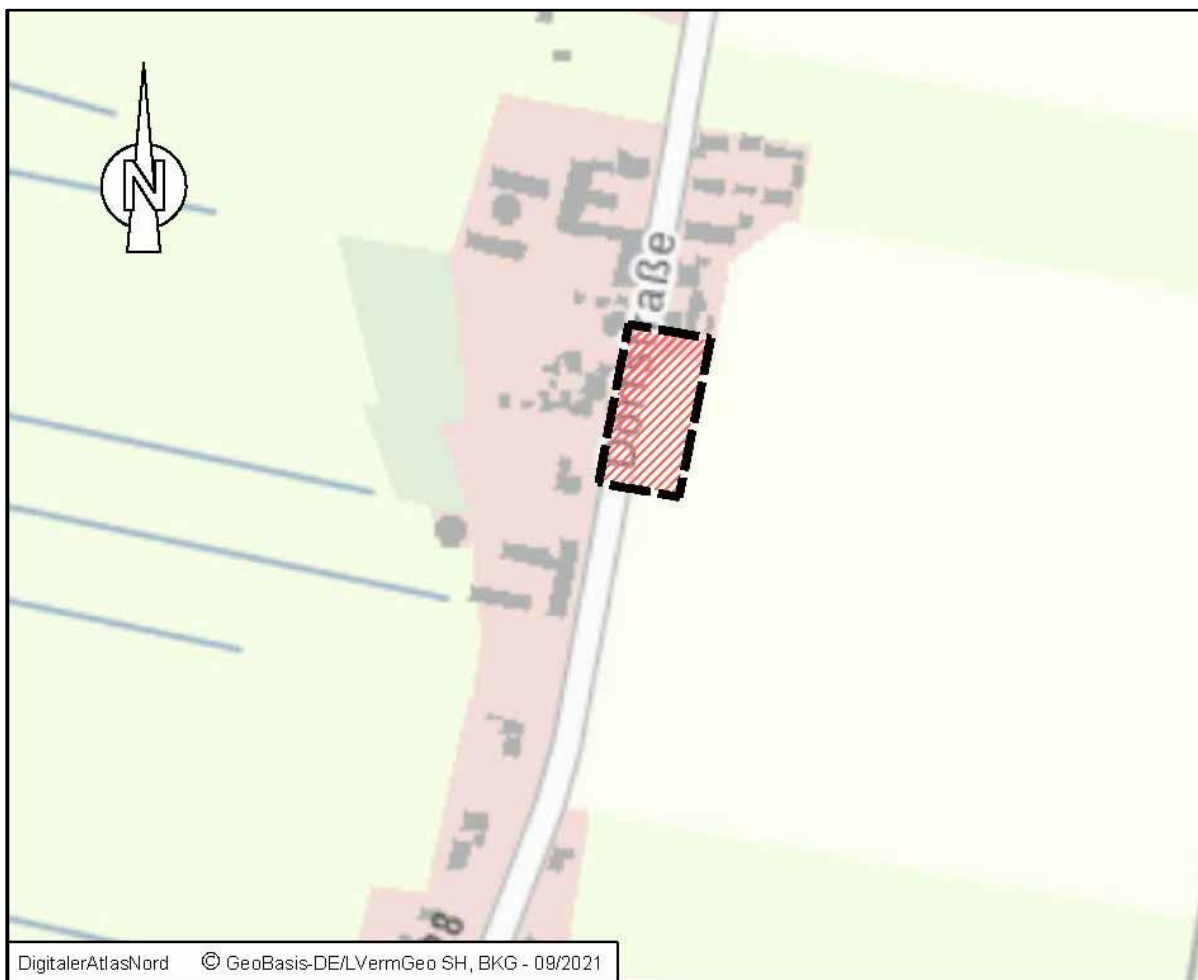


Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

„Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14“

Kreis Herzogtum Lauenburg



Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 4(2)	§ 4a(3)	§ 10
☐	☐	☐	☐	☐	☐

GSP
GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 09.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3 Anlass der Planung	6
4 Allgemeines Planungsziel	6
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021	6
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	8
5.3 Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030	8
5.4 Flächennutzungsplan	10
6 Standortwahl	11
7 Festsetzungen des Selbstständigen Bebauungsplanes	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	17
7.2.2 Grundflächenzahl	18
7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen	18
7.4 Bauweise, Baugrenze	19
7.5 Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	19
7.6 Verkehrsflächen	20
7.7 Fläche für die Landwirtschaft	20
7.8 Grünordnerische Festsetzung	20
7.9 Örtliche Bauvorschriften	22
8 Verkehrserschließung	23
8.1 Individualverkehr	23
8.2 ÖPNV-Anbindung	24
9 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....	24
9.1 Bestand und Betroffenheiten.....	24
9.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan	24
9.1.2 Störfallbetriebe	24
9.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild	24

9.1.4	Schutzgut Boden und Wasser	25
9.1.5	Schutzgut Pflanzen (Biotope)	26
9.1.6	Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)	27
9.2	Grünordnerische Festsetzungen	30
9.3	Minimierung und Ausgleich	30
9.3.1	Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung.....	30
9.3.2	Minimierungsmaßnahmen	31
10	Umweltbelange	31
10.1	Immissionen 32	
10.2	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	34
11	Ver- und Entsorgung	34
12	Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	35
13	Billigung	36

Anlagen

1. Immissionsschutz-Stellungnahme – Erstellung einer Stellungnahme nach GIRL für den Bereich der Ortslage Langenlehsten im Kreis Herzogtum Lauenburg, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp, Futterkamp, 2019
2. Baugrunduntersuchung für das B-Plangebiet Nr. 2 in Langenlehsten, BFB Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg, 2021
3. FFH-Vorprüfung – Gemeinde Langenlehsten Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2, BBS-Umwelt GmbH Biologen und Umweltplaner, Kiel 2022

Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenlehsten hat in ihrer Sitzung am 28.09.2021 die Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplans Nr. 2 „Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14“ gemäß § 13 b BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Selbstständige Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die weitere wohnbauliche Entwicklung östlich der „Dorfstraße“ in der Gemeinde Langenlehsten. Das Wohngebiet kommt der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten für den örtlichen Bedarf in der Gemeinde Langenlehsten nach.

Die Gemeinde Langenlehsten verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einer umfassenden Standortwahl im Gemeindegebiet.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Auf Grundlage des § 13b BauGB können Außenbereichsflächen zur wohnbaulichen Entwicklung in das beschleunigte Verfahren mit einbezogen werden.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Plangebiet des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m² und grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung an. Die bestehenden Größenbeschränkungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur zulässigen Anwendung des Verfahrens gemäß § 13b BauGB werden somit erfüllt. Die Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren erfolgen, da:

- der Geltungsbereich nicht mehr als 10.000 m² versiegelte Grundfläche umfasst,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen eines europäischen Schutzgebietes (Natura 2000-Gebiete) bestehen (entsprechende Nachweis s. Anlage FFH-Vorprüfung vom Büro BBS-Umwelt GmbH),

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, 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 vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um dennoch alle planungsrelevanten Informationen frühestmöglich berücksichtigen zu können, werden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange dennoch durchgeführt.

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung für die Dauer von ... durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenlehsten der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a i.V.m. § 13 b BauGB verzichtet.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Langenlehsten liegt östlich des Elbe-Lübeck-Kanals und südlich der Bundesautobahn 24 (Bundesautobahn BAB24) im Amt Büchen (Kreis Herzogtum Lauenburg). Die Gemeinde Langenlehsten ist landwirtschaftlich geprägt und verfügt über größere Waldflächen. Der Geltungsbereich des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 liegt östlich der Kreisstraße K28 „Dorfstraße“ und schließt südlich an die bestehende Wohnbebauung (der Hausnummer 14) an. Im Norden, Süden und Westen des Geltungsbereiches bestehen Bebauungen. Das geplante Vorhaben überplant eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 5.160 m², die sich künftig wie folgt zusammensetzt:

Allgemeines Wohngebiet	rd. 3.140 m ²
Verkehrsflächen	rd. 1.310 m ²
Grünflächen	rd. 590 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	rd. 120 m ²

Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Flurstücks 49, das Flurstück 123/16 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 123/28 (Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße) der Flur 6 Gemarkung Langenlehsten.

3 Anlass der Planung

Die sehr gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur bietet den Bewohnern der Gemeinde Langenlehsten die Möglichkeit in der Gemeinde sesshaft zu bleiben, auch wenn sich der Beschäftigungsort in größerer Entfernung befindet. Die Gemeinde Langenlehsten möchte durch eine planungsrechtliche wohnbauliche Entwicklung der Flächen den Bedarf an Wohnbauflächen nachkommen.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die östlich der „Dorfstraße“ und südlich der Hausnummer 14 liegende Fläche für eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung baurechtlich vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs zu schaffen. Es werden planungsrechtlich bis zu fünf Wohneinheiten vorbereitet.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden und Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) (2021) und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Die Landesplanungsbehörde hat den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) in einem mehrjährigen Verfahren fortgeschrieben. Im Dezember 2021 trat die Fortschreibung in Kraft.

Seit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans 2010 hatten sich viele Rahmenbedingungen für die Entwicklung Schleswig-Holsteins verändert. Durch die Fortschreibung 2021 wurden neue Entwicklungstrends, Änderungen bei Fachplanungen und Gesetzesänderungen sowie neue Entwicklungsziele der Landesregierung im Plan berücksichtigt (www.schleswig-holstein.de)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Langenlehsten die nachfolgenden Darstellungen:

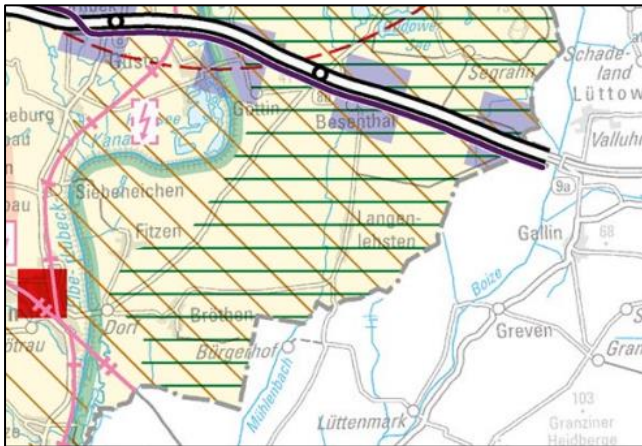


Abbildung 1: Ausschnitt LEP SH – Fortschreibung 2021, Quelle: www.Schleswig-Holstein.de

- Die Gemeinde Langenlehsten liegt nach der Hauptkarte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans im ländlichen Raum, nordöstlich des Unterzentrums Büchen.
- Die Gemeinde Langenlehsten liegt südlich einer Landesentwicklungsachse.
- Die Gemeinde Langenlehsten liegt innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.
- Die Gemeinde Langenlehsten liegt östlich einer Biotopverbundachse.

Aufgrund der Lages des Planungsgebietes angrenzend der Siedlungsstruktur von Langenlehsten ist nicht von einer Beeinträchtigung der entsprechenden Bereiche auszugehen.

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden [...]. Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab [...] Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (3.6.1, 1G, LEP).

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von

[...] - bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3) gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen) (3.6.1, 3 Z, LEP).

Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden (3.9, 2 G, LEP).

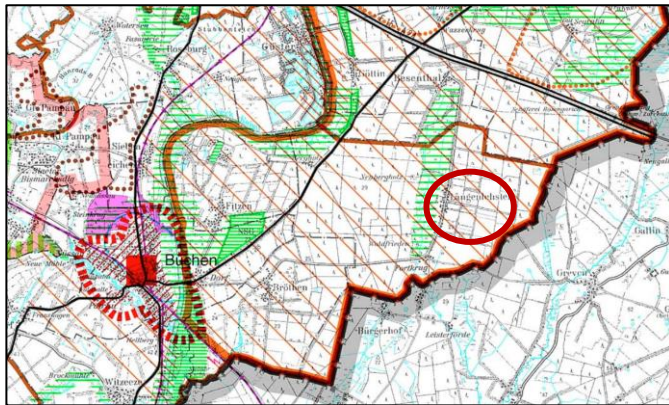
Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nichterschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. [...] (3.9, 4 Z, LEP).

Die Gemeinde Langenlehsten folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplans, indem sie zunächst geprüft hat, inwiefern vorhandene Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft werden können (vgl. Kap. 6). Zudem hält die Gemeinde durch die umliegende vorhandene Siedlungsstruktur und die vorhandene Verkehrsanbindung (Dorfstraße) den Ausbau für notwendige Anschlüsse gering. Der zugesprochene wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Langenlehsten für den Planungszeitraum bis 2036 von 8 Wohneinheiten wird durch die Gemeinde eingehalten.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Langenlehsten die nachfolgenden Darstellungen:



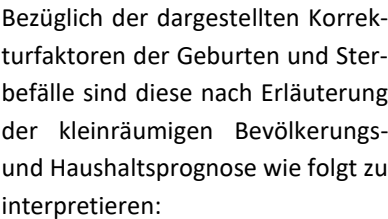
- Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Im westlichen Gemeindegebiet von Langenlehsten befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems)

Abbildung 2: Ausschnitt RP I mit Umgrenzung der Gemeinde Langenlehsten, Quelle: www.schleswig-holstein.de

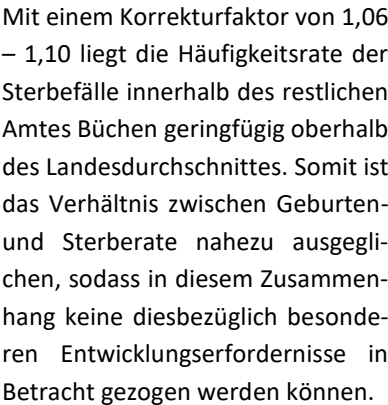
Die Darstellungen des Regionalplans I stehen der Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 für eine wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde nicht entgegen. Die Gemeinde Langenlehsten wird von dem EU-Vogelschutzgebiet „Langenlehsten“ umgeben. Das Gebiet wird durch die Planung jedoch nicht berührt (vgl. Anlage 3).

5.3 Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030

Im Zuge der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg bis 2030 werden weitergehende Aussagen als Grundlage für die erforderliche Wohnraumentwicklung der Gemeinden innerhalb des Kreises Herzogtum Lauenburg getroffen. Die Gemeinde Langenlehsten ist hierbei unter Angaben des restlichen Amtes Büchen (die Gemeinde Büchen wird gesondert betrachtet) aufgeführt.



Teilbereiche mit einem Korrekturfaktor kleiner 1 weisen in der Vergangenheit – im Vergleich zum Landesdurchschnitt – nur unterdurchschnittliche Geburten-/Sterbe-/Fortzugshäufigkeiten auf; Teilbereiche mit einem Faktor größer 1 waren hingegen durch überdurchschnittliche Geburten-/Sterbe-/Fortzugs-Häufigkeiten in der Vergangenheit gekennzeichnet.



	Korrekturfaktoren für Fortzugshäufigkeiten (Mittelwert 2009-2014)											
	m -18	m 18-25	m 25-30	m 30-50	m 50-65	m 65+	w -18	w 18-25	w 25-30	w 30-50	w 50-65	w 65+
Gemeinde Büchen	0,82	0,97	1,22	1,01	0,87	0,98	0,92	0,91	1,09	0,90	0,80	1,06
Geesthacht	0,81	0,82	0,85	0,88	0,86	0,74	0,80	0,83	0,84	0,85	0,75	0,68
Lauenburg/Elbe	0,88	0,96	0,96	0,98	0,98	0,92	1,03	0,86	0,90	0,89	0,83	1,01
Mölin	0,80	0,87	0,79	0,83	0,81	0,73	0,73	0,86	0,82	0,74	0,68	0,82
Ratzeburg	0,95	0,98	1,00	1,00	0,87	0,77	0,94	1,02	0,93	0,88	0,86	0,98
Schwarzenbek	0,85	0,82	0,90	0,91	0,90	1,01	0,84	0,89	0,81	0,87	0,90	0,79
Wentorf bei Hamburg	1,04	1,09	1,10	1,08	1,16	1,04	1,17	1,06	1,02	1,11	1,10	1,04
Berkenhthn	1,01	0,96	1,01	0,84	0,99	1,29	1,02	1,14	1,03	1,04	0,97	1,39
Breitenfelde	1,16	1,00	1,14	1,10	1,17	1,15	1,16	1,28	1,07	1,14	1,19	1,26
Restl. Amt Büchen	1,68	1,29	1,23	1,11	1,06	1,31	1,62	1,25	1,36	1,17	1,33	1,28
Hohe Elbgeest	1,13	1,24	1,17	1,19	1,28	1,24	1,08	1,10	1,17	1,22	1,22	1,35
Lüttau	1,12	1,24	1,08	0,95	1,03	1,16	0,95	1,16	1,04	1,02	1,06	1,00
Lauenburgische Seen	0,93	1,25	1,16	1,03	1,07	1,29	0,91	1,12	1,18	1,12	1,15	1,45
Schwarzenbek-Land	1,06	1,12	1,12	1,02	1,09	1,12	0,98	1,13	1,07	1,11	1,16	1,33
Sandesneben-Nusse	1,23	1,10	1,03	1,03	1,18	1,27	1,30	1,16	1,13	1,16	1,39	1,32
Sachsenwald (Forstgutsbez.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Abbildung 5: Geschlechts- und altersgruppenspezifische Korrekturfaktoren Fortzüge auf der 2. Raumebene, Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030

Eine grundsätzliche Übertragung der Kennwerte der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030 ist nicht auf alle Gemeinden innerhalb des Amtes Büchen vollständig möglich. In Bezug auf das Wohnraumangebot innerhalb der Gemeinde Langenlehsten sind die entsprechenden Korrekturfaktoren aber durchaus heranziehbar. Insbesondere für die jüngere Altersgruppe in der Gemeinde Langenlehsten besteht gegenwärtig kein Angebot, um neue Bauflächen zur Wohnraumentwicklung zu erschließen. Somit besteht besonders für junge Familien, die erstmals ein Eigenheim errichten und in der Gemeinde Langenlehsten ansässig bleiben wollen, die entsprechende Möglichkeit nicht. Die Gemeinde Langenlehsten verfolgt mit dem Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 das Ziel der Schaffung von Wohnraum für den örtlichen Bedarf.

5.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Langenlehsten verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt als Selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einer umfassenden Standortwahl im Gemeindegebiet. Ein Flächennutzungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde insgesamt zu ordnen.

Die Gemeinde Langenlehsten verfügt über den Bebauungsplan Nr. 1 einschließlich der 1. Änderung als bestehende Bauleitplanung/ Baurecht. Gegenwärtig ist nur eine kleinräumige Entwicklungsabsicht, die sich auf den Geltungsbereich des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 beschränkt, beabsichtigt. Eine Aufstellung eines Flächennutzungsplanes, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, wird nicht notwendig. Des Weiteren schränkt das Vogelschutzgebiet die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Langenlehsten ein und ist als Restriktion zu berücksichtigen. Die Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 dient lediglich der Ermöglichung von zusätzlichen Wohneinheiten angrenzend an die vorhandene Siedlungsstruktur von Langenlehsten zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Es sind keine weiteren Entwicklungen über diesen Rahmen hinaus geplant. Im Falle einer grundsätzlichen Veränderung der Siedlungsstruktur wird sich die Gemeinde mit der Notwendigkeit der umfassenden Steuerung der gemeindeinternen Bodennutzung auseinandersetzen.

Der Selbstständige Bebauungsplan Nr. 2 entspricht der vorherrschenden Siedlungsstruktur von Langenlehsten, die durch eine Bebauung, die hauptsächlich einreihig entlang der Dorfstraße liegt, geprägt ist (Angerdorf). Des Weiteren ist der Ausbau von Verkehrsflächen nicht Teil des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2. Die Dorfstraße ist als Erschließungsstraße bereits vorhanden.

Ein Selbstständiger Bebauungsplan kann, sobald die Voraussetzung gemäß § 13b BauGB erfüllt sind, auch im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

6 Standortwahl

Die Gemeinde Langenlehsten stellt in der Nähe zum Unterzentrum Büchen einen attraktiven Wohnstandort dar. Die sehr gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur bietet den Bewohnern der Gemeinde Langenlehsten die Möglichkeit in der Gemeinde sesshaft zu bleiben, auch wenn sich der Beschäftigungsort in größerer Entfernung befindet.

Innenentwicklungspotenziale und Alternativstandorte

Die Innenentwicklungspotenziale innerhalb des Gemeindegebietes Langenlehsten wurden definiert. Ein großer Teil der Baulücken kann, aufgrund der innerhalb des Gemeindegebietes im großen Umfang bestehenden Einschränkungen durch landwirtschaftliche Geruchsemissionen (s. Immissionsschutz-Stellungnahme), nicht für eine allgemeine Wohnraumentwicklung umgesetzt werden. Von 16 Baulücken sind neun dem betriebsbezogenen Wohnen (landwirtschaftliche Betriebe) zuzuordnen. Auf andere Baulücken – besonders im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 sowie der 1. Änderung – besteht aufgrund von Eigentumsverhältnissen kein Zugriff. Die Baulücken innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 1 (rechtskräftig seit dem 20.06.1978) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (rechtskräftig seit dem 07.04.2005) der Gemeinde Langenlehsten sind seit Jahren unbebaut geblieben. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass auf diesen in nächster Zeit eine Wohnbebauung umgesetzt wird, welche für eine planmäßige Siedlungsentwicklung durch die Gemeinde Langenlehsten herangezogen werden kann. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021) sieht einen Entwicklungsrahmen von acht Wohneinheiten für die Gemeinde Langenlehsten für den Planungszeitraum bis 2036 vor. Der Gemeinde Langenlehsten stehen aktuell drei Baulücken nach § 34 BauGB zur Verfügung.

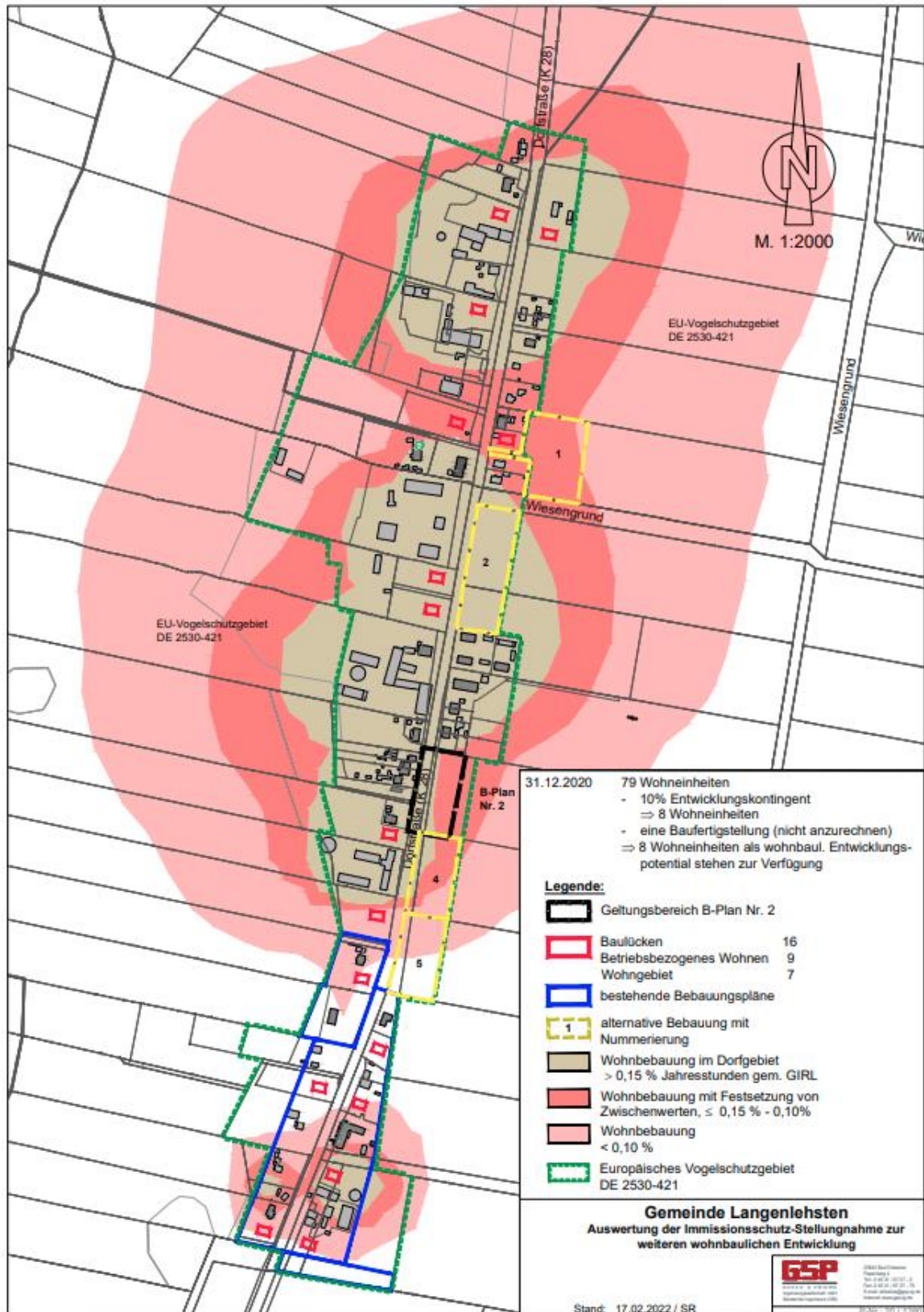


Abbildung 6: Auswertung der Immissionsschutz-Stellungnahme zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung, Quelle: GSP

Für das verfolgte städtebauliche Entwicklungsziel der vorliegenden Planung sind die verbleibenden möglichen Baulücken nach § 34 BauGB nicht geeignet oder stehen nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Deshalb wurde zunächst eine Fläche am Wiesengrund, die innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Langenlehsten“ (2530-421) liegt, für die Umsetzung des Entwicklungsziels der vorliegenden Bauleitplanung favorisiert. In diesem Zusammenhang wurde eine FFH-Vorprüfung der BBS-Umwelt GmbH durchgeführt, die prüfen sollte, ob Beeinträchtigungen des Vorhabens für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes ausgeschlossen werden können. Es zeigte sich eine Beschneidung des Wirkungsbereiches des EU-Vogelschutzgebietes durch die Inanspruchnahme der Fläche am Wiesengrund und der indirekten Wirkung mit Zielen des Vogelschutzgebietes. Des Weiteren zeigten sich Konflikte in Bezug auf einzelne Arten als auch mit Maßnahmenflächen aus dem Managementplan, weshalb die Verträglichkeit nicht nachgewiesen werden konnte. Für eine weitergehende Prüfung der Verträglichkeit wären bei Beibehalten der Fläche am Wiesengrund detailliertere Untersuchungen vor Ort erforderlich gewesen. Da eine Inanspruchnahme der Flächen in Bezug auf die Maßnahmenziele des Managementplans voraussichtlich nicht unbedenklich gewesen wäre, wurde in der bezüglichen FFH-Vorprüfung der BBS-Umwelt GmbH empfohlen, alternative Bauflächen mit einem geringeren Beeinträchtigungspotenzial zu prüfen. Aus diesem Grund wurde Abstand von der Inanspruchnahme der Fläche genommen.

Es war nun im Rahmen der Standortdiskussion zu untersuchen, ob alternative Flächen in Langenlehsten für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Die Abschichtung aller zu beurteilenden Flächen ergab folgendes Ergebnis:

Im Rahmen der Standortdiskussion wurden in Langenlehsten insgesamt fünf Flächen nach ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung untersucht (s. Abbildung 6).

Fläche 1: Zunächst favorisierte die Gemeinde Langenlehsten die Fläche östlich der Dorfstraße und nördlich der Straße Wiesengrund für die Umsetzung des Entwicklungsziels der vorliegenden Bauleitplanung. Eine wohnbauliche Entwicklung der Ackerfläche ist aufgrund des vorhandenen EU-Vogelschutzgebietes „Langenlehsten“ (2530-421) schwer umsetzbar. Fläche 1 wird daher ausgeschlossen. Ansonsten bietet sich die Fläche aus stadtplanerischen Gründen (Umgebung Wohnnutzung) und einer vorhandenen Erschließung durch die Straße „Dorfstraße“ sowie Ver- und Entsorgungsleitungen an. Die Immissionswerte im Hinblick auf den Geruch werden für Wohnbaugebiete leicht überschritten.

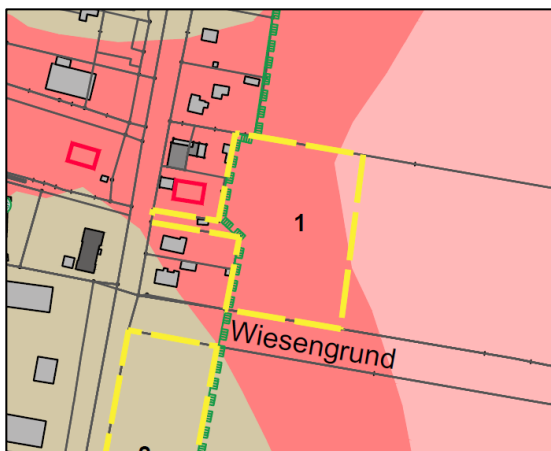


Abbildung 7: Fläche 1 östlich der Dorfstraße, nördlich der Straße Wiesengrund, Quelle: GSP



Abbildung 8: Fläche 1 (rot markiert) östlich der Dorfstraße, nördlich der Straße Wiesengrund, Quelle: www.google.de/maps

Fläche 2: Die Fläche bietet sich aufgrund der Lage entlang der Dorfstraße als mögliche Erschließung, der umliegenden Wohnnutzung sowie als Lückenschluss innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur von Langenlehsten für eine wohnbauliche Entwicklung an. Zudem befindet sich die Fläche außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes. Eine wohnbauliche Entwicklung der Ackerfläche ist aufgrund der bestehenden Geruchsimmissionen (s. Immissionsschutz-Stellungnahme) nicht möglich. Fläche 2 wird daher ausgeschlossen.

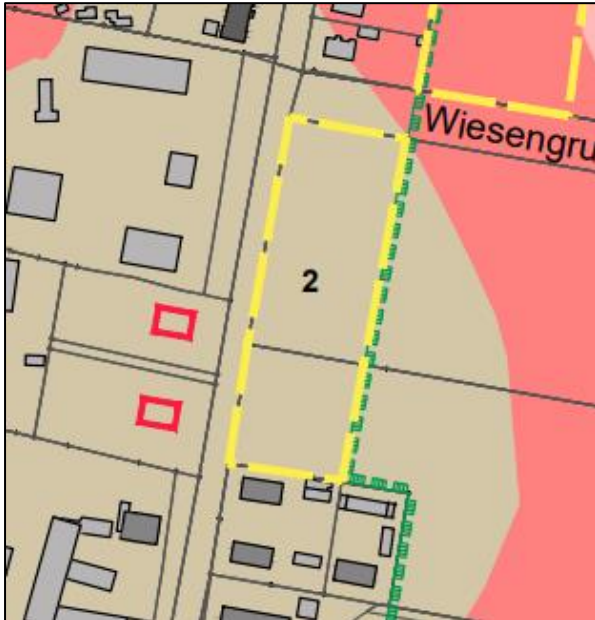


Abbildung 9: Fläche 2 östlich der Dorfstraße, südlich der Straße Wiesengrund, Quelle: GSP

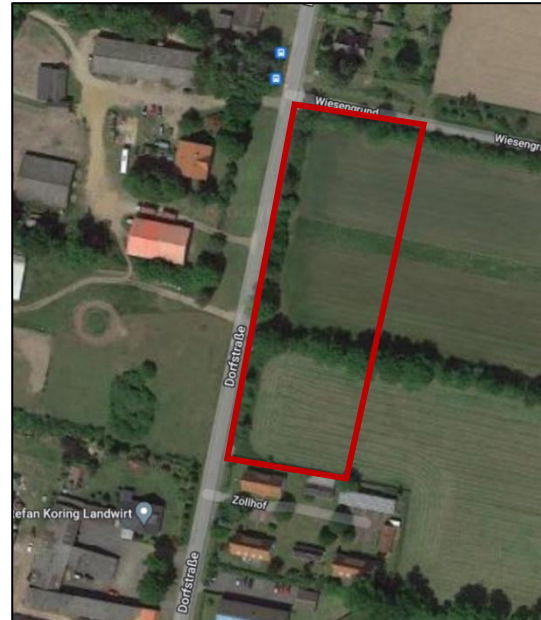


Abbildung 10: Fläche 2 (rot markiert) östlich der Dorfstraße, südlich der Straße Wiesengrund, Quelle: www.google.de/maps

Plangebiet Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2 (Fläche 3): Die Ackerfläche kommt für eine wohnbauliche Entwicklung aufgrund der bestehenden Dorfstraße als Erschließung und der umliegenden Wohnbauflächen – die Fläche schließt im Süden an bereits vorhandene bebaute Wohnbauflächen an – in Betracht. Nach der Immissionsschutz-Stellungnahme ist eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich - trotz Überschreitungen der Immissionswerte im südwestlichen Geltungsbereich - möglich. Zudem befindet sich die Fläche außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes. Positiv ist zudem, dass hier nur Ackerfläche in Anspruch genommen wird.

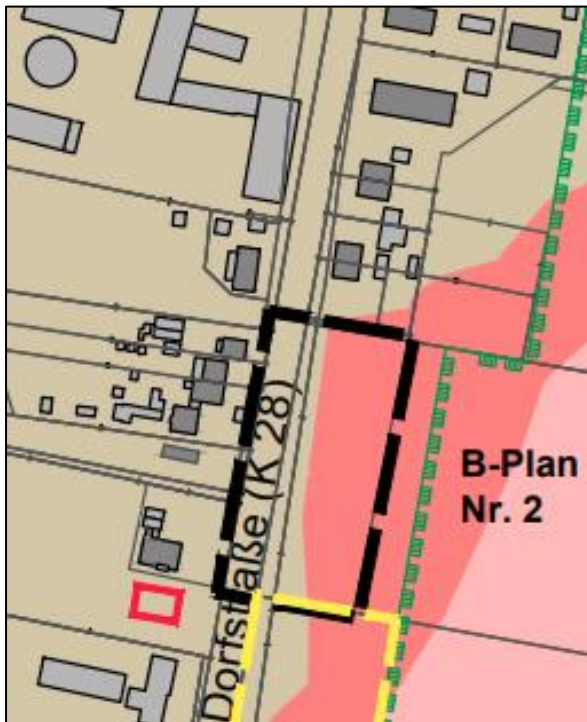


Abbildung 11: Fläche 3 östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: GSP

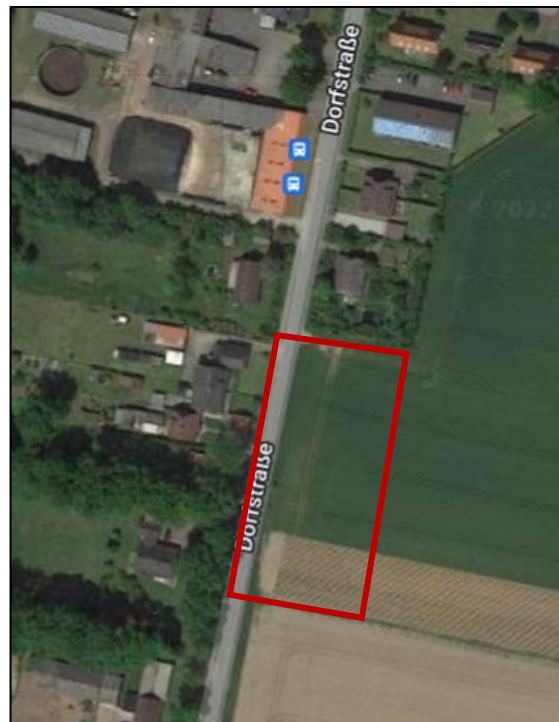


Abbildung 12: Fläche 3 (rot markiert) östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: www.google.de/maps

Fläche 4: Die Fläche ist vergleichbar mit der Fläche 3. Die Umnutzung dieser Fläche würde jedoch eine Zersiedelung der Gemeindefläche bedeuten, so dass sie stadtplanerisch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch ungünstig dasteht. Sie wäre lediglich als Entwicklungsschritt im Verbundstandort mit der Fläche 3 zu entwickeln. Fläche 4 wird daher für diese Planung gegenwärtig ausgeschlossen.

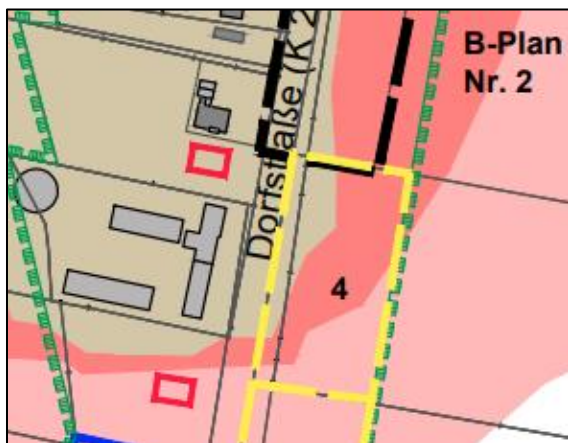


Abbildung 13: Fläche 4 östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: GSP

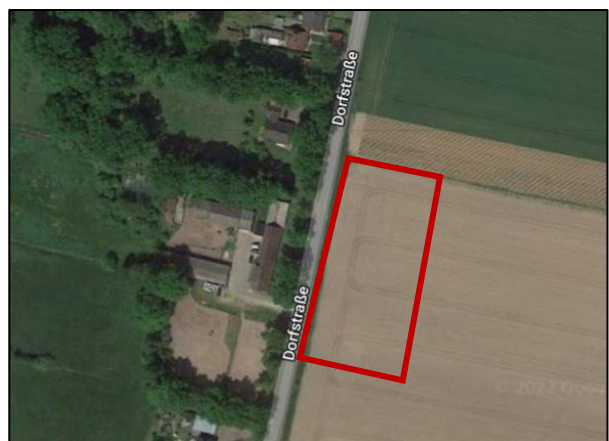


Abbildung 14: Fläche 4 (rot markiert) östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: www.google.de/maps

Fläche 5: Diese Fläche ist vergleichbar mit den Flächen 3 und 4. Nach der Immissionsschutz-Stellungnahme werden die Immissionswerte eingehalten. Die Fläche ist jedoch ebenso wie Fläche 4, im Hinblick auf eine Zersiedelung für das aktuelle Entwicklungsziel nicht geeignet. Im Süden der Fläche

schließt sie zwar an eine vorhandene Bebauung an, jedoch ist der Übergang aufgrund der räumlichen Ausdehnung der südlich vorhandenen Bebauung weniger geeignet im Vergleich zur Fläche 3. Und eignet sich – ebenso wie Fläche 4 – mehr als Entwicklungsschritt im Verbundstandort mit der Fläche 3 und 4. Die Fläche 5 wird daher gegenwärtig ausgeschlossen.

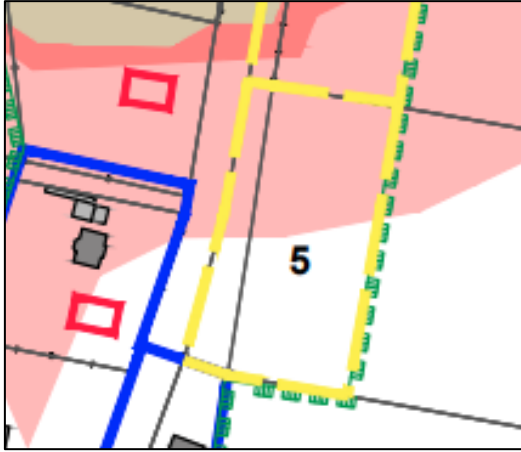


Abbildung 15: Fläche 5 östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: GSP



Abbildung 16: Fläche 5 (rot markiert) östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: www.google.de/maps

Die Abschichtung der Standortalternativenprüfung hat die fünf ermittelten Potenzialflächen nochmals unmittelbar gegenübergestellt. Die Prüfung zeigt, dass die Fläche 3 hinsichtlich ihrer Lage, Örtlichkeit und bestehenden Erschließungsform für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist. Die Fläche eignet sich auch aus naturschutzfachlicher Sicht, da nur Ackerfläche betroffen ist. Außerdem liegt die Fläche außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes.

Somit stellt der Selbstständige Bebauungsplan Nr. 2 gegenwärtig die beste Möglichkeit, um seitens der Gemeinde Langenlehsten die weitere Siedlungsentwicklung für ein Wohnraumangebot planungsrechtlich zu steuern.

7 Festsetzungen des Selbstständigen Bebauungsplanes

Sämtliche Festsetzungen des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Allgemeinen Wohngebietes (WA) an die bestehende Umgebung anpassen und durch die geplante Entwicklung ein stimmiges Ortsbild gewahrt wird.

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbautriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Die Bestandsbebauung im Nahbereich des

Geltungsbereichs wird überwiegend wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzt, sodass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich aufgrund ihrer Verkaufsflächen sowie ihrer erforderlichen baulichen Gestalt nicht in die ländlich geprägte Siedlungsstruktur von Langenlehsten ein. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sind hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eingeschränkt und unterliegen somit einer Einzelfallprüfung und gesonderten Zustimmung der Gemeinde Langenlehsten, um die potenzielle Entwicklung des Wohnraumes nicht zu beschränken.

Die vorgenommenen Ausschlüsse und Einschränkungen sind notwendig, um das städtebauliche Ziel, Wohnraum zu schaffen, zu gewährleisten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in das Ortsbild ein, ohne dieses zu beeinträchtigen.

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Gebäudehöhe

Die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) entspricht der höchsten Stelle des Gebäudedaches.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

Die Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü. NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie, an die bestehenden Wohngebäude anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben können. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü. NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Durch die konkreten Definitionen der Höhenlagen für die baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass sich die künftigen Gebäude in ihrer Gesamthöhe an die umgebende Bestandsbebauung anpassen und innerhalb des Quartiers ein stimmiges Siedlungsbild entsteht.

Durch die Höhenfestsetzung von 36,00m über NHN – entspricht einer realen Gebäudehöhe von 9,50m - in Verbindung mit einem [I] möglichen Vollgeschoss in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die

Errichtung eines Staffel- bzw. eines ausgebauten Dachgeschosses ermöglicht. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zugleich dem vorherrschenden Ortsbild.

Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße.

Ergänzend zu der Begrenzung einer maximalen Gebäudehöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden. Durch die Bezugnahme der Oberkante des Fertigfußbodens oberhalb der Dorfstraße wird die Entwicklung eines stimmigen Ortsbildes innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Zudem wird durch die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens 20cm oberhalb des Fahrbahnrandes sichergestellt, so dass die künftigen Gebäude nicht durch mögliches Oberflächenwasser - auch bei einer möglichen Anstauung auf den Straßenverkehrsflächen - negativ beeinträchtigt werden.

7.2.2 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches und dem Ortsbild angepasstes, stimmiges Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der bereits bestehenden Bebauung entlang der Dorfstraße zu schaffen.

Die Festsetzung bleibt unterhalb der gemäß § 17 BauNVO bestehenden Obergrenze des Orientierungswertes der GRZ von 0,40 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (WA) und entspricht zudem in etwa dem Grad der zulässigen Versiegelung im Umfeld des Plangebietes. Durch die einheitliche Wahl der zulässigen Grundflächenzahl wird ein stimmiges Ortsbild zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung sowie den künftigen Grundstücken geschaffen. Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sind durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 zulässig (s. 7.3).

7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und § 12 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gemäß LBO S-H bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den für Stellplätze und Garagen umgrenzten Flächen sowie innerhalb des Baufensters zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der für Stellplätze und Garagen umgrenzten Flächen und des Baufensters zulässig.

Nach den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (LBO) (vgl. 7.9) sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Um

neben der Errichtung der zwei festgesetzten Stellplätze je Wohneinheit den Bauherren noch genügend Flexibilität und Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche – GRZ von 0,25 - durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten möglich.

Durch die Freihaltung der östlich der Baufenster liegenden Bereiche von überdachten Stellplätzen und Garagen wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) klar in überbaubare Grundstücksflächen und Gartenflächen gegliedert. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen sowie des Baufensters zulässig. Größere bauliche Anlagen wie Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) werden aus den nicht überbaubaren Flächen östlich des Baufensters herausgehalten. Die nicht überbaubaren Flächen werden somit der privaten Gartennutzung zugeführt. Durch die Festsetzung entsteht ein Übergang zur offenen Landschaft im Osten. Zugleich dient sie zum Schutz des im Osten liegenden Vogelschutzgebietes. Durch die Lage der überdachten Stellplätze und Garagen innerhalb der vorgesehenen Bereiche werden längere Zufahrten – mit Längen von über 20m - zum östlichen Bereich des Plangebietes vermieden, sodass der Grad der Versiegelung minimiert wird.

7.4 Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt. Die festgesetzten Baufenster weisen, entsprechend dem vorherrschenden Ortsbild, einen Abstand von mindestens 9m zur bestehenden Straßenverkehrsfläche auf. Zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ hält das Baufenster einen Abstand von 3m in Richtung Süden und 10m in Richtung Osten. Dies sichert einen ausreichenden Entwicklungsraum sowie Schutz für die anzupflanzenden Gehölzbestände. In Richtung Norden zur Fläche für die Landwirtschaft hält das Baufenster einen Abstand von 3m. Die Abstände entsprechen dem vorherrschenden Ortsbild.

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird die Art der Bauweise auf Einzelhäuser [E] in offener Bauweise [o] begrenzt. Die kleinteiligere Bebauung schafft ein geordnetes und locker bebautes Siedlungsbild innerhalb des künftigen Allgemeinen Wohngebietes und passt sich der Bauform des vorherrschenden Siedlungsbildes der Gemeinde Langenlehsten an.

7.5 Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² je Wohnung festgesetzt. Je Einzelhaus [E] sind max. zwei (2) Wohnungen zulässig.

Das geplante Wohngebiet des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten liegt am südlichen Rand - des nördlichen Siedlungskörpers - im Übergang zur freien Landschaft. Um den dörflichen Charakter der Gemeinde Langenlehsten sowie die besondere Lage zu stärken, werden für die geplanten Grundstücke innerhalb des Baugebietes Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Durch die einzuhaltenden Grundstücksgrößen, in Verbindung mit der Begrenzung der zu bebauenden Fläche sowie der Festsetzung von Einzelhäusern, wird eine offene und lockere Struktur des künftigen Wohngebietes gewahrt. Gleichzeitig ist durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der

Wohneinheiten je Einzelhaus gewährleistet, dass der landesplanerische Entwicklungsrahmen der Gemeinde nicht überschritten wird. Hinsichtlich der ländlichen Lage der Gemeinde Langenlehsten besteht seitens der künftigen Bauherren oftmals das Interesse, Grundstücke oberhalb der Mindestgrundstücksgröße zu erwerben. Auf die Festsetzung einer Obergrenze für Grundstücksgrößen wird dennoch verzichtet, um den dörflichen Charakter der Gemeinde Langenlehsten zu wahren. Da sich die Flächen des Vorhabengebietes im Eigentum der Gemeinde Langenlehsten befinden, obliegt der Gemeinde eine entsprechende Steuerungsfunktion und Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in einer ortsangemessenen Charakteristik zu Gunsten des ermittelten örtlichen Wohnraumbedarfes. Hierbei soll den verschiedenen Anforderungen der einzelnen Bauherren nachgekommen werden. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der Grundstücksfläche würde eine entsprechende Einschränkung für das künftige Wohngebiet aufgenommen werden.

7.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Die Dorfstraße (K28) wird entsprechend ihres Bestandes als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung der privaten Baugrundstücke erfolgt über die gesamte Länge des Plangebietes über die Straßenverkehrsfläche.

7.7 Fläche für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Am nördlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Fläche dient einer Zuwegung zu den im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und gewährleistet die Nutzung und Bewirtschaftung durch die Landwirtschaft.

7.8 Grünordnerische Festsetzung

Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Am südlichen und östlichen Plangebietsrand ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ festgesetzt, die in Verbindung mit einer Festsetzung über eine Anpflanzung von Gehölzen als ein 3m bzw. 5m breites Abschirmgrün aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen ist (vgl. Kapitel 9.2). Die Festsetzung dient zum Schutz des EU-Vogelschutzgebietes im Osten des Plangebietes, der Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft und schafft ein Mindestmaß der Begrünung des Baugebietes.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind nicht überdachte Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

Schotter, Kies- oder Splittflächen sind bodenrechtlich relevant, da sie sich erheblich auf die Bodenflora und -fauna auswirken und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berühren.

Humose Oberböden sind als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts und bilden mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme, wobei sie gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Schotter-, Kies- oder Splittflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden.

Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen, sodass besagte Flächen in Bezug auf ihre Biodiversität meist arten- und individuenarm sind. Schotter-, Kies- oder Splittflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Schotter-, Kies- oder Splittflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperatúrausgleichend zu wirken. Zudem entspricht eine gärtnerische Gestaltung dem vorherrschenden Ortsbild.

Aus Gründen der Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung sind die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen im gesamten Plangebiet mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Durch die Festsetzung werden die Verdunstung und die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet vergrößert. Zudem gehen mit der Dachbegrünung positive klimaökologische Effekte einher, wie die Reduzierung von Luftschadstoffen und die Dämpfung der Wärmedämmung.

Die Festsetzungen über die Herstellung der Pflaster von unbedachten Stellplätzen im gesamten Plangebiet und über die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Baugrundstücke dienen dem Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes und der Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung als Abschirmung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Die Fläche ist zu den privaten Baugrundstücken durch einen festen Zaun abzugrenzen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12cm zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Zur Einbindung der neuen Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum werden Festsetzungen zur Anpflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze entlang des östlichen und südlichen Plangebietsrands getroffen. Diese Vorgabe gibt eine Mindestanforderung für eine Begrünung des neuen Ortsrandes an und ergänzt die zu erwartende gärtnerische Gestaltung der Grundstücke. Des Weiteren dient das am östlichen Plangebietsrand gelegene Abschirmgrün zum Schutz vor Beeinträchtigungen des im Osten angrenzenden EU-Vogelschutzgebiets. Zum Schutz der Anpflanzungen ist zu den Baugrundstücken ein fester Zaun herzustellen (vgl. Kapitel 9.2).

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Laubbäumen bzw. Obstbäumen (sogenannten Hausbäumen) stellen neben der üblichen privaten Gartengestaltung sicher, dass auch größere Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Dieses fördert die Durchgrünung des Plangebietes (vgl. Kapitel 9.2).

Die Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze für Anpflanzungen wird festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten.

Vorgaben zum entsprechenden Stammumfang bei Jungbäumen stellen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung von Baugebieten sicher.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO)

Fassaden

Als Fassadenmaterial für Wohngebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk und Putz sowie Fassaden aus Holz oder in Holzoptik zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Für die Fassadenflächen von Giebeln, überdachter Stellplätze (sog. Carports) und von Nebenanlagen sowie Wintergärten sind auch andere Materialien zulässig.

Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes optisch an die Wohnbebauung der Dorfstraße anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild des Allgemeinen Wohngebietes gewährleistet. Durch die Vorgabe einheitlicher Materialien und eine strukturierte Verwendung fügt sich die geplante Wohnbebauung an die Bestandsbebauung an. Durch die Festsetzung entsteht ein einheitliches und geordnetes Siedlungsbild.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

Dacheindeckungen und Dachneigungen

Für das Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in nicht hochglänzenden Materialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grau oder Anthrazit sowie Gründächern mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Photovoltaik und Solarthermie sind zulässig.

Für die Dacheindeckungen der Nebenanlagen sowie Wintergärten sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung und Dachneigung wird daher zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes vorgegeben. Die Festsetzung bezüglich der Satteldächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° orientiert sich an der Bestandsbebauung der Siedlungsstruktur von Langenlehsten. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Durch die örtliche Bauvorschrift über die Dacheindeckungen und Dachneigungen wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.

Auf diese Weise wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Außerdem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird und somit für vielfältige Nutzungen offenbleibt. Die entsprechende Ausführung hat zugunsten des Wasserhaushaltes innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Ausführung zu erfolgen (vgl. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

8 Verkehrserschließung

8.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene "Dorfstraße" im Westen des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Baugrundstücke können direkt von der Dorfstraße aus erschlossen werden, der Bau von neuen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

8.2 ÖPNV-Anbindung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit - weniger als 100 m zur Bushaltestelle „Langenlehsten, Zollhof“, die im Norden des Plangebietes an der Dorfstraße liegt.

9 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung

9.1 Bestand und Betroffenheiten

Nachfolgend wird der Bestand im Geltungsbereich und Wirkungsbereich dargestellt. Mögliche Betroffenheiten werden aufgezeigt.

9.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan

Die Bebauung von Langenlehsten erstreckt sich nahezu ausschließlich entlang der Dorfstraße auf einer Länge von ca. 1,4 km. Der nun vorgesehene Geltungsbereich liegt ebenfalls unmittelbar an der Dorfstraße auf einem bisher unbebauten Acker.

Die Ortslage von Langenlehsten ist vollständig vom Vogelschutzgebiet „Langenlehsten“ (EGV DE 2530-421) umgeben, welches nur die bebauten Bereiche sowie die Flächen an der Dorfstraße ausspart. Somit liegt der Geltungsbereich zwar außerhalb des Vogelschutzgebietes, dieses grenzt aber östlich in einer Entfernung von ca. 15-20 m an.

Die Gemeinde Langenlehsten verfügt weder über einen Flächennutzungsplan noch über einen Landschaftsplan. Die Ziele der Landschaftsplanung leiten sich jedoch insbesondere über die Ziele der Managementplanung des Vogelschutzgebietes ab. Diese werden in der FFH-Vorprüfung eingehend dargestellt und legen für die die Bebauung umgebenden Flächen insbesondere die Erhaltung und Extensivierung der Acker- bzw. Offenlandnutzung mit Saumstreifen fest.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Eine mögliche Betroffenheit der Ziele des Vogelschutzgebietes sowie der Managementplanung wurden in einer separaten FFH-Vorprüfung untersucht. Eine erhebliche Betroffenheit wurde nicht festgestellt.

9.1.2 Störfallbetriebe

Besonders störfallrelevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

Durch die Planungen, die ein allgemeines Wohngebiet vorsehen, werden keine Störfallbetriebe zugelassen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Keine

9.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich umfasst Ackerflächen. Unmittelbar nördlich angrenzend liegen bereits Wohnbauflächen, südlich und östlich liegen weitere Ackerflächen. Westlich verläuft die Dorfstraße, welche das

Plangebiet erschließt. Die Gemeinde Langenlesten ist eine sehr kleine Gemeinde im Amtsbezirk von Büchen, Büchen fungiert hier als versorgendes, aufstrebendes Zentrum (Einzelhandel, Schulen, sonstige Infrastruktur) und liegt in einer Entfernung von 10 km. Sowohl Büchen als auch die Nähe zur Autobahn machen Langenlesten zu einem attraktiven Wohnstandort, welcher insbesondere durch eine landschaftlich reizvolle Umgebung gekennzeichnet ist.

Das Verkehrsaufkommen auf der Dorfstraße ist als gering zu beschreiben. Als besondere Störfaktoren ist die landwirtschaftliche Nutzung (mit Geruchsemissionen) zu nennen. So sind mehrere aktive landwirtschaftliche Höfe in Langenlesten vorhanden und prägen auf diese Weise auch das Orts- und Landschaftsbild. Der Geltungsbereich selbst liegt in einer breiteren Baulücke und außerhalb von ermittelten Belastungszonen gemäß GIRL-SH (siehe Anlage 1).

Betroffenheiten durch das Vorhaben

Kleinräumig wird sich das Ortsbild verändern, dieses ist aber aufgrund der wenigen geplanten Häuser (5 Grundstücke) unmittelbar anschließend an die vorhandene Bebauung nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes einzustufen.

Nach Osten und Süden erfolgt zudem eine Eingrünung. Darüber hinaus orientiert sich die geplante Bebauung in Baudichte und Bauhöhe am Bestand. Eine Belastung des Geltungsbereiches durch Geruch oder Lärm ist ausgeschlossen.

9.1.4 Schutzgut Boden und Wasser

Bei den Böden des Geltungsbereiches handelt es sich um glaziale podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand und Sandersand. Hauptbodenart ist Sand. Die Grundwasserflurabstände betragen i.d.R. mehr als 2 m. Diese Kennwerte werden durch die vorliegende Baugrunduntersuchung (Anlage 2) bestätigt (Schmelzwassersande bis zur Endteufe von 5,0 m, angetroffenes Grundwasser zwischen 2,9 und 3,5 m unter Flur)

Aus der landesweiten Bodenbewertung werden folgende Kennwerte angegeben:

- Wasserrückhaltevermögen: sehr gering,
- Nährstoffverfügbarkeit: gering,
- bodenkundliche Feuchtestufe: schwach trocken,
- Sickerwasserrate: gering,
- Nitratauswaschungsgefährdung: hoch,
- Gesamtfilterwirkung: nicht bewertet,
- natürliche Ertragsfähigkeit: sehr gering,
- bodenfunktionale Gesamtleistung: sehr gering,
- Erosionsgefährdung: sehr gering.

Als derzeitige Bodennutzung wird Ackerbau auf relativ ertragsarmen Böden betrieben.

Oberflächengewässer sind im Planungsraum und angrenzend nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und –gewinnungsgebieten. Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper El19, welcher zwar mengenmäßig als ergiebig, aufgrund der fehlenden Deckschichten (Sand) jedoch als qualitativ gefährdet eingestuft wird.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die Bebauung führt zu einer deutlichen Zunahme der Versiegelung in einem wenig vorbelasteten Raum. Zukünftig ist ein Versiegelungsgrad von 25% des Grundstücks zzgl. Nebenanlagen möglich (GRZ). Dieses entspricht einer Netto-Neuversiegelung von ca. 1.400 m². Dabei stellt die Begrenzung der GRZ auf 0,25 eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar, so dass die Planung als verträgliche Nutzung innerhalb der ländlichen Umgebung einzustufen ist. Aufgrund der baulichen Arrondierung nach § 13b BauGB wird kein Ausgleich für Versiegelung erforderlich.

Die Aufgabe der Ackernutzung führt langfristig voraussichtlich zu einer Verringerung von Grundwasserbeeinträchtigungen (Nährstoffe). Die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet stellt eine wirksame Maßnahme der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser (Grundwasserkörper) dar.

Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen von Boden und Wasser erfolgen nicht.

9.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope)

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Ackerflächen (AAy), lediglich entlang der Straße ist ein ruderaler Saumstreifen vorhanden. An einer Stelle steht hier ein wenig vitaler Holunderstrauch.

Sonstige Gehölzstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, finden sich aber entlang der Dorfstraße bzw. in den Gärten. Der nördlich angrenzende Garten wird durch eine dichte Gehölzhecke nach Süden begrenzt (u.a. Fichten, Birken, Ahorn). Auf dem gegenüberliegenden Grundstück stehen mehrere große Eichen.



Vorhabenfläche



Dorfstraße

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die Planungen führen zum Verlust von ca. 3.700 m² Ackerfläche. Gehölze sind durch das Vorhaben nicht wesentlich betroffen. Im Rahmen des § 13b BauGB ist für diese Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

Als Minimierungsmaßnahme und zur Eingrünung ist nach Süden und Osten ein 3 bzw. 5 m breiter Streifen mit Pflanzgebot (heimische, standortgerechte Sträucher) vorgesehen.

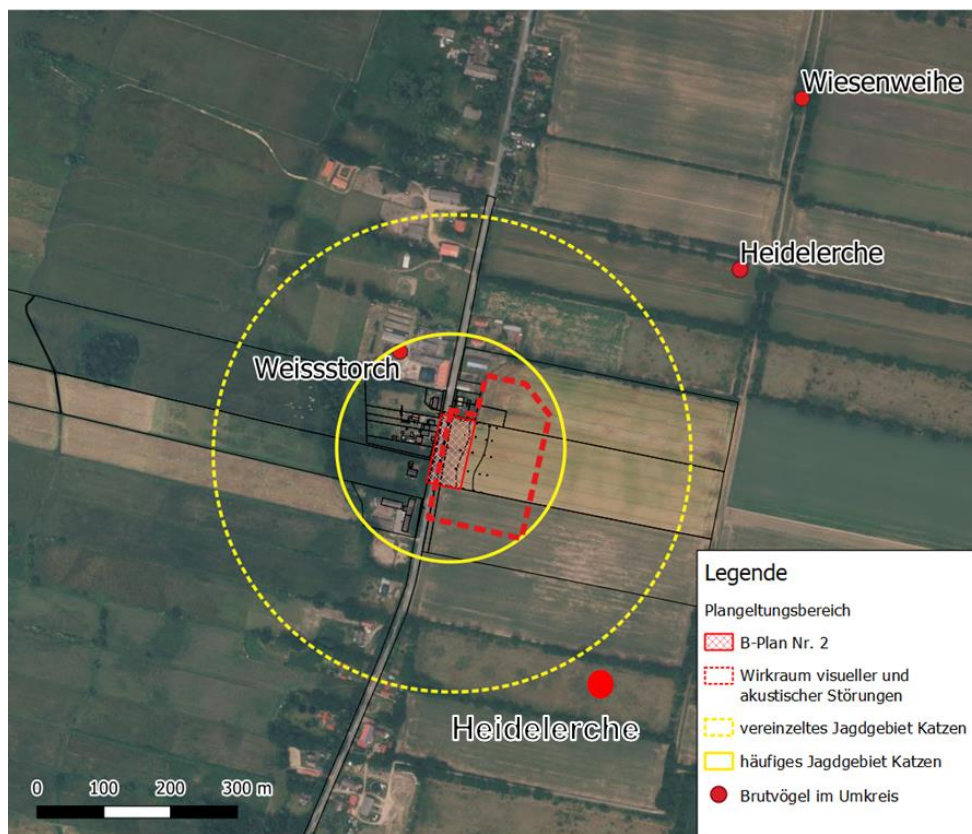
9.1.6 Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)

Vögel:

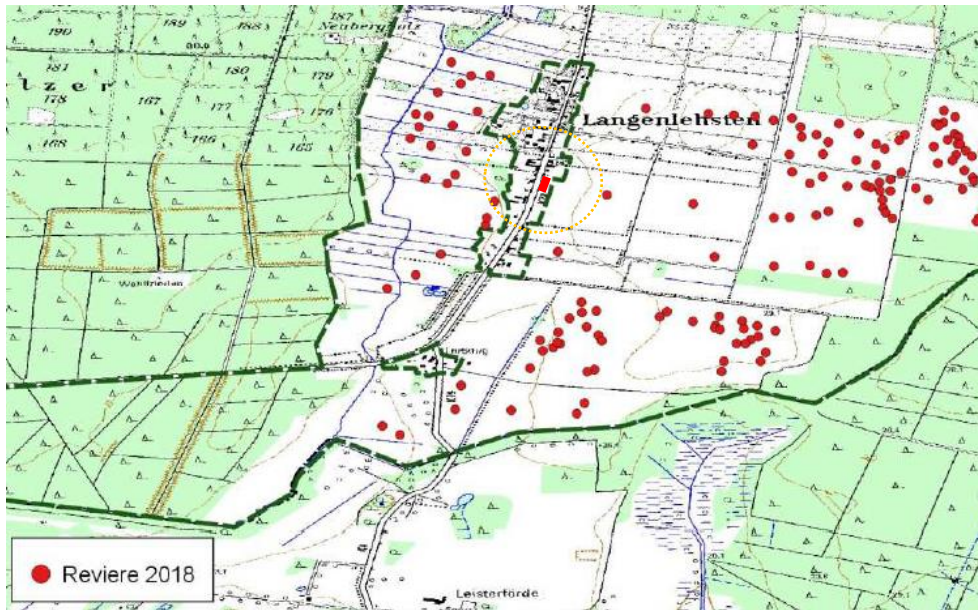
Im Bereich der angrenzenden Gärten ist mit Tierarten der Siedlungs- und Siedlungsrandbiotope zu rechnen, hier insbesondere Vogelarten wie z.B. Amsel, Singdrossel, Grünfink, Ringeltaube, welche in den Gehölzen auch geeignete Bruthabitate finden. Auf der Ackerfläche selbst sind durch die Meidestrukturen (Gebäude, Gehölze, Straße) keine Offenlandarten zu erwarten. In den weiter östlich liegenden Bereichen schließen sich größere und störungsärmere Offenlandflächen an, die Teil des Vogelschutzgebietes Langenlehsten sind. Als Kennart wurde in einer Entfernung von 400 m ein Brutplatz der Heidelerche (2018) nachgewiesen.

Innerhalb der Wirkbereiche des Vorhabens ist potenziell das Vorkommen von Offenlandarten wie Feldlerche und Schafstelze zu erwarten. Für das Rebhuhn bzw. Arten der Feldrandbereiche sind keine geeigneten Strukturen vorhanden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, innerhalb einer Hofstelle, ist ein bekannter Brutplatz des Weißstorchs.



Beispiel Heidelerche als Zielart des Vogelschutzgebietes Brutvogelmonitoring 2018



Beispiel Feldlerche als weitere Art mit europäischem Schutzstatus (rot B-Plan, orange Wirkraum)

Fledermäuse:

Für Fledermäuse dienen die Gehölzstrukturen in den Gärten als Leitlinien, in den Eichen auf dem Nachbargrundstück sowie in den landwirtschaftlichen Gebäuden können auch Quartiere vorkommen. Der Geltungsbereich selbst ist nur von sehr geringer Bedeutung für jagende Fledermäuse.

Haselmaus:

Für die Haselmaus bieten sich keine geeigneten Strukturen, das Vorkommen wird daher ausgeschlossen.

Zauneidechse:

Zauneidechsen sind im Bereich des Büchener Sanders weit verbreitet und bevorzugen hier sonnige, offene Strukturen. Diese sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, das Vorkommen bzw. eine erhebliche Betroffenheit wird daher ausgeschlossen.

Sonstige Arten:

Als weitere besonders geschützte Tierarten sind Maulwurf, Eichhörnchen, Igel sowie Erdkröte und Grasfrosch zeitweise bzw. in den Randstrukturen zu erwarten. Eine besondere Bedeutung besteht aber auch hier nicht.

Biologische Vielfalt:

Die biologische Vielfalt leitet sich in erster Linie aus dem oben beschriebenen floristischen und faunistischen Bestand ab, der sowohl durch die umgebende Bebauung mit Gehölzen als auch durch Offenlandstrukturen des Langenlehstener Sanders geprägt ist und als typisch für diesen Landschaftsraum zu beschreiben ist.

Echte Verbundstrukturen sind im Geltungsbereich sowie an der Dorfstraße nicht vorhanden. Die biologische Vielfalt ist insgesamt als gering, da durch Siedlungsstrukturen vorbelastet, zu beschreiben. Eine hohe Wertigkeit haben jedoch die Offenlandbereiche des Vogelschutzgebietes.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Durch das Vorhaben gehen störungsbeeinträchtigte Offenlandbereiche verloren bzw. angrenzende Flächen werden durch Störung nachhaltig beeinträchtigt. Bruthabitate von Offenlandarten sind hier relevant nicht betroffen (keine ganzen Reviere). In der FFH-Vorprüfung wurde eine erhebliche Betroffenheit von relevanten Vogelarten ausgeschlossen.

Der Brutplatz des Weißstorches liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, im hinteren Bereich der Hofstelle (Richtung Westen). Eine erhebliche Beeinträchtigung durch wenige neue Gebäude ist für den Lebensraum des Storchs nicht zu erwarten, die Störungen sind vergleichbar dem Bestand. Störungen während der Bauphase führen aufgrund der Entfernung und dem visuellen Schutz durch vorhandene Gebäude ebenfalls nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Für den allgemeinen Lebensraumverlust wird im Rahmen der Nachverdichtung bzw. Arrondierung kein Ausgleich erforderlich, sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Unabhängig davon sind Minimierungsmaßnahmen zur Eingrünung umzusetzen.

9.2 Grünordnerische Festsetzungen

- Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
- Nach Osten und Süden sind als festgesetzte Flächen mit Pflanzgebot Gehölzstreifen zur Eingrünung zu entwickeln. Die Bepflanzung darf ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen und ist gegenüber der angrenzenden Gartennutzung durch einen festen Zaun abzugrenzen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

Pflanzliste:

Acer campestre (Feldahorn),
Betula pendula (Birke),
Crataegus laevigata (Weißdorn),
Cornus mas (Kornelkirsche),
Corylus avellana (Hasel),
Malus sylvestris (Wildapfel),
Prunus insititia (Kretel),
Sorbus aucuparia (Vogelbeere),
zusätzlich als Unterpflanzung Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*) und Besenheide (*Calluna vulgaris*).

9.3 Minimierung und Ausgleich

9.3.1 Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung

Gemäß § 13b BauGB wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung (hier Arrondierung) im vereinfachten Verfahren kein Ausgleich für Eingriffe in Biotope allgemeiner Bedeutung erforderlich. Dieses ist hier der Fall. Mit Acker und straßennahen Saumstrukturen sind ausschließlich wenig empfindliche Biototypen betroffen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer niedrigen GRZ minimiert. Bezüglich des Grundwasserschutzes ist Versickerung vorgesehen. Dem allgemeinen Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 13 BNatSchG wird somit Rechnung getragen.

Darüber hinaus erfolgt eine Eingrünung des Baugebietes. Diese landschaftstypischen Elemente dienen darüber hinaus dem Arten- und Biotopschutz und sind als wertvolle Strukturen des Landschaftsraumes zu beschreiben. Ort- und Landschaftsbild werden somit berücksichtigt.

9.3.2 Minimierungsmaßnahmen

Die o.g. grünordnerischen Festsetzungen dienen als Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet im Sinne der Durchgrünung und insbesondere der Eingrünung Richtung Osten. Dieses stellt eine wichtige Maßnahme für das Orts- und Landschaftsbild dar und dient als visueller Schutz für das Vogelschutzgebiet. Darüber hinaus entstehen neue Bruthabitate für Gehölzvögel und Saumstrukturen für Kleintiere.

Weiterhin führt die Festsetzung einer vergleichsweise niedrigen GRZ sowie der Versickerung von Niederschlagswasser zu wirksamen Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser.

10 Umweltbelange

Der Selbstständige Bebauungsplan Nr. 2 wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB i.V.m. §13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens und es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig,

1. da das Plangebiet an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, es sich bei der Planung um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt und in ihm eine versiegelte Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird.

Der Selbstständige Bebauungsplan befindet sich am südlichen Rand des nördlichen Siedlungsgebietes von Langenlehsten und hat insgesamt eine Plangebietsgröße von rd. 5.200 m². Davon werden rd. 3.140 m² als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Unter Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung von 0,45 ergibt sich eine versiegelte Fläche von rd. 1.410 m². Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen wird demnach weniger als 1 ha Grundfläche neu versiegelt.

2. da keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. BauNVO zulässigen Nutzungen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

3. da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete).

Die Siedlungsstruktur von Langenlehsten wird vom Vogelschutzgebiet „Langenlehsten“ (EGV DE 2530-421) umgeben. Der Geltungsbereich des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 liegt in ca. 15 - 20 m Entfernung westlich des EU-Vogelschutzgebietes „Langenlehsten“. Das Vogelschutzgebiet umfasst die Bereiche der Langenlehstener und Bröthener Heide, Randgebiete des Langenlehstener und der Bergholzer Forstes sowie Teile des Lehstener Moores. Die Langenlehstener und die Bröthener Heide umfassen verschiedenste Lebensräume von offenen Sandböden über Brachen und Heidelebensräumen bis zu lichten Wäldern und vielgestaltigen Waldrändern. Der Langenlehstener und der Bergholzer Forst werden besonders von Misch- und Nadelwäldern geprägt. Im Lehstener Moor kommen ausgedehnte Feuchtgrünländer und einige Grünlandbrachen vor.

Es zeigte sich eine Überschneidung des indirekten Wirkbereiches des Vogelschutzgebietes und des Geltungsbereiches des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten. Nach der FFH-Vorprüfung (s. Anlage 3) ergeben sich weder für einzelne Arten noch für Maßnahmen gemäß des Managementplan Konflikte durch die Überschneidung. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit gegeben. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind nicht erforderlich.

4. da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BundesImmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch sind im Umfeld keine Betriebe bekannt, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

10.1 Immissionen

Zur Bewertung der Situation - in Hinblick auf mögliche Geruchsbelastungen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe - in der durch die Landwirtschaft geprägten Gemeinde Langenlehsten (neun landwirtschaftliche Tierhaltungen) wurde im Vorfeld des Verfahrens eine Immissionsschutz-Stellungnahme erstellt. Diese diente zur Eingrenzung von Flächen, für die eine wohnbauliche Entwicklung in Hinblick auf immissionsrechtliche Belange in Frage kommen. Mit der Erstellung dieser Untersuchung wurde die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, das Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp, beauftragt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug aus der Immissionsschutz-Stellungnahme:

Die Gemeinde Langenlehsten fragt eine Stellungnahme für Geruch für den Bereich der Gemeinde nach. Im Rahmen einer Immissionsschutzstellungnahme soll ermittelt werden, wo Bereiche mit Wohnbauentwicklung überplant werden können, bzw. mit den Vorgaben des Immissionsschutzes in Einklang zu bringen sind. Hierfür sind die umliegenden Tierhaltungen mit den dazugehörigen Anlageanteilen zu berücksichtigen. Das Dorf Langenlehsten ist seit je her mit landwirtschaftlichen Betrieben besiedelt gewesen. Während sich auf einigen Betriebsstätten sich die Tierhaltung jedoch verdichtet hat, ist auf anderen Betriebsstätten die Tierhaltung inzwischen verringert oder aufgegeben worden.

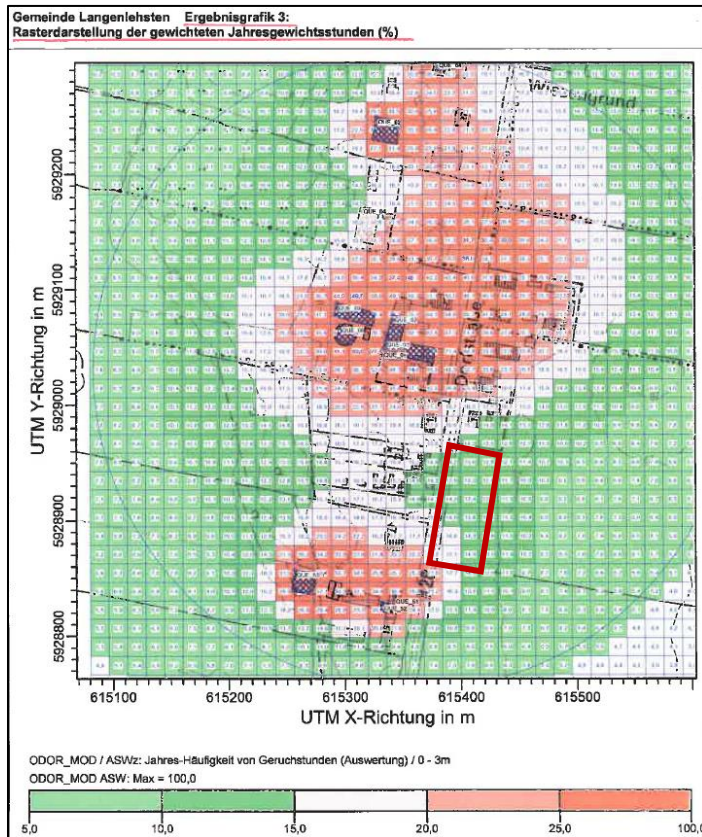
Die Immissionsschutzstellungnahme untersucht die zu erwartende Geruchssituation von den umliegenden landwirtschaftlichen Tierhaltungen (1, S. 1, Immissionsschutz-Stellungnahme).

[...]

In dem vorliegenden Fall ist die Immissionssituation gemäß dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 04.09.2009 (V 61-570.490.101/IV 64-573.1) in Schleswig-Holstein über eine Ausbreitungsrechnung nach der GIRL beurteilt worden. Somit sind nachfolgend für das geplante Vorhaben in einer Ausbreitungsrechnung mit dem Programmsystem AUSTAL 2000 die Geruchsimmissionshäufigkeiten ermittelt worden, die nach den bisherigen Auslegungshinweisen der GIRL für Dorfgebiete in der Regel 15 % des Jahresstunden und für Wohngebiete 10 % der Jahresstunden nicht überschreiten

sollen. Wenn ein Wohngebiet oder ein Dorfgebiet an den Außenbereich angrenzt, ist in dem Grenzbe-
reich die Festsetzung von Zwischenwerten (bei Wohngebieten bis 0,15 bzw. entsprechend 15 % und bei
Dorfgebieten bis 0,20 bzw. 20 %) zulässig (nach VDI 3849 Blatt 2 S. 38).

In Einzelfällen sind Überschreitungen dieser Immissionswerte zulässig, wenn z.B. eine Vorbelastung
durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen vorliegt [...] (5, S. 3, Immissionsschutz-Stellungnahme).



In den untersuchten Bereichen der Er-
gebnisgrafiken 3 [...] werden die Im-
missionswerte für ein Wohngebiet
überall sehr deutlich eingehalten. Hier
bestehen gegenüber einer Ausweisung
eines Wohngebietes nach der GIRL
ebenfalls keine Bedenken (8, S. 13, Im-
missionsschutz-Stellungnahme).

Abbildung 17: Auszug aus der Immissionsschutz-Stellungnahme, Quelle:
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein Lehr- und Versuchszentrum
Futterkamp

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich (vgl. rotes Rechteck in der Abbildung 17), in dem nach der
Immissionsschutz-Stellungnahme die Immissionswerte für Wohngebiete eingehalten werden. Ledig-
lich in einem kleinen Bereich im südwestlichen Plangebiet – im Bereich um die Dorfstraße – werden
die Immissionswerte im Bereich zwischen 15,0 bis 20,0 überschritten. Der betroffene Bereich des All-
gemeinen Wohngebietes ist im Flächenumfang gering und beschränkt sich auf den Vorgartenbereich
sowie anteilig auf den Bereich des Baufensters.

Entsprechend den Ausführungen der Immissionsschutz-Stellungnahme können die für Wohngebiete
geltenden Immissionswerte im Einzelfall – z.B. bei Vorbelastungen durch gewachsene bzw. ortsübliche
Strukturen - überschritten werden. Die auftretenden Geruchsimmisionen ergeben sich aus den ge-
wachsenen Strukturen innerhalb der Gemeinde Langenlehsten. Die Gemeinde ist durch die neun land-
wirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung innerhalb des Siedlungsraumes stark geprägt und somit
durch entsprechende Emissionen vorbelastet. Die Möglichkeiten der gemeindlichen Siedlungsentwick-
lung ohne die Inanspruchnahme geringfügiger Grenzwertüberschreitungen stellt sich für die Gemeinde

Langenlehsten stark eingeschränkt dar. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde für die geplante Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 2 entschieden und sieht die geringfügigen Überschreitungen entlang der straßenseitigen Bereiche als vertretbar an. Die Außenwohnbereiche im rückwärtigen Teil der Grundstücksflächen sind von den v.g. Überschreitungen ausgenommen. Eine Einhaltung der für Wohnbauflächen geltenden Grenzwerte ist somit - bis auf den Vorgartenbereich und einen kleine Flächenanteile im südwestlichen Baufenster - im Zuge der geplanten Siedlungsentwicklung gewährleistet.

10.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die wohnbauliche Entwicklung mit den Zielen des im Osten des Plangebietes liegenden EU-Vogelschutzgebietes vereinbar ist. Nach § 34 BNatSchG ist ein Vorhaben nicht zulässig, wenn es zu Beeinträchtigungen von Gebieten i.S. NATURA 2000 führt. Die maßgeblichen Bestandteile, die hier nicht beeinträchtigt werden dürfen, sind in den Erhaltungszielen definiert. Daher erfolgte in einer separaten FFH-Vorprüfung eine Bewertung möglicher Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele durch das Büro BBS-Umwelt GmbH aus Kiel (s. Anlage 3).

Es wurde geprüft, ob Beeinträchtigungen des Vorhabens für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes ausgeschlossen werden können. Das Ergebnis zeigt eine Überschneidung durch den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten mit dem indirekten Wirkungsbereich des Schutzgebietes. Nach der Prüfung ergeben sich weder für einzelne Arten noch für Maßnahmen gemäß Managementplan Konflikte durch die Überschneidung. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit gegeben. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind nicht erforderlich.

11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Vereinigten Stadtwerke in Mölln.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Langenlehsten geleitet.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Selbstständigen Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Im Zuge der Erstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten wurde eine Baugrunduntersuchung u.a. zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes durch das Büro für Bodenprüfung GmbH erstellt. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Anhand der Baugrunduntersuchung ist ersichtlich, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet möglich und somit entsprechend verbindlich für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt wird.

Der entsprechende Nachweis wird im weiteren Verfahren erbracht.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die „Dorfstraße“. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

12 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Kampfmittel

Für das Gebiet erfolgt keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gemäß § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Gemeinde Langenlehsten liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Störfallbetriebe

Besonders störfallrelevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

13 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenlehsten hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Langenlehsten, den

Aufgestellt durch:



Paperbarg 4
23843 Bad Oldesloe

Der Bürgermeister

Siegel



BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel