



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 232
„Ortsmitte West“
Stadt Geestland – OT Langen**

- Entwurf (Stand: 21.07.2021) -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
7.	INHALT DES BEBAUNGSPLANES	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise	12
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche / Baulinie	13
7.5	Flächenübersicht.....	13
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	13
8.2	Anwendung der Eingriffsregelung.....	13
8.3	Verkehr	16
8.4	Ver- und Entsorgung.....	16
8.5	Belange des Brandschutzes	16
8.6	Wasserschutzgebiet.....	17
9.	NACHRICHTLICHER HINWEIS	17

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland in seiner Sitzung am 14.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 „Ortsmitte West“ beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 3.138 m² (5.230 m² Fläche des *Mischgebietes* x GRZ 0,6) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die gewachsene gemischte Nutzung planungsrechtlich abzusichern und so auch Änderungen sowie Erweiterungen der Bestandsgebäude oder Neubauten zulassen zu können, ist kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn 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. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen

dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Festsetzung eines *Mischgebietes* geplant, um so das bereits vorhandene Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe auch langfristig planungsrechtlich abzusichern und so Änderungen, Erweiterungen oder Neubauten zu lassen zu können. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für den vorliegenden des Bebauungsplan Nr. 232 „Ortsmitte-West“ ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Wesermünde, Regionaldirektion Otterndorf, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 5.230 m² große Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt zentral in der Ortschaft Langen der Stadt Geestland. Das Plangebiet wird im Osten durch die Leher Landstraße und im Westen durch dem Lehmkuhlsweg begrenzt. Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

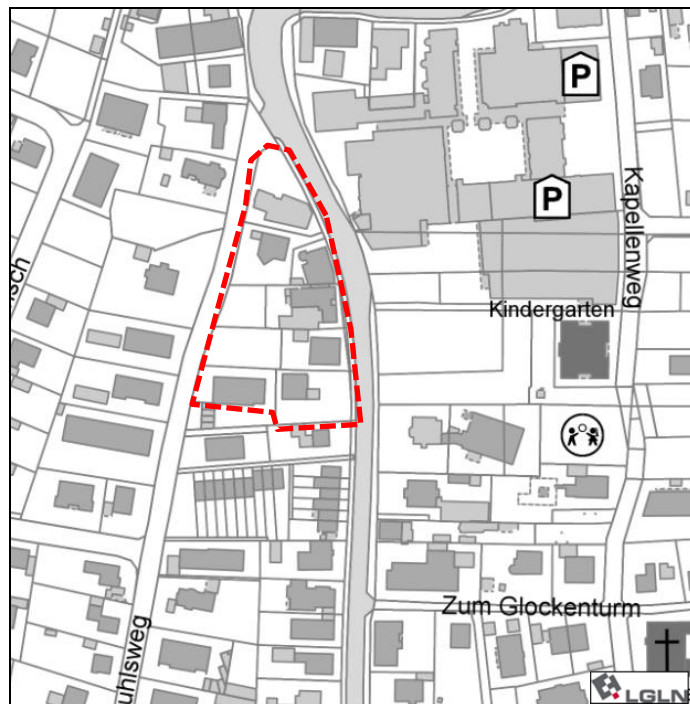


Abb. 1: Ausschnitt aus der AK 5 (nicht maßstabsgetreu), Plangebiet (gestrichelt umrandet; Kartengrundlage Quelle: LGLN)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Geestland und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2017, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 (RROP) für den Landkreis Cuxhaven zu entnehmen sind, wiedergegeben. Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind.

Im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogrammes werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen getroffen.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält im Textteil folgende für die Planung relevante Vorgaben. Die Ziele der Landesraumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

1.1 **Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes**

1.1 01 *In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen [...].*

2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

2.1 02 *Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.*

2.1 04 *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*

2.1 05 *Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.*

2.1 09 *Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.*

2.2 **Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte**

2.2 01 *Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge*

für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung soll der Geltungsbereich erstmals durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich beregelt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches hat sich eine gemischte, ortskerntypische Nutzungsstruktur aus Wohnen und sonstigem, nicht störendem Gewerbe entwickelt. Ziel der vorliegenden Planung ist es nun diese vorhandene Nutzungsstruktur planungsrechtlich abzusichern und gleichsam die Möglichkeit zu schaffen, dass auf den Flurstücken 171/7 und 168/10 eine neue Bebauung durch ein Wohn- und Gewerbehaus erfolgen kann. Dabei sollen auch die Ausnutzungsziffern angehoben werden, um der zentralen innerörtlichen Lage zu entsprechen.

Bereits östlich des Plangebietes konzentriert sich eine Vielzahl des Versorgungsangebotes der Ortschaft Langen. So befindet sich in direktem östlichen Anschluss des Plangebietes u. a. ein Drogeriemarkt, zwei Nahversorger, Restaurants, eine Bäckerei, ein Bekleidungs-geschäft sowie eine Apotheke. Durch die vorliegende Bauleitplanung, die eine gemischte Nutzung festsetzt, kann demnach die gewachsene Nutzungsstruktur im Plangebiet langfristig erhalten bleiben. Anpassungen, Veränderungen, Modernisierungen oder Neubauten der Gebäude werden darüber hinaus nun planungsrechtlich ermöglicht (LROP 2017 2.1 02, 04).

Die Festsetzung eines *Mischgebietes* stellt sicher, dass eine konfliktfreie Wohn- und Gewerbenutzung nebeneinander, ohne Beeinträchtigungen durch eine zu stark emittierende gewerbliche Nutzung, möglich ist. Dies begründet sich dadurch, dass in einem *Mischgebiet* lediglich solche Gewerbebetriebe untergebracht werden dürfen, die die zulässigen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) in den Nachtstunden nicht überschreiten. Somit kann eine Belästigung der ansässigen Bevölkerung ausgeschlossen werden (LROP 2017 2.1 09).

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft Langen, sind auch wichtige Angebote der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur, wie das Gymnasium, die Grundschule oder Kindergärten in einem Radius von weniger als 1 km, fußläufig erreichbar. In direktem nördlichen Anschluss des Geltungsbereiches befindet sich die Haltestelle „Langen Mitte“ und in einem Umkreis von weniger als 400 m sind drei weitere Bushaltestellen vorhanden, die sowohl von mehreren regionalen als auch überregionalen Bussen angefahren werden. Somit ist der Geltungsbereich infrastrukturell sehr gut ausgestattet bzw. erschlossen. Damit sind für die Bewohner des Plangebietes optimale Versorgungs- und Mobilitätsstrukturen vorhanden. Darüber hinaus bietet die gute ÖPNV-Anbindung des Geltungsbereiches eine sehr gute Erreichbarkeit der darin befindlichen Gewerbebetriebe (LROP 2.1 02, 05; 2.2 01).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Entwicklung des Ortskernes der Ortschaft Langen weiter gestärkt, wodurch auch der Maßgabe einer Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen werden kann.

Angesichts der vorangegangenen Ausführungen kann die Planung als mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung vereinbar angesehen werden.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven, welches mit Wirkung vom 28.06.2012 in Kraft getreten ist, enthält für das Plangebiet folgende relevante raumordnerische Vorgaben: Das gesamte Plangebiet ist als *zentrales Siedlungsgebiet* gekennzeichnet. Die östlich des Geltungsbereiches verlaufende Leher Landstraße (L 135) ist als *Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Der Ortsteil Langen ist ferner als *Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion* ausgewiesen. Des Weiteren ist Langen als *Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* ebenso wie als *Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* gekennzeichnet.

Weiterhin liegt die 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2017 des Landkreises Cuxhaven vor, in der eine Fortschreibung des sachlichen Teilabschnittes Windenergie erfolgte. Diese Änderung beinhaltet keine Belange, die im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind.

Die Ziele der Raumordnung sind im nachfolgenden Text **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2012 enthält im Textteil folgende für die Planung relevante raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1 01 *Raumordnung soll die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Landkreises schaffen.*

Dabei ist vor allem anzustreben:

- *Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in den Siedlungsbereichen des Landkreises,*
- *Dauerhafter Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und Lebensräume von Tieren und Pflanzen im Kreisgebiet,*
- *Nutzung und Stärkung der im Landkreis vorhandenen Raumstrukturen und Entwicklungspotentiale,*
- *Sicherung und Weiterentwicklung der naturräumlichen, regionalen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Vielfalt,*
- *Förderung umwelt- und sozialverträglicher, wirtschaftlicher und technologischer Entwicklung.*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 *Unter dem Gesichtspunkt des Freiraumschutzes und der demografischen Entwicklung soll die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung im Planungsraum vorrangig auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems sowie auf die Einzugsbereiche des schienengebundenen ÖPNV ausgerichtet werden.*

2.1 04 *Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demografischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.*

2.1 05 *Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiete sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen.*

2.1 06 *Als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten werden festgelegt:
Bad Bederkesa, Beverstedt, Cadenberge, Cuxhaven, Dorum, Hagen, Hechthausen, Hemmoor, Lamstedt, Langen, Loxstedt, Nordholz, Otterndorf und Schiffdorf.
In diesen Standorten ist für ein bedarfsorientiertes Angebot an Wohnungen und Bauland zu sorgen, d. h. das Angebot sollte im angemessenen Umfang über die erkennbare Nachfrage hinausgehen, um damit die Attraktivität dieser Standorte zu steigern und die zentralen Einrichtungen nachhaltig zu sichern.*

2.1 13 *Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarenden Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.*

2.2 Entwicklung der zentralen Orte

2.2 03 ***Neben den Mittelzentren Cuxhaven und Hemmoor nehmen Standorte in folgenden Gemeinden die Funktion eines Grundzentrums wahr: Bad Berkesa, Beverstedt, Cadenberge, Dorum, Hagen, Ihlienworth, Lamstedt, Langen, Loxstedt, Nordholz, Otterndorf und Schiffdorf.***

Die Standorte sind in der Zeichnerischen Darstellung räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festgelegt. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen einen räumlichen Zusammenhang bilden um vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu nutzen.

2.2 04 *Die Grundzentren Langen und Otterndorf nehmen mittelzentrale Teilfunktionen in den Bereichen Verwaltung, Justiz und Gesundheitswesen im Planungsraum wahr. Otterndorf hat darüber hinaus auch im Bereich Bildung mittelzentrale Teilfunktionen wahrzunehmen.*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine gewachsene, gemischte Siedlungsstruktur von Wohnen- und Gewerbe nun einerseits langfristig planungsrechtlich abgesichert und andererseits einer höheren Ausnutzung im Sinne einer Nachverdichtung zugeführt. So ist angedacht auf dem Flurstück 171/7, passend zur bereits vorhandenen gemischten Nutzung, ein Wohn- und Gewerbegebäude neu zu errichten. So kann das Plangebiet, welches sich innerhalb des Ortskerns der Ortschaft Langen befindet und dementsprechend eine sehr gute Ausstattung mit den Infrastrukturen der Daseinsvorsorge und der Versorgungseinrichtungen (Schulen, Ärzte, Apotheken, Nahversorger etc.) aufweist, weiter gestärkt und als Versorgungsstandort erhalten bleiben. Die Strukturen des Zentralen Ortes Langen werden somit langfristig und nachhaltig gestärkt (RROP 2012 2.1 01, 04).

Trotz einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe innerhalb des Plangebietes, können nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung in Bezug auf die Thematik der Immissionen ausgeschlossen werden. Denn innerhalb eines *Mischgebietes* können ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbegebiete untergebracht werden, die die zulässigen Immissionsrichtwerte eines solchen nicht überschreiten (RROP 2012 2.1 13).

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes im Ortskern Langens, ist dieses bereits sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. So befindet sich in direktem nördlichen Anschluss des Geltungsbereiches die Haltestelle „Langen Mitte“ und weitere drei Haltestellen sind in einem Umkreis von max. 400 m erreichbar (RROP 2012 2.1 01).

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet sowohl eine wohnbauliche Nutzung des Geltungsbereiches als auch einen Erhalt, eine Erweiterung oder einen Neubau der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung vor. Angesichts dessen kann im Rahmen der vorliegenden Planung zum einen der Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten nachgekommen und zum anderen der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten entsprochen werden (RROP 2012 2.1 06).

Durch den Erhalt und die Schaffung weiterer Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung im Plangebiet erfolgt eine zusätzliche Auslastung der Infrastrukturen Langens, wodurch das Grundzentrum auch mittelfristig gestärkt werden kann (RROP 2012 2.1 05).

Angesichts dessen ist die vorliegende Planung nicht nur mit den Zielen der Landesplanung, sondern auch der Raumordnung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als *gemischte Baufläche* dargestellt. Ebenso besitzen die Flächen im südlichen Anschluss sowie östlich der Leher Landstraße die Darstellung einer *gemischten Baufläche*. In direktem östlichen Anschluss des Geltungsbereiches verläuft die Leher Landstraße (L 135), welche im Flächennutzungsplan als *Hauptverkehrsstraße* dargestellt ist. Westlich des Plangebietes schließen Wohnbauflächendarstellungen an. Südöstlich des Plangebietes ist die Darstellung einer Fläche für *Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen* vorhanden. Diese besitzt darüber hinaus die Zweckbestimmung „Villa mit Garteneinfriedung, Brunnen“.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

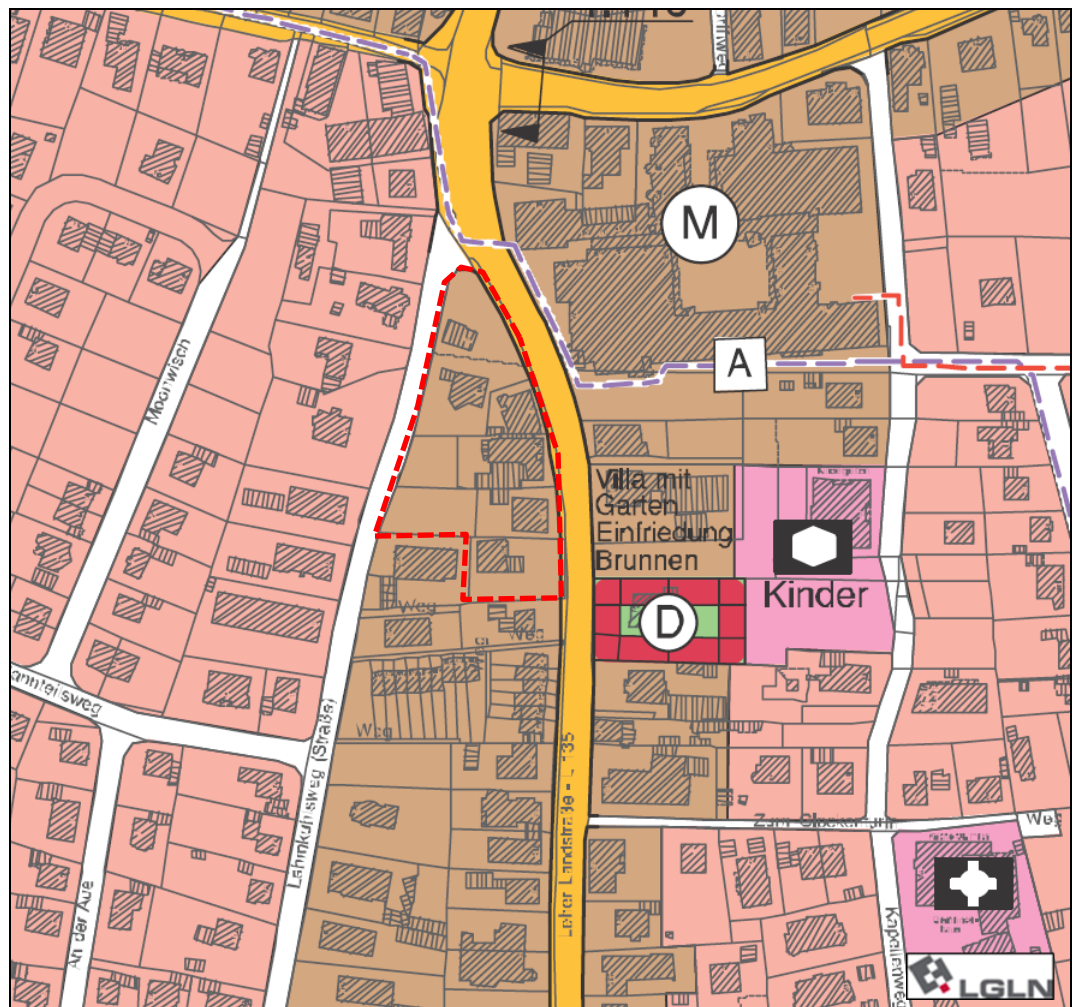


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Plangebiet rot markiert; Kartengrundlage Quelle: LGLN)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst liegt kein Bebauungsplan vor.

Die Bebauung der östlich des Geltungsbereiches anschließenden Flächen wird durch den Bebauungsplan Nr. 21 c „Ortsmitte Kerngebiet“ geregelt. Dieser setzt für die Flächen östlich und nordöstlich des Plangebietes, auf denen sich bereits verschiedene Angebote der Versorgungs-Infrastruktur befinden (Drogerie, Optiker, Einkaufsmärkte, Restaurants etc.) ein *Kerngebiet* fest. Zulässig ist eine Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0. Das be-

deutet, dass eine 100-%ige Versiegelung der Grundstücke innerhalb des B-Plangebietes zulässig ist. Die Gebäude dürfen hier mit zwei Vollgeschossen in abweichender Bauweise errichtet werden. Die abweichende Bauweise ermöglicht eine Bebauung mit Gebäuden über 50 m Länge. So ergibt sich bei der Gestaltung der im Plangebiet ansässigen Versorgungsangebote die notwendige Flexibilität. Des Weiteren ist eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Die Teile der Leher Landstraße und des Ohldorpsweges, die der Erschließung des Plangebietes des B-Planes Nr. 21 c dienen, sind als *Verkehrsfläche* festgesetzt, um die Erschließung über diese beiden Straßen langfristig abzusichern. Im Süden des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind sowohl *Stellplatzflächen* (St) als auch eine *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“* (P) festgesetzt.

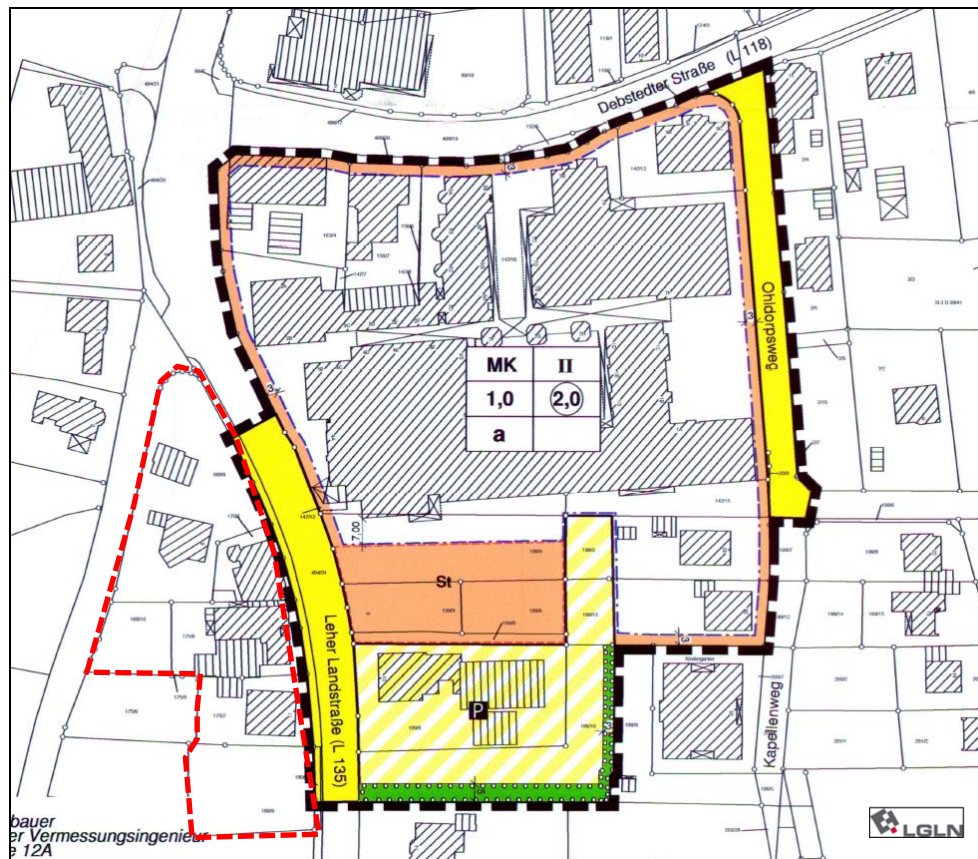


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 c „Ortsmitte-Kerngebiet“ (Plangebiet gestrichelt rot umrandet; Kartengrundlage Quelle: LGLN)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Ortschaft Langen der Stadt Geestland. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben. So sind im Plangebiet unter anderem ein Blumenladen, ein Imbiss und eine Fußpflegepraxis untergebracht.

Der Geltungsbereich ist im Osten von der Leher Landstraße und im Westen vom Lehmkuhlsweg eingefasst. Die östlichen Wohn- und Geschäftsgebäude werden demnach von der Leher Landstraße erschlossen, während für die Gebäude im Westen des Plangebietes der Lehmkuhlsweg als Erschließung dient.

Der Großteil des Plangebiets ist bereits bebaut. Neben einem freistehenden Gebäude im Südosten des Geltungsbereiches und zwei weiteren Einzelhäusern im Norden des Plangebietes, kann die übrige Bebauung im Osten, entlang der Leher Landstraße als geschlossen beschrieben werden. Hier ist die Bebauung der Gebäude dicht an dicht erfolgt, wobei rückwärtige Gartenflächen nach Osten ausgerichtet sind.

Westlich des Geltungsbereiches und westlich des Lehmkuhlsweges befindet sich Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung. Ebenso schließt direkt südlich des Plangebietes eine Mehrfamilienhausbebauung an.

Östlich sowie nordöstlich schließen die Flächen des ALDI und des Rewe-Marktes sowie des Einkaufszentrums „Lindenhof Center“ an. Hier konzentrieren sich weitere Angebote der Versorgungsstrukturen, wie ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, Bekleidungsgeschäfte, eine Bäckerei und Restaurants. Somit befindet sich das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ortschaft Langen, in direktem Anschluss an die Versorgungsstrukturen des täglichen und mittelfristigen Bedarfes.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Für den Geltungsbereich existiert bislang kein Bebauungsplan. Innerhalb des Plangebietes hat sich eine gemischte Nutzungsstruktur von Wohnen und nicht störendem Gewerbe entwickelt.

Anlass der Planung ist die Absicht, Zentral im Geltungsbereich auf den Flurstücken 168/10 und 171/7 ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet werden. Dieses soll teilweise in geschlossener Bauweise errichtet werden, da sich die derzeitige Bebauung des Flurstückes 171/7 zu dem nördlich und dem südlich direkt anschließenden Baugrundstück bereits als Grenzbebauung darstellt.

Angesichts der bereits vorhandenen gemischten Nutzung (Wohnen und Gewerbe) innerhalb des Plangebietes, bietet sich die Festsetzung eines *Mischgebietes* an. So kann eine sachgerechte Weiterentwicklung der Ortsmitte Langens erfolgen, in dem innerhalb des Geltungsbereiches sowohl Wohn- als auch Gewerbegebäude errichtet und die jeweiligen Nutzungen betrieben werden können.

Aufgrund der heterogenen Ausnutzungen der einzelnen Grundstücke soll durch den vorliegenden Bebauungsplan erstmals auch das Maß der baulichen Nutzung – abgestimmt auch auf die umgebenden Ausnutzungsziffern – verbindlich definiert werden.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich wird ein *Mischgebiet* festgesetzt, welches aufgrund der unterschiedlichen Regelungen zur Bauweise, siehe Kapitel 7.3, in ein *Mischgebiet 1* (MI 1) und ein *Mischgebiet 2* (MI 2) unterteilt ist. Die Mischgebietsfestsetzung erfolgt, da sich im Laufe der Zeit im Plangebiet ein Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe entwickelt hat. Es ist das Ziel der Stadt, dass diese Mischnutzung auch langfristig im Geltungsbereich erhalten werden kann. Es werden allerdings folgende ergänzende Regelungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen für die *Mischgebiete 1* und *2* getroffen:

„Im MI 1 und MI 2 sind die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) bzw. ausnahmsweise (§ 6 Abs. 3 BauNVO) zulässigen

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).“

Mit den ausnahmsweise zulässigen, im vorliegenden Planungsfall aber ausgeschlossenen Gartenbaubetrieben, geht in der Regel ein erhöhter Flächenverbrauch einher, was der städtebaulichen Zielkonzeption – Erhalt der gleichwertigen, gemischten Nutzungsstruktur von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und somit Stärkung des Ortskernes der Ortschaft Langen - für den Geltungsbereich nicht entspricht. Gerade Gartenbaubetriebe sollen daher eher in städtebaulichen Randlagen bzw. im Außenbereich ihre Standorte finden.

Tankstellen würden dagegen – ebenso wie Vergnügungsstätten - zu einem höheren Verkehrsaufkommen und damit zu Emissionen (Schall, Abgase etc.) führen, was an diesem zentralen Standort städtebaulich nicht gewollt ist. Für diese Nutzungen stehen in der übrigen Ortschaft bzw. im Stadtgebiet ausreichende alternative Flächen zur Verfügung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind sowohl auf den im Plangebiet vorhandenen Bestand, als auch die umgebende Bestandsbebauung abgestellt. Innerhalb der festgesetzten *Mischgebiete (MI)* wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die max. Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für die Mischgebiete 1 und 2 auf 0,6 festgesetzt. Somit wird der in § 17 BauNVO angegebene maximale Orientierungswert für *Mischgebiete* herangezogen, um eine optimale, gleichsam aber auch flächenschonende Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen zu können. Nebenanlagen sind im gesetzlich geregelten Rahmen zulässig und können die GRZ um bis zu 50 % überschreiten, so dass die rechnerische Gesamtversiegelung von 0,9 erreicht werden kann. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO wird die zulässige Gesamtversiegelung allerdings auf eine Grundflächenzahl von 0,8 (sogenannte „Kappungsgrenze“) beschränkt.

Die maximale **Zahl der Vollgeschosse** wird für den Geltungsbereich auf II festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan übernommen, stellt darüber hinaus aber auch auf die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes sowie östlich und südlich angrenzend ab. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von II-Vollgeschossen, kann ein einheitliches, städtebauliches Bild gewährleistet werden.

Als **maximale Höhe** zur Errichtung baulicher Anlagen werden 11,0 m festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Antennen) von bis zu 2,0 kann zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Die gewählte Festsetzung zur Gebäudehöhe entspricht der Höhe der umgebenden Bestandsbebauung. So kann ein Einfügen der künftigen Bebauung des Plangebietes in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden.

7.3 Bauweise

Im *Mischgebiet 1 (MI 1)*, welches den Großteil des Plangebietes (im Norden, Westen und Süden) einnimmt, wird eine *offene Bauweise* festgesetzt. Für das Flurstück 171/7, auf dem die Neuerrichtung eines Wohn- und Gewerbegebäudes geplant ist, sowie für die nördlich und südlich anschließende Flurstücke 170/1 und 175/8, wird dagegen ein *Mischgebiet 2 (MI 2)* mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt.

In der *offenen Bauweise* des *Mischgebietes 1* können Gebäude bis zu einer Länge von maximal 50 m unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden. Als Bauformen sind dabei Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung entlang des Lehmkuhlsweges hinsichtlich ihrer Bauweise in die vorhandene und umgebende Siedlungsstruktur einfügt.

Für das *Mischgebiet 2 (MI 2)* erfolgt die Festsetzung einer *abweichenden Bauweise*. Die Bebauung des Flurstückes 171/7, welche direkt an die Flurstücksgrenzen der nördlich und südlich befindlichen Baugrundstücke anschließt, stellt sich nach Norden derzeit bereits als ge-

schlossen Bebauung dar, während im Süden lediglich grenzständige Nebenanlagen vorhanden sind.

Innerhalb der *abweichenden Bauweise* dürfen die Gebäude entweder mit einem seitlichen Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet oder ohne einen solchen Grenzabstand, und damit direkt auf der Grundstücksgrenze gebaut werden. Durch diese Festsetzung kann die im Norden des MI 2 bereits vorhandene geschlossene Bebauung weiterhin bestehen bleiben bzw. bei Abriss und Neubau des Gebäudes auf dem Flurstück 171/1 wieder hergestellt werden. Darüber hinaus ist eine Bebauung des Flurstückes 171/1 ebenfalls bis an die südliche Grundstücksgrenze möglich, wie sie derzeit bereits besteht. Gleichsam ist die Bebauung bis an die südliche Flurstücksgrenze aber nicht zwingend erforderlich, so dass an dieser Gebäudefront u.a. Fenster und Balkone errichtet werden können.

Die *Mischgebiete* 1 und 2 werden in der Planzeichnung durch eine *Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen* aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zur Bauweise voneinander getrennt. Die Nutzungsgrenze zwischen den *Mischgebieten* wurde dabei so gewählt, dass eine Bebauung des Flurstückes 171/7 an den nördlich, westlich und südlich gelegenen Grenzen der Flurstücke 170/1, 168/10 und 175/8 anschließen kann. Zur den weiteren Flurstücksgrenze 68/11 ist dann allerdings ein Abstand von 3,0 m einzuhalten, die durch die *Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen* bestimmt werden. Damit wird der Übergang zur *offenen Bauweise* hergestellt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Baulinie

Die überbaubare Grundstücksfläche ist als große zusammenhängende Zone festgesetzt. Dort wo sie durch Baugrenzen definiert ist beträgt der Abstand durchgängig 3,0 m zu den Grenzen des Geltungsbereiches, was dem Mindestabstand nach BauNVO entspricht. Im Gegensatz dazu wird auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 171/7, 170/1 und 175/8 eine Baulinie direkt auf der straßenseitigen Grenze festgesetzt. Dementsprechend ist eine Bebauung hier zwingend auf dieser Linie zu errichten, um die hier teilweise bereits vorhandene Raumkante beizubehalten bzw. weiterzuentwickeln.

7.5 Flächenübersicht

Das Plangebiet und damit das festgesetzte Mischgebiet hat eine Größe von 5.230 m².

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

8.2 Anwendung der Eingriffsregelung

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 232 „Ortsmitte West“ gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen. Auch wenn eine Umweltprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch in der Planung zu berücksichtigen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in den anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).¹

¹ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Wasser und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist dem Biotoptyp *Verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet* (OED) zuzuordnen, der nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut besitzt. Dies gilt für die fast vollständig bebauten Grundstücke an der Leher Landstraße sowie im Einmündungsbereich des Lehmkuhlweg in die Leher Landstraße. Allenfalls der mit drei Großbäumen bestandene Hausgarten des Grundstücks Lehmkuhlweg 5a besitzt eine höhere Bedeutung.

Gärtnerisch als Obst- und Gemüsegarten sowie Zierrasen genutzte Freiflächen sind im Westen / Südwesten des Geltungsbereiches an dem Lehmkuhlweg anzutreffen. Sie sind dem Biotoptyp *Obst- und Gemüsegarten* (PHO) zuzuordnen und besitzen ebenfalls die Wertstufe I. Diese Bereiche sind bereits unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein städtebaulich verbindlicher Rahmen für die Weiterentwicklung des Gebietes mit Bezug auf die Bestandssituation geschaffen wird, bleibt der Biotoptyp *Verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet* unverändert. Der Biotoptyp *Obst- und Gemüsegarten* wird perspektivisch ebenfalls in den Biotoptyp *Verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet* überführt werden. Da beide Biotoptypen die Wertstufe I besitzen kommt es allerdings auch hier zu keinen Eingriffen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Entsprechend dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Bodentyp um *Mittleren Pseudogley-Podsol* und damit um einen Boden von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).

In den bebauten und versiegelten Bereichen des Plangebietes ist davon auszugehen, dass dieser inzwischen vollständig überprägt ist und natürliche Bodenfunktionen damit nicht mehr gegeben sind.

Lediglich in den zusammen ca. 1.000 m² großen, weitestgehend noch unversiegelten Freiflächen am Lehmkuhlweg ist noch von einer überwiegend natürlichen Bodenentwicklung

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Kapitel behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

auszugehen, gleichwohl diese in den Oberbodenbereichen durch die menschliche Nutzung bereits eine gravierende Veränderung erfahren hat. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. einer Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu der „Kappungsgrenze“ von 0,8 kann es hier zu einer Versiegelung von 800 m² kommen.

Da es sich um einen Boden der Wertstufe 2 und damit von allgemeiner Bedeutung handelt ist für die Berechnung des Ausgleichs ein Verhältnis von 1 : 0,5 anzusetzen. Demzufolge entsteht ein Kompensationsbedarf von 400 m² für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Langen / Leherheide. Durch die im Plangebiet bereits umfangreich vorhandenen Versiegelungen wird es zu keiner nennenswerten Verringerung der Sickerwasserrate kommen. Damit sind auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten, so dass die geringe Bedeutung des Schutzgutes Wasser (Wertstufe 1) insgesamt unverändert bleibt.

Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet ist bereits überwiegend durch Bebauung und ergänzende Nebenanlagen bebaut. Lediglich in einem ca. 800 m² großen Freiflächenbereich wird es zu einer zusätzlichen Bebauung kommen. Diese wird allerdings nicht zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation führen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind damit nicht zu erwarten. Das Schutzgut Klima / Luft wird damit seine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) unverändert beibehalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorhandene Bebauung an der Leher Landstraße sowie im Einmündungsbereich des Lehmkuhlsweg in die Leher Landstraße ist das Plangebiet Teil des städtisch geprägten Ortsbildes. Allenfalls die gärtnerisch genutzten Freiflächen am Lehmkuhlsweg zeigen noch in Rudimenten Elemente des historischen Ortsbildes. Die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzgutes Landschaftsbild wird damit nicht verändert.

Zusammenfassung

In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung lediglich eine Auswirkung auf das Schutzgut Boden. Der dafür errechnete Kompensationsbedarf beläuft sich auf 400 m². Ein Ausgleich ist im Zuge dieses Planverfahrens allerdings nicht erforderlich, da der Gesetzgeber durch die seit 2007 geltende Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen hat, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, zu denen auch der vorliegende Bebauungsplan gehört, ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Besonderer Artenschutz

Entsprechend § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut / versiegelt und Teil des innerstädtischen Gebietes. Damit unterliegt es einem hohen anthropogenen Störungs- und Nutzungsdruck, so dass nur von einem stark eingeschränktem Artenvorkommen auszugehen ist. Bezogen auf die Lebensraumausstattung stellt sich dies für den Biotoptyp *Obst- und Gemüsegarten* und den mit drei Großbäumen bestandenen Hausgarten Lehmkuhlsweg 5A allerdings anders dar. Diese Strukturen bieten ein Lebensraumpotential für Vögel, da an den Siedlungsraum angepasste Arten hier sowohl Nist- als auch Nahrungsstätten finden. Zudem ist anzunehmen, dass auch Fledermäuse, wie beispielsweise die gut an Siedlungsbereich adaptierte Zwergfledermaus, diese Bereiche für die Nahrungssuche (Jagdflüge) benutzen. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass geschützte Vogel- oder Fledermausarten im Plangebiet vorkommen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen daher im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Baufeld auf Nistplätze zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Falls Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und Vogelarten gefunden werden, ist eine Fällung lediglich nach Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zulässig

Mit diesen Maßnahmen ist sichergestellt das keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

8.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Lehmkuhlsweg im Westen und die Leher Heerstraße im Osten. Innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die vorliegende Planung der derzeitige Bestand gesichert und eine moderate Nachverdichtung in den Freiflächenbereichen ermöglicht, wobei maximal ein neues Gebäude entstehen könnte. Da der Geltungsbereich derzeit bereits einer gewerblichen und einer Wohnnutzung unterliegt, diese Nutzung auch künftig stattfinden soll und lediglich eine moderate Nachverdichtung des Plangebietes möglich ist, ist mit keinem übermäßigen oder unverträglichen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Leher Landstraße und der Lehmkuhlsweg befinden sich in einem sehr guten Ausbauzustand und dienen derzeit bereits als Haupteerschließungsstraßen für die jeweils angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung.

Negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation oder die verkehrliche Erschließung werden durch die vorliegende Planung nicht verursacht.

8.4 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Frischwasser, Schmutzwasser, Gas, Telekommunikation) von Stadt und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet, die bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen ist wird dies erfahrungsgemäß problemlos möglich sein.

8.5 Belange des Brandschutzes

Da im Rahmen der bestehenden Nutzung des Plangebietes bereits eine Löschwasserversorgung sicherzustellen war, ist davon auszugehen, dass diese auch weiterhin gewährleistet werden kann. Sollten zusätzliche Anlagen erforderlich sein, wird das Netz im Rahmen der Planumsetzung ergänzt.

8.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Langen / Leherheide in der Zone III A (weitere Schutzzone). Die zum Wasserschutzgebiet gehörende Verordnung vom 17.12.2008 weist unter § 4 auf die in den einzelnen Zonen verbotenen oder beschränkt zulässigen Maßnahmen oder Handlungen hin. Gemäß § 8 kann der Landkreis Cuxhaven Ausnahmegenehmigungen von den Vorschriften der Schutzgebietsverordnung erteilen. Innerhalb der Schutzzone III A dürfen gemäß § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung Gebäude, die ausschließlich dem reinen Wohnen dienen ohne Einschränkungen errichtet werden. Die Errichtung von Gebäuden für Gewerbe- oder Mischnutzungen unterliegen hingegen einer Genehmigungspflicht. Bei der Errichtung von mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen ist jedoch im Normalfall eine entsprechende Genehmigung beim Landkreis zu erhalten, so dass im Zuge dessen auch eine Kontrolle hinsichtlich der Einhaltung der benannten Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen wird.

9. NACHRICHTLICHER HINWEIS

Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Langen / Leherheide

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Langen / Leherheide in der Schutzzone III A. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Geestland ausgearbeitet:

Bremen, den 21.07.2021

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

.....

Geestland, den

.....

Bürgermeister
(Krüger)

Verfahrenshinweise:

1. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
2. Die Begründung hat gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Geestland, den

.....

Bürgermeister
(Krüger)