

Gemeinde Langenlehsten

Informationsvorlage

Bearbeiter/in:

Petra Rempf

Beratungsreihenfolge:

Gremium

Gemeindevertretung Langenlehsten

Datum

25.08.2020

Beratung:

Bebauungsplan Nr. 2 , hier: Sachstandsbericht

Zu dem geplanten Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten wurde im Vorfeld vom Büro BBS eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Diese wurde veranlasst, da das Plangebiet in einem Vogelschutzgebiet liegt und dies in der Gemeinde bekannt ist. Es wurde geprüft, ob Beeinträchtigungen des Vorhabens für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes ausgeschlossen werden können. Die Gemeinde Langenlehsten ist Eigentümerin der Fläche des Plangeltungsbereiches und würde gerne neue Bauflächen für den örtlichen Bedarf, insbesondere für junge ortsansässige Familien schaffen, die gerne in Langenlehsten bleiben möchten.

Herr Dr. Greuner-Pönicke (BBS) erläutert das Ergebnis dieser FFH-Vorprüfung. Eine Überplanung wird sich als sehr erheblich schwierig gestalten, da das Gebiet im Managementplan von **europäischen** Schutzgütern erfasst ist. Dieser sagt aus, dass die Fläche als Acker mit Randstreifen zwingend zu erhalten ist. Die Fläche hat eine überaus besondere Bedeutung für Vogelarten wie z.B. die Heidelerche und den Ortolan. Gemäß der Karte 1 (Zielplan) des Managementplanes ist die Fläche hoch zwingend zu erhalten, in der Karte 2 (Entwicklungsmaßnahmen) soll langfristig Grünland entstehen.

Aufgrund des besonders hohen Schutzstatus der Fläche ist ein Ausnahmeantrag von einer Befreiung des Schutzstatus erforderlich. Es ist eine weitergehende Prüfung der Verträglichkeit mit detaillierten Untersuchungen vor Ort erforderlich. Eine weitere Prüfung wird nicht unbedenklich sein. Gleichzeitig sollte die Gemeinde eine Variantenprüfung bezüglich anderer für eine Bebauung geeigneter Flächen im Gemeindegebiet darlegen.

In Langenlehsten gibt es diverse Flächen und Baulücken entlang der Dorfstraße, die durch eine Bebauung geschlossen werden könnten.

Aufgrund des vorliegenden Geruchsimmissions-Gutachtens sind die meisten Flächen oder Baulücken für eine Wohnbebauung nicht geeignet bzw. eine Wohnbebauung nicht möglich. Mögliche Baulücken stehen nicht zur Verfügung, da die Grundeigentümer nicht bereit sind, diese zu veräußern. Dies begründet den unbedingten Willen der Gemeinde neue, zur Verfügung stehende Bauflächen für eine

weitere wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde schaffen zu wollen, um eine Abwanderung von jüngeren Einwohnern zu verhindern.

Entlang der Dorfstraße gibt es Flächen, die von Geruchsimmissionen gar nicht oder nur wenig betroffen sind. Diese unterliegen auch nicht dem Schutzstatus des Vogelschutzgebietes. Leider befinden sich diese Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde Langenlehsten. Eine Verkaufsbereitschaft von Seiten der Eigentümer wird nicht gesehen. Das Amt Büchen erklärt sich bereit, hierzu in Kontakt mit den Grundstückseigentümern zu treten.

Aufgrund vor genannten Gründen gestaltet sich eine Variantenprüfung als erheblich schwierig und würde der Gemeinde hohe Kosten verursachen. Ziel dieser Prüfung muss sein, dass nur die geplante Fläche geeignet ist. Dies ist aufgrund des sehr hohen Schutzstatus sehr schwer bzw. nicht möglich, da andere Flächen, entlang der Dorfstraße, geeigneter für eine Überplanung scheinen.

Eigentumsverhältnisse von Flächen spielen bei einer Variantenprüfung keine Rolle. In erster Linie sind nur immissionsschutz- sowie naturschutzrechtliche Gründe maßgeblich.

Diese spielen bei einigen, potenziellen geeigneteren Flächen keine so große Rolle.

Daher verspricht eine weiterführende umfangreiche Variantenprüfung sehr wenig bis gar keine Aussicht auf Erfolg.

Die Gemeinde sollte sich genau überlegen, die ursprünglich angedachte Planung weiter zu verfolgen. Dies auch unter dem Gesichtspunkt von entstehenden Kosten.

Bezüglich weitergehender Planungsabsichten zum B-Plan 2 der Gemeinde Langenlehsten wird angeraten, eine Kostengegenüberstellung aufzustellen.

Dies auch unter dem Gesichtspunkt der entfallenden Erschließungsstraße sowie der Kompensationsmaßnahmen bezüglich des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Fazit:

Die geplante Fläche sollte unter den vorgenannten Gründen so nicht weiter verfolgt werden. Andere geeignete Flächen sind zu überprüfen und darzulegen.

Bezüglich der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplanes sollte diesbezüglich im Vorfeld eine Abstimmung mit der Kreisverwaltung stattfinden.