. B., h 200-250 cm) der folgenden Arten zu pflanzen und zu erhalten: Esche (*Fraxinus excelsior*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hochstamm-Obstgehölze, regionaltypische Sorten.

#### 3. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Flächen für das Anpflanzen von Laubbäumen werden gleichzeitig als Flächen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen als Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes insgesamt zugeordnet.

## ANLAGE ZUR ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG IM ORTSTEIL LANGENDORF DER GEMEINDE LANGENDORF VOM

Datum, Siegel und Unterschrift Bürgermeister



reitze 2  
29482 Küsten  
tel.: 05841 / 6112  
fax: 05841 / 974009  
e-mail: peselplan@t-online.de

planungsbüro a. pesel

DEZEMBER 2010

M.: 1 : 2000



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Veranlassung**

Ein Jagdpächter hat im rückwärtigen Teil von gemeindlichen Grundstücken Container aufgestellt, die Kühlanlagen beinhalten, um das erlegte Wild dort lagern zu können. Diese Container stehen im Außenbereich und sind dort derzeit rechtlich nicht zulässig. Die Gemeinde Langendorf möchte diese Containeranlage planungsrechtlich für die Zukunft absichern. Direkt angrenzend befindet sich der Kinderspielkreis der Gemeinde. Die gemeindlichen Grundstücke sollen insgesamt an dieser Stelle in die Planung einbezogen werden.

Gemäß § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch eine Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Da sich im Westen bereits Bebauung befindet, wurde beschlossen, für diesen Teil der Ortslage eine Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, um die Containeranlage rechtlich abzusichern. Das Dorf erfährt mit der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung eine klare Abgrenzung der bebauten Ortslage in diesem Bereich. Die Aufstellung dieser Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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 begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, werden die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 (5) BauGB erfüllt. Das Verfahren über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB wird entsprechend angewendet. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird verzichtet.

### **2. Bestand und Neuordnung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den größten Teil des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) dar. Im Norden des Plangebietes ist eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Plangebiet muss städtebaulich im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung betrachtet werden. Langendorf ist als Straßendorf angelegt, die Hauptnutzungen sind nahezu ausschließlich zur Elbuferstraße, der Kreisstraße 27 orientiert. Vereinzelt sind im rückwärtigen Teil der Grundstücke Bebauungen zu finden, die in der Regel als Nebenanlagen einzustufen sind. Lediglich auf der Fläche westlich des



Plangebietes steht ein Wohnhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich. Östlich angrenzend befindet sich die Kirche des Ortes. Von dieser städtebaulichen Situation der baulichen Nutzung der umgebenden Grundstücke wird die Fläche geprägt. Die Bebauung erfolgt in einem Zusammenhang.

Prägend für das alte Dorf sind die Hofanlagen mit Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken. Da der Bereich sich im alten Ortskern mit dörflich strukturierter Bebauung und entsprechenden Nutzungen befindet, muss er als Einheit betrachtet werden. Die einbezogenen Grundstücke nehmen an dem Dorfgebiet teil und fügen sich in die bestehende Nutzungsmischung ein (zur Bestandsbeschreibung siehe Kapitel 2.1.1 Bestand und Bewertung). Die Nutzungen sind mit den Nutzungen innerhalb eines Dorfgebietes (MD) vergleichbar. Dazu gehört auch die Einrichtung des Kinderspielkreises mit den auf dem Grundstück angelegten Spielflächen. Für den gesamten Geltungsbereich besteht der Schutzanspruch eines MD's. Die einzelnen Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung erfasst die gemeindlichen Grundstücke, auf dem die Container errichtet wurden. Die Festlegung der Grenze des Geltungsbereichs erfolgt unter Berücksichtigung der Nutzungen auf diesen Grundstücken.

Die Containeranlage gehört zu den Hauptnutzungen, da keine dienende Funktion zu den bereits vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs vorliegt. Sie hat aber lediglich untergeordneten Charakter, so dass sie in die bauliche Umgebung eingefügt werden kann. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich gemeindliche Grundstücke, so dass von einer der Struktur des Ortes angepassten baulichen Nutzung des Plangebietes ausgegangen werden kann.

Konflikte mit umgebenden Nutzungen sind nicht absehbar. Der Kinderspielkreis mit dem Außenspielbereich besteht bereits seit Jahren, er gehört zu den notwendigen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Dorfes. Kinderlärm ist unverzichtbar Bestandteil des Ortes. Da sich direkt angrenzend die Kirche befindet, ist von einem verträglichen Miteinander auszugehen. Die Containeranlage wirkt wegen der Untergeordnetheit nicht störend und kann in die Umgebung eingefügt werden.

Die Erschließung des Grundstücks ist über das vorhandene Straßensystem gewährleistet. Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung werden durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Anfallende Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.



Die Erhaltung der Laubbäume hat das Ziel, die baulichen Anlagen in die unmittelbare Umgebung einzufügen. Laubbäume gehören zu dem alten Dorfteil unverzichtbar dazu. Sie sollen auch in Zukunft die Grundstücke prägen.

## **2.1 Natur und Landschaft**

### **2.1.1 Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet weist im südlichen straßenseitigen Bereich eine ältere dörflich-ländliche Bebauung auf. Im Westen erstreckt sich eine schmale Freifläche, die als Aussen-Spielbereich für Kinder gestaltet ist. Die Fläche ist mit Erdhügeln, Sandflächen, Rasen und standortheimischen Sträuchern sowie Bäumen naturnah gestaltet. Die östlich angrenzende Freifläche ist im südöstlichen Teilbereich als Rasenfläche gestaltet. Ein größerer Teilbereich, der sich nördlich anschließt, wird als Zufahrt mit Wendemöglichkeit genutzt. Der Bereich ist mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Die extensive Nutzung bedingt einen mäßigen Bewuchs der Fläche mit kurzlebigen Gräsern und Stauden. Am südlichen und östlichen Rand der Zufahrt verläuft ein markanter, ca. 1 m hoher Geländeversprung, der mit Betonelementen abgestützt wird. Am nordöstlichen Rand der Zufahrt befinden sich ein Nebengebäude aus Holz sowie ein Geräteschuppen. Kleinflächige Gehölzbestände in Form von einigen älteren, überwiegend abgängigen Hochstammobstbäumen und einem Gebüsch aus Hainbuchen sind im Norden und Nordwesten vorhanden. Im Nordosten wird eine kleine Teilfläche eines naturnahen Feldgehölzes in das Plangebiet einbezogen. Das Feldgehölz zeigt mit den Baumarten Stieleiche, Esche, Flatterulme Charakterarten der Hartholzauwälder. Beigemischt sind Hasel und Schwarzer Hohlender. Die Bodenvegetation wird überwiegend von Efeu gebildet. Mit Ausnahme der älteren Obst- und Laubbäume und dem naturnahen Feldgehölz, denen eine mittlere bzw. hohe Lebensraumbedeutung beizumessen ist, wird das Plangebiet durch gärtnerisch gestaltete Siedlungsbiotope geprägt, die von geringer bis mäßiger Bedeutung für heimische Tiere und Pflanzen sind.

Der natürliche nährstoffarme sandig-anlehmige Boden ist durch die Besiedlung überformt. Infolge dessen kann der Boden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderter Kulturboden bzw. im Fall von versiegelter Fläche als Rumpfboden bezeichnet werden. Die Leistungsfähigkeit des 900 m<sup>2</sup> versiegelten und 725 m<sup>2</sup> teilversiegelten Bodens für den Naturhaushalt ist erheblich herabgesetzt und nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Dem veränderten Kulturboden ist eine mäßige Bedeutung beizumessen.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes weist keine Grundwasserbeeinflussung auf. Am nördlichen Rand ist eine temporäre Vernässung des Unterbodens durch Grundwasser im jährlichen Schwankungsbereich des Grundwassers möglich. 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 im Umfeld nicht vorhanden. Der vorhandene Baumbestand wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Die Grünelemente filtern Stäube und Aerosole, wirken Temperatur und Feuchtigkeit regulierend 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 vorhandene Gehölzbestand bindet die Bebauung in freie Landschaft ein. Vorbelastend wirken die Betonböschungen auf dem Gelände. Insgesamt ist dem Bereich eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild/Ortsbild beizumessen.

### **2.1.2 Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter**

Es ist nur eine geringfügige Zunahme der Überbauung (ca. 50 m<sup>2</sup>) in dem Plangebiet vorgesehen. Als wesentliche negative Auswirkung auf die Naturgüter und das Landschaftsbild ist die Versiegelung des belebten Bodens zu nennen. Es ist mit einer Zunahme der Bodenversiegelung um ca. 50 m<sup>2</sup> zu rechnen. Die Versiegelung von belebtem Boden ist grundsätzlich als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu bewerten, da diese gleichbedeutend mit einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ist.

Es ist mit einer Überbauung von 50 m<sup>2</sup> Freifläche zu rechnen. Da es sich im Plangebiet vorwiegend um Biotope geringer bis mäßiger Wertigkeit handelt, ist der Freiflächenverlust nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für Arten und deren Lebensgemeinschaften verbunden. Ein Eingriff in den heimischen Laubbaumbestand ist vermeidbar und führt somit nicht zu einem Verlust höherwertiger Biotope.

Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten, da das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den angrenzenden Freiflächen versickern kann.

Eine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation ist ebenfalls nicht zu erwarten, da sich im Umfeld des Plangebietes größere Freiflächen befinden, die Klima regulierend wirken.

Durch die Errichtung von Naturraum bzw. Siedlung untypischen Bauten kann das Landschaftsbild nachhaltig gestört werden. Durch den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und zusätzlicher Pflanzungen von standortheimischen Gehölzen ist der Verlust kompensierbar.



### **2.1.3 Vermeidung und Minimierung**

#### Erhaltung von Vegetationsbeständen

Ziel ist es, Vegetationsbestände zu erhalten, die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bzw. Ortsbildes von Bedeutung sind. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind folgende Biotopstrukturen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen als öffentliche Grünfläche, Schutzpflanzung zu erhalten:

#### 1. Allgemeines Erhaltungsgebot für Laubbäume

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens gilt ein Erhaltungsgebot für alle standortheimischen Laubbäume im Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung, die einen Stammumfang von mehr als 50 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden) aufweisen. Für ausnahmsweise gefälltte Bäume ist je gefällttem Baum als Ersatz ein Laubbaum von mindestens 14 cm Stammumfang der Art des gefälltten Laubbaums oder wahlweise folgender Baumarten innerhalb des Geltungsbereichs der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung zu pflanzen und zu erhalten:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Flatterulme (*Ulmus laevis*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### Wasserhaushalt und Bodenschutz

- a) Der belebte Boden, der für die Anlage der späteren Vegetationsflächen von großem Wert ist, sollte vor Baumaßnahmen abgeschoben und zur späteren Wiederverwendung zwischengelagert oder sofort wieder als Deckschicht auf Pflanzstandorte aufgebracht werden. Hiermit lässt sich der Eingriff auf den Lebensraum Boden mindern.
- b) Bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden sind aus den gleichen Gründen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern oder rückgängig zu machen.
- c) Der Boden ist vor Schadstoffeinträgen entsprechend dem Stand der Technik zu schützen, z. B. Umgang mit Wasser und Boden gefährdenden Stoffen nur auf versiegelten Flächen.
- d) Bei Neuversiegelungen sollten grundsätzlich immer nur die Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers - unter Abwägung der vorgesehenen Flächennutzung - zulassen. Offenporige Beläge vermindern ebenfalls den Eingriff in den Bodenhaushalt.
- e) Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers verfolgt das Ziel, die Abgabe des Regenwassers an die Vorfluter zu mindern, das Abwassersystem hydraulisch zu entlasten, die



Grundwassersituation im Gebiet beizubehalten sowie eine ausreichende Vorreinigung des belasteten Regenwassers zu gewährleisten. Um qualitativ hochwertiges Trinkwasser einzusparen, ist auch eine Sammlung des Regenwassers (z. B. in Regentonnen oder Zisternen) möglich, um es als Brauchwasser zu nutzen.

#### **2.1.4 Kompensation**

##### **Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes**

Als Ersatz für die Bodenversiegelung und als Kompensation für die Landschaftsbildbeeinträchtigung sind innerhalb des Plangebietes je 10 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindestens ein Laubbaum (Mindestqualität: Hei, 2xv, o. B., h 200-250 cm) der unten angegebenen Arten zu pflanzen und zu erhalten.

- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Flatterulme (*Ulmus laevis*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Hochstamm-Obstgehölze, regionaltypische Sorten

#### **2.1.5 Resümee**

Mit Durchführung aller landschaftspflegerischen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind die möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kompensierbar. Sonstige Belange, die mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgewogen werden müssen, sind für dieses Plangebiet nicht ermittelt worden.

Langendorf, Dezember 2010

Bürgermeister