Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7
„Im Dorfe“

Gemeinde Lengenbostel – OT Freetz

zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Im Dorfe“

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -

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 11
4.3 Verbindliche Bauleitplanung 12

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION 13

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE 14

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 15
7.1 Art der baulichen Nutzung 15
7.2 Maß der baulichen Nutzung 16
7.3 Bauweise 16
7.4 Anzahl der Wohneinheiten 16
7.5 Überbaubare Grundstücksflächen 16
7.6 Verkehrsflächen 17
7.7 Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) 17
7.8 Immissionsschutz 17
7.9 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 18
7.10 Örtliche Bauvorschrift 18
7.11 Flächenübersicht 19

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE 19
8.1 Naturschutz sowie Landschaftspflege 19
8.2 Verkehr 24
8.3 Immissionsschutz 25
8.4 Ver- und Entsorgung 28
8.5 Landwirtschaft 29

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE 29

Anlage I: Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe in Lengenbostel (TÜV-Nord, Stand: 14.07.2014, Hamburg)

Anlage II: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Dorfe“ in der Gemeinde Lengenbostel, OT Freetz (T&H Ingenieure GmbH, Stand: 11.02.2021, Bremen)

Anlage III: Erschließung Baugebiet „Im Dorfe“ in der Gemeinde Lengenbostel, OT Freetz, Straßenendausbau und Schmutz- und Regenwasserkanal mit Baustraße (Ingenieurbüro Galla & Partner, Stand: 10.02.2021, Horneburg)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Lengenbostel in seiner Sitzung am 18.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Dorfe“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 04.05.2017 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2019 (Fassung des Aufstellungsbeschlusses).

Mit Bezug auf den § 13a BauGB gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB, 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 § 13b BauGB - analog zu § 13a BauGB - an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB / § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss gem. § 13b BauGB weniger als 10.000 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 ca. 5.706 m² (14.265 m²x 0,4 (GRZ)). Eine Unterschreitung der gesetzlichen Schwelle von 10.000 m² ist somit garantiert. Darüber hinaus gibt es keine Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

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.

   Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner 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 ernsten 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 Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b 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 vorliegende Bebauungsplan Nr. 7 „Im Dorfe“ ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Bremervörde, Regionaldirektion Otterndorf, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt östlich der Dorfstraße (K 149) im Ortsteil Freetz der Gemeinde Lengenbostel. Nördlich des Plangebietes verläuft der Waldweg, während südlich weiter Wohnbebauung anschließt. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,75 ha.

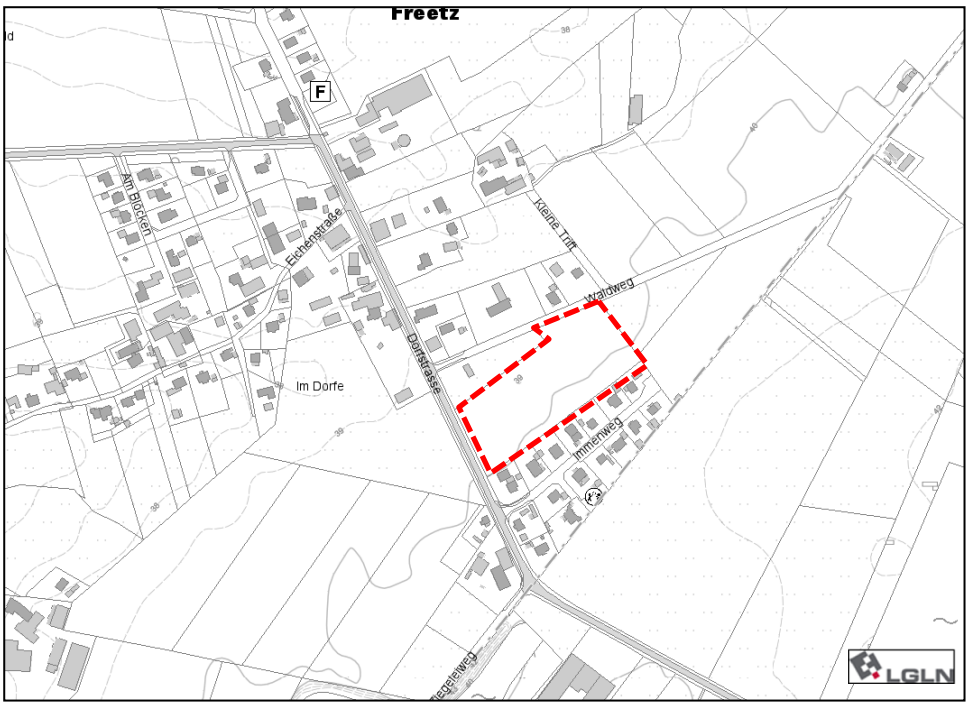


Abb. 1: Ausschnitt aus den Umweltkarten Niedersachsen (nicht maßstabsgetreu), Plangebiet (gestrichelt umrandet)

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 Gemeinde Lengenbostel und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2017, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 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. Westlich des Änderungsbereiches, in etwa 1,5 km Entfernung, wird ein Teil des Thörenwaldes als Biotopverbund dargestellt.

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 07 *Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden […].*

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.*

2.2 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 eine derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar nördlich an bereits bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet besitzt einen direkten Siedlungsanschluss bzw. schließt eine Baulücke zwischen der südlich bestehenden Wohnbebauung und den nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Hofstel-

len. Somit besitzt das Plangebiet bereits eine deutliche siedlungsstrukturelle Überprägung. Durch die vorliegende Planung findet eine Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Freetz statt. So kann der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Lengenbostel durch die vorliegende planungsrechtliche Vorbereitung nachgekommen werden.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in direktem Anschluss zum Plangebiet. Sowohl Nördlich an der Waldstraße als auch südlich im Immenweg liegen die Bushaltestellen Freetz (Lengenbostel) Ort und Freetz (Lengenbostel) Siedlung. Eine Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr, wenn auch in erster Linie in den Schulverkehr, ist somit gewährleistet.

Wichtige Infrastruktureinrichtungen, wie Nahversorger, Schulen, Kindertagesstätten und Ärzte sind im Hauptort der Samtgemeinde Sittensen vorhanden, welcher sich in etwa 2,5 km südöstlich der Gemeinde Lengenbostel bzw. des Plangebietes befindet. Diese Infrastruktureinrichtungen können durch den PKW oder das Fahrrad erreicht werden.

In Anbetracht der vorliegenden Planung kann die ländliche Gemeinde Lengenbostel weiterentwickelt und somit ihre Position als attraktiver Lebensraum gestärkt werden.

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

Regionales Raumordnungsprogramm

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme), welches am 28.05.2020 veröffentlicht wurde, lässt erkennen, dass das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenziales* dargestellt ist. Auch die Flächen im östlichen, südlichen und westlichen Anschluss sind als solches *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* ausgewiesen. Südlich in ca. 320 m Entfernung befindet sich die Darstellung eines *Vorranggebietes „Ton“.*

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

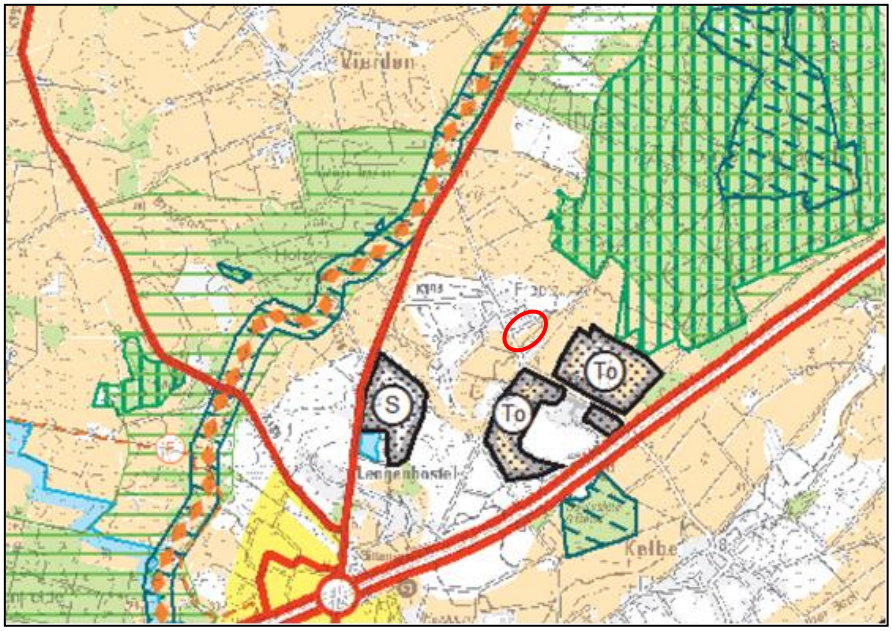


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP (2020) des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Lage des Plangebietes durch roten Kreis gekennzeichnet)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 enthält im Textteil folgende für die Planung relevante raumordnerische Vorgaben:

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 *Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Die historischen Siedlungsformen der sog. Findorff-Siedlungen in der Gemeinde Gnarrenburg und der Stadt Bremervörde sollen erhalten und als Ausdruck regionaler Identität bewahrt und gefördert werden.*

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.
Als Planungsinstrumente sollen neben der Bauleitplanung u.a. Städtebauförderungsprogramme, ländliche Entwicklungskonzepte, Dorfentwicklungs- und Flurbereinigungsverfahren dienen.

2.1 04 ***Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen zu vermeiden, ist in den übrigen Orten die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.***

3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

3.2.1 02 *In der zeichnerischen Darstellung werden Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials sowie hoher wirtschaftlicher Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.*

In der Begründung des RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) von 2020 wird folgendes zur Thematik der Eigenentwicklung festgehalten:

Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden bzw. Mitgliedsgemeinden und Ortsteilen der Samtgemeinden und Einheitsgemeinden ohne zentralörtliche Funktion muss auf eine angemessene „Eigenentwicklung“ begrenzt bleiben. Die örtliche Eigenentwicklung lässt die Berücksichtigung der Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe sowie der Land- und Forstwirtschaft zu. Durch den Zuwachs an Einwohnern und die dadurch resultierende Siedlungsentwicklung soll mit Hilfe der Eigenentwicklung das typische Erscheinungsbild der Orte bewahrt und die Eigenart der Dörfer erhalten werden. Der Umfang der Baulandausweisung soll sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren.

Der Bedarf ist aus dem jeweiligen Ort nachzuweisen und im Rahmen der Bauleitplanung mit der Regionalplanung abzustimmen. Die Eigenentwicklung ist dabei wie folgt zu bestimmen:

Es sind zunächst die Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklungen der vergangenen zehn Jahre (Bezugspunkt: Planungsabsichten für Bauleitplanerstellung/-änderung) für den betreffenden Ort zu ermitteln und darzustellen. Ausgehend von aktuellen Bevölkerungsprognosen und den Auswirkungen des demographischen Wandels sind entsprechend die baulichen Entwicklungen in dem betreffenden Ort zu bestimmen.

Grundstückszuschnitte und die Erschließungsmöglichkeiten sind im Einzelfall zu betrachten und zu prüfen. Im Rahmen der Eigenentwicklung können darüber hinaus für ortsansässige Betriebe Erweiterungsflächen bereitgestellt werden. Von der Festlegung quantifizierter Richtwerte wird im RROP abgesehen“ (RROP 2020 zu Kap. 2.1 04).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine weitere Wohnbebauung in der Gemeinde Lengenbostel im Ortsteil Freetz planungsrechtlich vorbreitet.

Das Plangebiet stellt sich als Baulücke dar. Südlich des Geltungsbereiches schließt die bereits vorhandene Wohnbebauung an, während sich im Norden landwirtschaftliche Hofstellen

befinden. Durch diese integrierte Lage des Plangebietes, findet eine angepasste und moderate Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen statt. Durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnbebauung im Plangebiet, kann der bestehenden Nachfrage nach attraktivem Bauland in der Gemeinde Lengenbostel nachgekommen werden.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in direktem nördlichen und südlichen Anschluss des Plangebietes und gewährleisten so eine Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr und stellen insbesondere die Anbindung des Plangebietes an die Bildungsinfrastrukturen für die Kinder und Jugendlichen im Hauptort der Samtgemeinde Sittensen sicher.

Da in der Gemeinde Lengenbostel laut den Maßgaben des RROP 2020 eine Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen darf, wird sich mit den Kriterien der Eigenentwicklung nachfolgend auseinandergesetzt.

1. Eigenentwicklung bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten

Ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in Niedersachsen von 2,03 Bewohnern und der Annahme, dass je Haushalt eine Wohneinheit genutzt wird, sowie eines Anstiegs der Anzahl der Wohneinheiten um 10 bis 15 % in einem Zeitraum von 10 Jahren, ergibt sich für die Gemeinde Lengenbostel für die kommenden 10 Jahre ein Bedarf von 23 bis 34 Wohneinheiten (Gegenwärtig ca. 228 Wohneinheiten in der gesamten Gemeinde). Ermittelt man den Bedarf an Wohneinheiten für den Ortsteil Freetz (126 Wohneinheiten), innerhalb dessen sich das vorliegende Plangebiet befindet, so ergibt sich ein Bedarf von 13 – 19 Wohneinheiten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung können ca. 16 Baugrundstücke realisiert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7 lässt die Errichtung von 2 Wohneinheiten (WE) pro Einzelhaus planungsrechtlich zu. Diese Festsetzung war so bereits Bestandteil im Bebauungsplan Nr. 4 „Am Blöcken“ der Gemeinde Lengenbostel im Ortsteil Freetz.

Die Umsetzungspraxis in der Ortschaft Freetz zeigt jedoch, dass die Möglichkeit zur Anlage von 2 Wohneinheiten bzw. die Unterbringung einer Einliegerwohnung kaum genutzt wird. Dennoch soll diese Möglichkeit nicht kategorisch ausgeschlossen werden, da diese eben auch fester Bestandteil in dem vorstehend benannten Bebauungsplan der Ortschaft ist.

Die Festsetzung zur Unterbringung von zwei Wohneinheiten in einem Einzelhaus wird gewählt, um so bei Bedarf die Errichtung von Einliegerwohnungen ermöglichen zu können, so dass bspw. bei jungen Familien pflegebedürftige Eltern mit einziehen können, was insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer damit einhergehenden Überalterung und steigenden Pflegebedürftigkeit der Bevölkerung, sinnvoll ist.

Würde diese Festsetzung nicht in den Bebauungsplan generell mit aufgenommen werden, so müsste in dem Fall eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, nur um im Bedarfsfall die Zulässigkeit einer Einliegerwohnung ermöglichen zu können. Einem solchen umständlichen Verfahren möchte die Gemeinde durch Aufnahme der Festsetzung Nr. 4 begegnen.

Die derzeitige Nachfrage bei der Gemeinde zur Errichtung von Häusern innerhalb des Plangebietes zeigt, dass aktuell kein Bedarf an 2 Wohneinheiten in den Einzelhäusern besteht.

Bei der Berechnung der zulässigen Wohneinheiten zur Eigenentwicklung, soll die bisherige Umsetzungshistorie neben den tatsächlichen Festsetzungen entsprechende Berücksichtigung finden, um so ein realistisches Bild, der tatsächlichen Entwicklung in der Ortschaft Freetz der Gemeinde Lengenbostel abbilden zu können.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde lediglich in einer der errichteten Häuser eine 2 Wohneinheit untergebracht.

Entgegen der bisherigen tatsächlichen Entwicklungen wird angenommen, dass im Baugebiet auf knapp 20 % der Baugrundstücke Einzelhäuser mit einer 2. Wohneinheit errichtet werden.

Bei der Annahme dieser Eingangswerte, die sowohl die bisherigen Entwicklungen als auch die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes in angemessener Weise berücksichtigen, kann der Wohnraumbedarf (19 WE) für die kommenden 10 Jahre in der Ortschaft Freetz gedeckt werden.

Administrativ wird die Gemeinde Lengenbostel zwar in die beiden Ortsteile Freetz und Lengenbostel eingeteilt, die Gemeinde ist jedoch durch das Vereinsleben eng miteinander verbunden, so dass die angedachte Bebauung im Plangebiet nicht nur der Deckung des Wohnraumbedarfes aus dem Ortsteil Freetz dienen wird, sondern der gesamten Gemeinde Lengenbostel zur Verfügung steht.

Daher haben bei der Bestimmung der erforderlichen Wohneinheiten die Bevölkerungsdaten der gesamten Gemeinde entsprechende Berücksichtigung gefunden, denn so können für alle bauinteressierten Bewohner der Gemeinde attraktive Baugrundstücke geschaffen werden.

Bereits gegenwärtig liegen schon mehr als 8 konkrete Nachfragen aus der Lengenbostler Bevölkerung nach Wohnbauland vor, was auch darauf zurückzuführen ist, da der jüngste B-Plan auf das Jahr 2001 datiert wird, und die damit geschaffenen Wohnbaugrundstücke alle bebaut sind.

Da der Abverkauf der Baugrundstücke des Plangebietes über die Gemeinde erfolgen wird, wird eine bedarfsorientierte Entwicklung somit zusätzlich sichergestellt. Die Gemeinde kann sich so in Abstimmung auf ihren eigenen Bedarf entwickeln. Ein übermäßiger, nicht bedarfsorientierter Flächenverbrauch kann somit vermieden werden bzw. eine Umsetzung des B-Planes in einem langfristigen Zeitraum ist ebenso möglich.

Die vorstehenden Ausführungen unterstreichen, weshalb die vorliegende Planung den Maßgaben einer Eigenentwicklung entsprechen

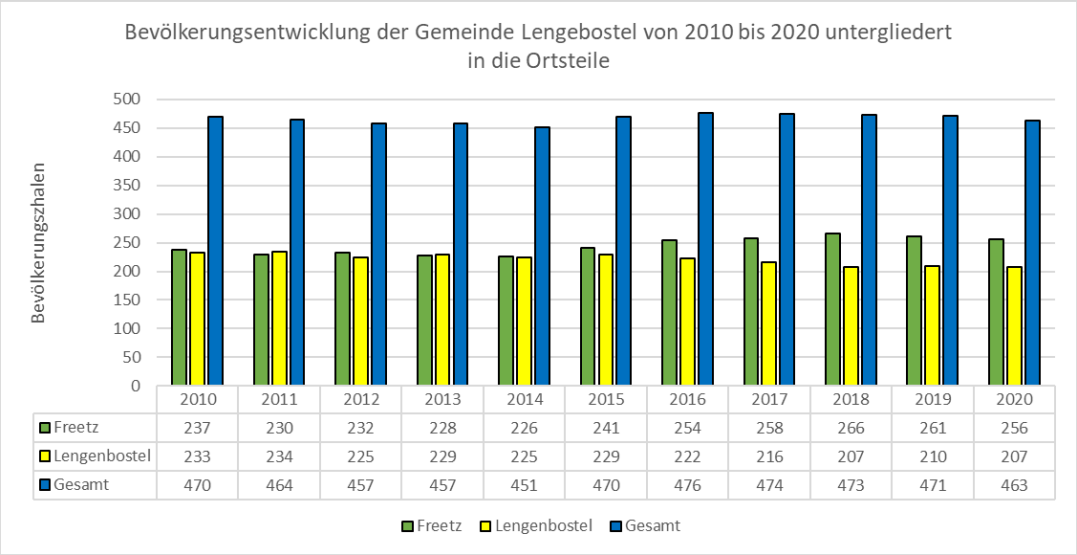
2. Art der Bebauung im Verhältnis zum örtlichen Bedarf:

Die Eigenentwicklung dient nicht der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen, sondern der Deckung eines inneren Bedarfes. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. Bei diesen Menschen wird es sich überwiegend um junge Menschen handeln, die mit der Ausbildung fertig sind und mit dem Lebensgefährten zusammen ziehen und möglicherweise auch eine Familie gründen wollen.

Die Gemeinde Lengenbostel zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben aus. Gemeinsam organisiert werden das Osterfeuer und Traditionen, wie das Schmücken des Erntewagens sowie das Eierschnorren, aufrecht erhalten. Innerhalb der Gemeinde gibt es ein Dorfgemeinschaftshaus, welches für gemeinsame Treffen und die Nutzung durch Vereine für die Dorfbewohner zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist die Freiwillige Feuerwehr innerhalb der Gemeinde Lengenbostel ein wichtiges Bindeglied der Dorfgemeinschaft.

Infrastruktureinrichtungen, wie Nahversorger, Ärzte, Apotheken und weiterführende Schulen befinden sich in knapp 3,5 km Entfernung (per Pkw), südlich Lengenbostels im Hauptort der Samtgemeinde Sittensen. Zwischen der Gemeinde Lengenbostel und der Gemeinde Sittensen ist der Schülerverkehr via ÖPNV sichergestellt. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in direktem nördlichen und südlichen Anschluss des Plangebietes. So trägt die vorliegende Planung in gewissem Maße auch zur Auslastung von Infrastruktureinrichtungen des zentralen Ortes Sittensen bei.

3. Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lengenbostel von 2010 bis 2020 – Verteilung der Altersgruppen 2015 bis 2020



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Freetz	237	230	232	228	226	241	254	258	266	261	256
Lengenbostel	233	234	225	229	225	229	222	216	207	210	207
Gesamt	470	464	457	457	451	470	476	474	473	471	463

Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lengenbostel von 2010 bis 2020 untergliedert in die Ortsteile Freetz und Lengenbostel (Quelle Bevölkerungsdaten: Samtgemeinde Sittensen, Stand: 30.06.2020)

Wie dem Diagramm 1 entnommen werden kann, hat in der Gemeinde Lengenbostel in den vergangenen 10 Jahren eine sehr stabile Bevölkerungsentwicklung stattgefunden. Während im Ortsteil Lengenbostel der Gemeinde ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist, kann im Ortsteil Freetz seit dem Jahr 2010 eine leichte Zunahme der Bevölkerung beobachtet werden. [1]

Diagramm 2 verdeutlicht, dass die beschriebene stabile Bevölkerungsentwicklung in allen Altersgruppen gleichermaßen stattfindet. In keiner Altersgruppe sind hier besondere Schwankungen der Größenordnung zu erkennen. Lediglich die Gruppe der 60-80-jährigen hat im Vergleich zwischen den Jahren 2015 zu 2020 leicht abgenommen, während sich dafür die Gruppe der über 80-jährigen vergrößert hat.

Die Altersgruppe der 19-39-jährigen ist in der Gemeinde gleichbleibend in ihrer Bevölkerungsstärke betrachtet man die Jahre 2015 und 2020. In dieser Altersgruppe befinden sich unter anderem die so genannten Bildungswanderer (20-25 Jahre), die nach ihrer Schulausbildung zumeist wegziehen, um einer Ausbildung nachzugehen. Des Weiteren zählen zu dieser Gruppe die Rückwanderer sowie die Menschen der so genannten Familiengründungsphase (30-35 Jahre). Nach einer Ausbildung kehrt ein Teil der Ausgewanderten zurück in den Heimatort, um sich in diesem niederzulassen und eine Familie zu gründen. Da in dieser Gruppe keine Veränderungen der Gruppenstärke zwischen den Vergleichsjahren festzustellen sind, ist positiv zu bewerten, da somit die wichtige Gruppe der Familiengründer in stabilem Maße vertreten bleibt. Somit ist davon auszugehen, dass die Bildungswanderer zurückkehren oder die Gruppe der Bildungswanderer auch während der Ausbildung ortansässig bleibt, da sie sich mit ihrem Heimatort verbunden fühlen. Die Menschen der Familiengründungsphase sorgen zudem für eine stabile Gruppenstärke der 0-18-Jährigen, wie im Diagramm 2 ersichtlich.

[1] Die Daten aus dem Jahr 2020 liegen mit Stand vom 30.06.2020 vor. Die übrigen Daten weisen den 31.12. des jeweiligen Jahres als Bezugsdatum auf.

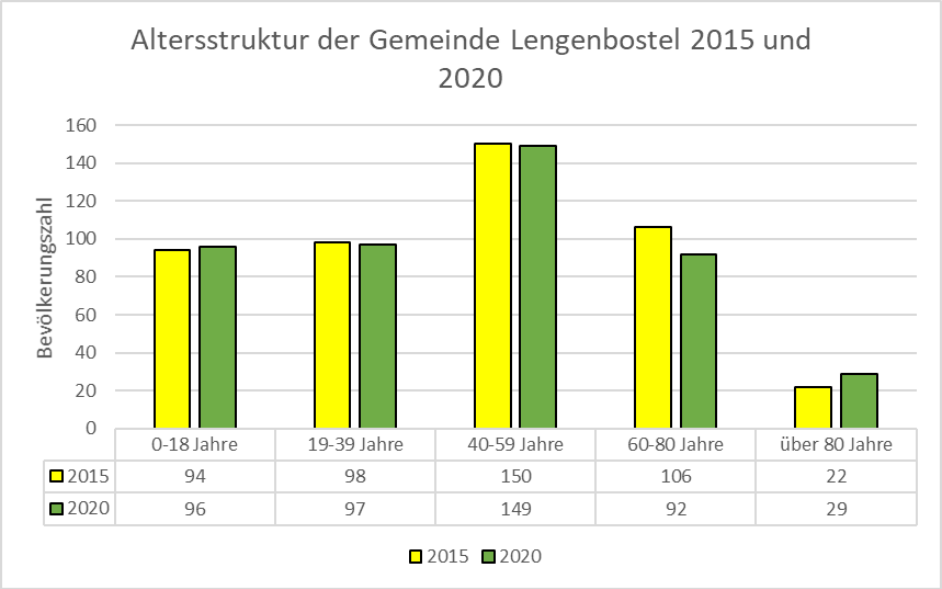


Diagramm 2: Altersstruktur der Gemeinde Lengenbostel von 2015 und 2020 (Quelle Bevölkerungsdaten: Samtgemeinde Sittensen, Stand: 30.06.2020)

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, mit dem die Gemeinde Lengenbostel ebenso konfrontiert ist (starke Gruppenstärke der 40-59-jährigen, der 60-80-jährigen und über 80-jährigen). Die Gruppe ab 40 – 80 Jahre ist deutlich größer als die Gruppe der unter 40-jährigen. In einer Vielzahl der ländlichen Räume, so auch in Lengenbostel, ist es daher von besonderer Bedeutung, wenn weiterhin ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken für die Gruppe der 19-39 jährigen bereitgestellt werden kann. Die Gruppe der 19-39-jährigen führt schlussendlich dazu, dass eine Überalterung der Gesellschaft langsamer fortschreitet, da sie zum einen selbst einen Gegenpol zu älteren Bevölkerung darstellt und darüber hinaus durch ihre eigenen Kinder die jeweilige Bevölkerung verjüngt. Eine junge Bevölkerung in der Gemeinde Lengenbostel trägt ebenfalls dazu bei die vorhandenen Strukturen im Hauptort der Samtgemeinde Sittensen, welche sich in etwa 2,5 km Entfernung zu Lengenbostel befindet, sicherzustellen. So können diese wichtigen Infrastrukturen mittel- bis langfristig gestärkt werden.

Angesicht der vorgenannten Aspekte kann die ländliche Gemeinde Lengenbostel im Zuge der vorliegenden Planung weiterentwickelt und somit ihre Position als attraktiver Lebensraum gestärkt werden.

Die vorherigen Ausführungen haben verdeutlicht, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung als vereinbar angesehen werden kann.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche* dargestellt. Ebenso befindet sich im direkten südlichen Anschluss eine weitere Wohnbauflächendarstellung. Die Flächen nördlich des Plangebietes, nördlich des Waldweges sind als *Gemischte Bauflächen* ausgewiesen. Die westlich der Kreisstraße befindlichen Flächen sind als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Im Osten schließt die Darstellung einer Grünfläche entlang der gesamten Plangebietsgrenze an, die Flächen östlich dessen sind ebenfalls als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan, der eine wohnbauliche Nutzung im Plangebiet planungsrechtlich vorbereitet, wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

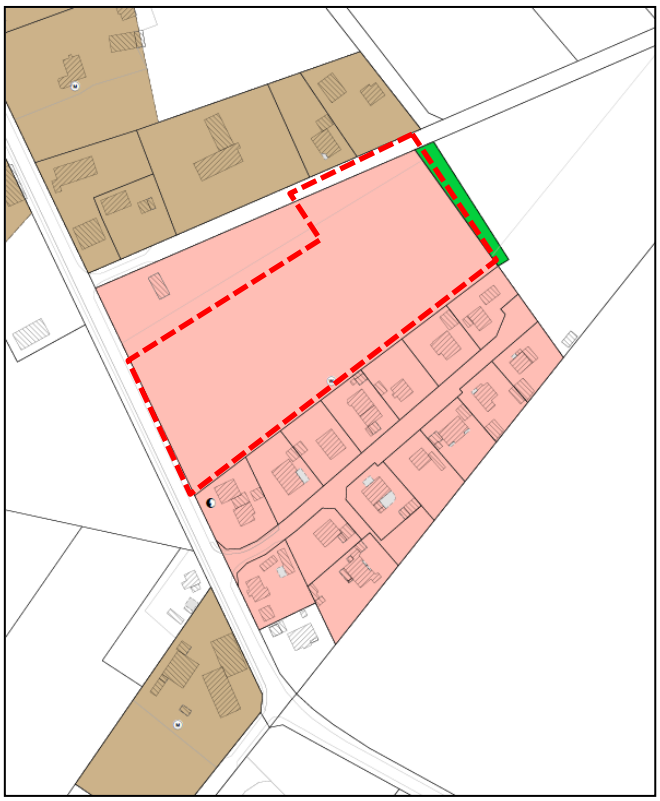


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Plangebiet gestrichelt rot umrandet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Großteil des Plangebietes liegt kein Bebauungsplan vor. Im Osten wird lediglich ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorfe“ überplant. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die im Nordosten befindliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorfe“ *Verrieselungsfeld* aufgehoben. Diese Festsetzung wurde seinerzeit getroffen, um die Entwässerung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 sicherstellen zu können. Die Anlage von Kleinkläranlagen war an dieser Stelle vorgesehen. Da die Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) jedoch über den Immenweg, die Haupterschließungsstraße der südlich des Plangebietes befindlichen Wohnbebauung, sichergestellt wird, wird ein Verrieselungsfeld, wie im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzt, nicht benötigt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfe“ setzt ein *Allgemeines Wohngebiet* in direktem südlichen Anschluss zum vorliegenden Geltungsbereich fest. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien regeln dabei innerhalb welcher Flächen eine Bebauung erfolgen kann und an welchen Linien diese auszurichten ist. Mittig des Plangebietes ist die Haupterschließungsstraße als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt.

Die Bebauung ist im Plangebiet des BB Nr. 1 bis zu einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,4 zulässig. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise errichtet werden. Die Mindestgrundstückgröße ist auf 800 m² festgesetzt. Relativ zentral im Süden des Geltungsbereiches des BB Nr. 1 ist zudem einen Fläche zu Errichtung eines Spielplatzes festgesetzt.

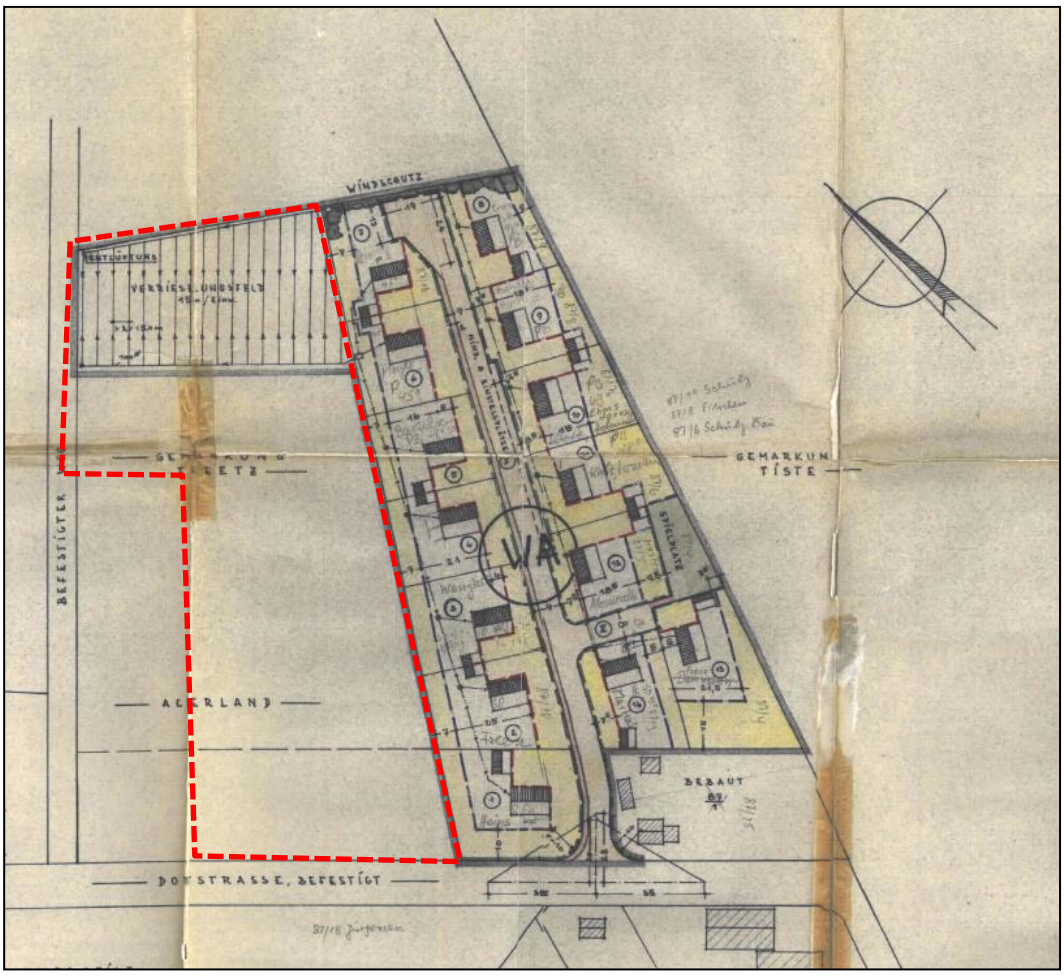


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfe“ (Plangebiet gestrichelt umrandet)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Dorfe“ schließt eine vorhandene Baulücke zwischen der südlich befindlichen Wohnbebauung sowie den landwirtschaftlichen Hofstellen, die im Norden angrenzen. Das Plangebiet liegt östlich der Kreisstraße 149 (Dorfstraße) und unterliegt derzeit einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Die Flächen westlich der Kreisstraße werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die nordwestlich anschließenden Flächen stehen gegenwärtig für eine Pferdehaltung (max. 2 Tiere) zur Verfügung. Die übrigen Flächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebietes wird als intensives Grünland und gleichsam zur Haltung bzw. als Weide für Pferde genutzt.

Die Flächen im östlichen Anschluss unterliegen ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung. Es befinden sich zwei Bushaltestellen in direktem Anschluss des Plangebietes innerhalb der Dorfstraße.

Etwa 90 m südlich des Plangebietes, innerhalb des südlich befindlichen Wohngebietes, liegt ein Kinderspielplatz der somit fußläufig sehr gut erreichbar ist. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, in dem sowohl Rinder als auch Mastschweine gehalten werden.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 „Im Dorfe“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung einer moderaten Nachverdichtung im Sinne der Eigenentwicklung in der Gemeinde Lengenbostel geschaffen, um so der kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Lengenbostel nachkommen zu können.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden im Rahmen eines Geruchsgutachtens insgesamt drei verschiedene Flächen auf ihre Eignung für eine weitere Wohnbebauung überprüft. Neben dem vorliegenden Plangebiet wurde ebenfalls überprüft, ob sich die Fläche in ca. 75 m Entfernung nördlich des Geltungsbereiches, östlich der Trift, für eine Wohnbebauung eignet. Ebenso wurde eine Fläche im Nordwesten der Gemeinde Lengenbostel, des Ortsteiles Freetz untersucht. Angesichts dieses Gutachtens und vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit, der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches, der verkehrlichen Erschließung sowie der Größe wurde sich für das vorliegende Plangebiet entschieden.

Der derzeit landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich stellt einen direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur dar, ist aber dennoch als „innenliegender“ Außenbereich zu bewerten. Angesichts dessen wurde das Verfahren nach § 13b BauGB gewählt. Durch die integrierte Lage innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen weist das Plangebiet den Vorteil auf, dass eine Zerschneidung bislang unzerschnittener Naturräume vermieden werden kann. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die verkehrliche Erschließung sowie die sonstige Erschließung des Geltungsbereiches problemlos herstellen lassen, in dem an die bereits vorhandenen Strukturen angeschlossen bzw. diese erweitert werden können. Westlich des Plangebietes verläuft die bereits in einem guten Ausbauzustand befindliche Dorfstraße (K149), nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der Waldweg. Beim Waldweg handelt es sich um einen asphaltierten Wirtschaftsweg. Dieser wird aber im Zuge der Erschließung des Plangebietes mittelfristig den entsprechend erforderlichen Ausbau erfahren. Dass eine Erschließung des Plangebietes über die Kreisstraße erfolgen kann, wurde mit dem zuständigen Kreisstraßenamt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bei einem Termin vor Ort am 14.11.2019 abgestimmt.

Um zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten zu ermöglichen, wird die Erschließungsstraße bis an die östliche Plangebietsgrenze herangeführt.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung erfolgte eine Prüfung dahingehend, ob es gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) sowie gem. § 1a Abs. 2 des BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) zur Umwandlung einer *Fläche für die Landwirtschaft* zu einer *Wohnbaufläche* in der Gemeinde Lengenbostel gangbare Alternativen gibt, so dass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche vermieden werden könnte.

Wie bereits dargestellt, weist das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches den Vorteil auf, dass eine Zerschneidung bislang unzerschnittener Naturräume vermieden werden kann. Zudem ist davon auszugehen, dass die verkehrliche sowie sonstige Erschließung des Geltungsbereiches im Zuge einer entsprechenden Erweiterung der Versorgungs- und Erschließungsanlagen problemlos hergestellt werden kann.

Weitere für eine Wohnbebauung potenziell möglichen Flächen innerhalb Lengenbostels, die ähnliche Voraussetzungen bieten wie der Geltungsbereich, hätten ebenfalls die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Folge. Diese Flächen sind jedoch aus anderen Gründen (Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erschließung, zu hohe Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung) nicht umsetzbar, so dass keine alternativen Entwicklungsflächen mit den Voraussetzungen des Plangebietes zur Verfügung stehen.

Im Geltungsbereich steht laut der Bodenübersichtskarte Niedersachsens (BÜK 50) der Bodentyp Mittlerer Podsol-Pseudogley an. Hierbei handelt es sich um einen häufiger vorkom-

menden Bodentyp, der keine überdurchschnittliche Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung mit sich bringt.
„Als Grundlage für die Festlegung von Gebieten hoher natürlicher Ertragskraft im Landkreis Rotenburg (Wümme) wird die vom Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) erarbeitete bodenkundliche Auswertungskarte „Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotenzial“ herangezogen (sog. AEpot-Karte). In diese Auswertungsmethode fließen Faktoren wie die Wasser- und potenzielle Nährstoffversorgung, die Durchwurzelbarkeit und das Klima ein. Die Ertragspotenzialklassen charakterisieren die Bodeneinheiten hinsichtlich ihrer natürlichen Leistungsfähigkeit für Ackerbau, bei welchem eine optimale, d.h. die Leistungsfähigkeit erhaltende Bewirtschaftung ohne darüber hinaus gehende Bewirtschaftungsmaßnahmen angenommen wird. Nach Auswertung der Ertragspotenzialklassen weisen ca. 40 % (53.603 ha) der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Landkreis Rotenburg (Wümme) eine hohe natürliche Ertragskraft auf“ (RROP 2020 Rotenburg (Wümme) 3.*2.1* zu Ziffer 02).

Auch wenn der Geltungsbereich als solches *Vorbehaltsgebiet* dargestellt ist, vgl. Kap. 4.1, so sind eben auch die direkt anschließenden Flächen westlich und östlich sowie der Großteil der Gemeindeflächen Freetz als solches *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Da durch das Plangebiet lediglich 1,75 ha dem *Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft* entzogen werden, wird vorliegend den wohnbaulichen Belangen Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

Angesichts der vorherigen Ausführungen wird deutlich, dass in der Ortschaft Freetz der Gemeinde Lengenbostel im Vergleich zum vorliegenden Plangebiet keine städtebaulich besser geeigneten Alternativflächen vorhanden sind, die die gleichen Voraussetzungen (Erschließungssituation, Siedlungsanschluss, keine Immissionsbeeinträchtigungen, Flächenverfügbarkeit) wie der Geltungsbereich für eine Wohnbaulandentwicklung aufweisen.

Wie bereits in Kap. 4.1 angesprochen, wird die Bautätigkeit im Geltungsbereich unmittelbar über den Abverkauf der einzelnen Grundstücke in zwei Bauabschnitten seitens der Gemeinde gesteuert, so dass eine bedarfsorientierte Entwicklung gewährleistet werden kann.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um in der Gemeinde Lengenbostel der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland entsprechen zu können, soll der Bau weiterer Wohnhäuser durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden. Es wird daher ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt. Es werden folgende Festsetzungen für das *Allgemeine Wohngebiet* (WA) getroffen:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Mit den ausnahmsweise zulässigen, im vorliegenden Planungsfall aber ausgeschlossenen Nutzungen, geht ein erhöhter Flächenverbrauch (insbesondere durch Gartenbaubetriebe) einher, was der städtebaulichen Zielkonzeption – Schaffung weiteren Wohnbaulandes zur Deckung der vorhandenen Nachfrage – für den Geltungsbereich nicht entspricht.

Durch Tankstellen wird neben einem höheren Flächenverbrauch ebenfalls ein erhöhter Verkehrszufluss generiert, welcher mit entsprechenden Emissionen verbunden ist. Auch dies spricht gegen die zuvor benannte städtebauliche Zielkonzeption der vorliegenden Planung. Tankstellen sind bereits innerhalb des Kernortes der Gemeinde vorhanden.

Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Hauptort der Samtgemeinde Sittensen vorgehalten und werden sich auch weiterhin in diesem konzentrieren. Ebenso stehen im Hauptort der Samtgemeinde ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unterbringen zu können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der *Grundflächenzahl (GRZ),* die max. Zahl der *Vollgeschosse* sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) wird für das *Allgemeine Wohngebiet* auf 0,4 festgesetzt. Auch im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorfe“, der östlich an den Geltungsbereich anschließt, wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 gewählt. Die Festsetzung wird somit aus dem Bebauungsplan Nr. 3 übernommen.

So wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für *Allgemeine Wohngebiete* (GRZ 0,4 § 17 BauNVO) Plangebiet ausgeschöpft. Die Zulässigkeit dieser GRZ ermöglicht somit eine ausreichende Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke. Nebenanlagen sind darüber hinaus im gesetzlich geregelten Rahmen (50 von Hundert) zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die maximale **Zahl der Vollgeschosse** wird für den Geltungsbereich auf I festgesetzt. Diese Festsetzung wird ebenfalls aus dem südöstlich befindlichen Bebauungsplan Nr. 1 übernommen. So kann ein einheitliches, städtebauliches Bild gewährleistet werden. Durch die Zulässigkeit eines Vollgeschosses ist bspw. ein ausgebautes Dachgeschoss möglich, was der bereits vorhandenen, dorftypischen Bebauung entspricht.

Als **maximale Höhe** zur Errichtung baulicher Anlagen werden 10 m festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Antennen) 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 Wohnbebauung des Plangebietes in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden.

7.3 Bauweise

Im *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine *offene Bauweise* festgesetzt. Demnach können Gebäude unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden. Weiterhin reguliert die *offene Bauweise* die Gebäudelängen auf maximal 50 m. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Bauweise in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorfe“ wurde ebenfalls die offen Bauweise festgesetzt. Somit ist die Bebauung des vorliegenden Plangebietes in einem auf das Siedlungsbild abgestimmtem Maß möglich.

Innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden. Auch dies stellt die Entwicklung eines homogenen und dorftypischen Siedlungsbildes sicher.

7.4 Anzahl der Wohneinheiten

Der vorliegende Bebauungsplan setzt maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus fest. Diese Festsetzung wird aus dem bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 „Am Blöcken“ übernommen, der für den Ortsteil Freetz der Gemeinde Lengenbostel ebenfalls Aussagen für eine Wohnbebauung trifft. Ein Einfügen in den bereits vorhandenen Bestand wird somit gewährleistet. Gleichsam ergibt sich die Möglichkeit in einem Wohngebäude eine Einliegerwohnung unterzubringen, in der im Bedarfsfall bspw. die pflegebedürftigen Eltern oder die Kinder untergebracht werden können. Diese Festsetzung ermöglicht demnach ein generationsübergreifendes Wohnen.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im *Allgemeinen Wohngebiet* werden insgesamt 3 überbaubare Grundstücksflächen (ÜGF) festgesetzt. Die Festsetzung der ÜGF im Süden des Plangebietes sowie im Nordwesten er-

folgt als zwei große, zusammenhängende Bauzonen. Das dritte Baufenster im Nordosten stellt ein kleineres Baufenster dar, welches in etwa Platz für zwei Baugrundstücke bietet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des *Allgemeinen Wohngebietes* halten entlang der inneren Erschließungsstraße sowie zur südlichen Plangebietsgrenze den erforderliche Mindestabstand von 3 m gemäß Landesbauordnung ein. Um die im Norden außerhalb des Plangebietes stockenden Bäume zu schützen, wird die Baugrenze in diesem Bereich ein wenig zurückgenommen. Daher ergibt sich eine Baugrenze mit einem Abstand von 4,50 m entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine 5 m Breite *Fläche zum Anpflanzen* festgesetzt, von der die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 3 m einhält. Somit ergibt sich ein Abstand der ÜGF zur östlichen Plangebietsgrenze von insgesamt 8 m.

Um den Anforderungen des Schallschutzes in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen, vgl. Kap. 7.8, wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze, ein Abstand der Baugrenze zur Plangebietsgrenze von 6 m gewählt.

7.6 Verkehrsflächen

Um die innere Erschließung des Plangebietes sicherstellen zu können, werden *Straßenverkehrsflächen* in einer Breite von 10 m festgesetzt. Innerhalb der *Straßenverkehrsfläche* können so alle notwendigen Erschließungsanlagen, wie Kanäle, Parkflächen, Laternen, Leitungstrassen etc., untergebracht werden (siehe Anlage III).

Das Plangebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße in West-Ost-Richtung erschlossen. Diese Straße schließt an die westlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße an. Zum Anschluss an den nördlich des Plangebietes verlaufenden Waldweg geht von der benannten Haupterschließungsstraße des Geltungsbereich in West-Ost-Richtung noch eine *Straßenverkehrsfläche* in Nord-Süd-Richtung ab.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung hat sich ein Fachbüro (Galla & Partner, Horneburg) mit der Erschließungsplanung (Befahrung durch Müllfahrzeuge) auseinandergesetzt, damit bereits auf dieser Ebene gewährleistetet werden kann, dass die verkehrliche Erschließung problemlos funktioniert. Diese Vorplanung ist als Anlage III Bestandteil der Begründung.

Somit kann die Erschließung aller Bereiche des Plangebietes planungsrechtlich abgesichert werden.

7.7 Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)

Für die vorliegende Planung wurde durch das Ingenieurbüro Galla & Partner ein Erschließungsplan erarbeitet, in dem sich neben der verkehrlichen Erschließung ebenso mit der Oberflächenentwässerung auseinandergesetzt wurde. Im Zuge dessen hat sich ergeben, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet auf den Baugrundstücken generell möglich ist. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird notwendig, um so eine sachgerechte Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleisten zu können. Im Westen des Plangebiets, nördlich der Erschließungsstraße und in direktem Anschluss der westlichen Plangebietsgrenze, wird daher eine *Fläche für die Wasserwirtschaft* mit der *Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“* festgesetzt.

Die Berechnung der Kapazitäten des technischen Regenrückhaltebeckens fand durch ein entsprechendes Fachbüro statt (siehe Anlage III).

Wie dem Schmutz- und Regenwasserkanalplan zu entnehmen ist (vgl. Anlage III), wird durch die Gemeinde eine naturnahe bauliche Ausführung des Regenwasserrückhaltebecken (bspw. mit unterschiedlichen Neigungsverhältnissen von 1:3 bis 1:6) angestrebt.

7.8 Immissionsschutz

Um im Plangebiet einen ausreichenden Schutz gegenüber den Lärmemissionen der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Kreisstraße 149 gewährleisten zu können, werden ge-

mäß der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet (T & H Ingenieure, Stand: 29.03.2021, Bremen) folgende Immissionsschutzfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

„Anforderungen an schutzbedürftige Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen

wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

Die Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass eine Wohnbebauung des Plangebietes bzw. eine wohnbauliche Nutzung innerhalb ohne erhebliche Beeinträchtigungen möglich sein wird.

7.9 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt. Diese Pflanzfläche dient der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden freien Landschaft. Innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen* soll eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen erfolgen. Diese hat spätestens in der Pflanzperiode nach Innutzungnahme des jeweiligen Wohngebäudes zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Für die Bepflanzung sind folgende Arten in der aufgeführten Qualität zu verwenden.

Pflanzenliste:

Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Strauchhasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Pflanzabstand: Sträucher 1,5 x 1,5 m, alle 7 m ist ein Baum etwa in die Mitte der Fläche zu setzen.

Mindestpflanzqualität:

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm

Sträucher: Sträucher, mind. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm

Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen.

7.10 Örtliche Bauvorschrift

Da gewährleistet werden soll, dass sich die spätere Bebauung des Plangebietes in das Ortsbild einfügt, werden die nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes getroffen. Die Örtliche Bauvorschrift trifft dabei Aussagen zur Dachgestaltung im Plangebiet, der Höhenlage der Gebäude sowie die Anzahl der zu schaffenden Einstellplätze.

1. Dachgestaltung

1.1 Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten) nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° Grad zulässig.

1.2 Dacheindeckungen sind nur in einheitlicher Farbgebung in den Farbtönen, rot, rotbraun, braun, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Dabei sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden.

1.3 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

2. Höhenlage der Gebäude

Um einheitliche bzw. aufeinander abgestimmte Gebäudehöhen erreichen zu können, darf die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, liegen.

3. Einstellplätze

Um im Plangebiet eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowohl für die Anwohner als auch die Besucherverkehre schaffen zu können, sind auf dem jeweiligen Wohnbaugrundstück pro Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze anzulegen.

4. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3NBauO können gemäß § 80 Abs. 5NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

7.11 Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 14.265 m²
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	*ca. 357 m²*
Fläche für die Wasserwirtschaft „Regenrückhaltebecken“	ca. 658 m²
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.592m²
Gesamtfläche	**ca. 17.515 m²**

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Grundsätzlich wird durch die Standortwahl dem Vermeidungsgrundsatz gem. § 1a Abs.2 BauGB in einem hohen Maße entsprochen. Geeignete Alternativstandorte entlang der Siedlung Lengenbostel stehen, aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit, Nichtverkauf privater Flächen, Waldabstandsregelungen und Immissionsbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Bereiche, nicht zur Verfügung.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden:

- Inanspruchnahme eines Standortes, welcher durch seine landwirtschaftliche Nutzung bereits deutlich anthropogen geprägt ist.
- Ausnutzung bestehender Infrastruktur, insbesondere der Kreisstraße und des Waldweges. Dadurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden.

- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen des *Allgemeinen Wohngebiets* auf eine maximale Firsthöhe von 10,0 m. Durch diese Festsetzung sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude vermieden werden.

Das gesamte Plangebiet unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau). Durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfe“ wird im Osten des Plangebietes eine ca. 4.125 m² große Fläche für die Verrieselung (Entwässerung der Nachbargrundstücke des BB Nr. 1) festgesetzt.

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

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

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgebiete / -objekte zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: 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)

Im vorliegenden Fall ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in Bezug auf den Ist-Zustand für den im Osten festgesetzten Teil der Verrieselungsfläche nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem Zustand, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 gegeben wäre, denn benannter Bebauungsplan schafft für den Geltungsbereich verbindliches Planungsrecht. Der benannte § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB führt aus: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

<u>Schutzgut Mensch</u>

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut Mensch aufgrund der Festsetzungen als *Allgemeines Wohngebiet* eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Aufgrund der derzeit im Plangebiet teilweise noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung ist zudem eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und damit für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln gegeben. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind die entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (außerhalb des Geltungsbereiches) stockenden Bäume. Das Plangebiet wird von der westlich verlaufenden Kreisstraße aus als Baulücke und somit gleichsam als Teil der bestehenden Siedlungsstruktur wahrgenommen.

Das Geruchsgutachten (Anlage I) sowie die Ausführungen des nachfolgenden Kapitels 8.3 zeigen auf, dass für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen durch Gerüche vorliegen, da die Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* von 10 % der Jahresstunden im gesamten Geltungsbereich mindestens eingehalten oder sogar deutlich unterschritten werden können (Belastung von 3 % - max. 10 %

der Jahresstunden). Aufgrund des westlichen, östlich und südwestlichen Anschlusses des Plangebietes an landwirtschaftlich genutzte Flächen ist zeitweise mit Geruchsimmissionen durch die Bearbeitung der in der näheren Umgebung zum Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese jedoch vor dem Hintergrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes als tolerierbar zu bewerten.

Darüber hinaus wirken durch den Verkehr der Kreisstraße, welche westlich des Plangebietes verläuft, entsprechende Schallimmissionen auf den Geltungsbereich ein. Das vorliegende Schallgutachten (T&H Ingenieure, Stand: 11.02.2021, Bremen) zeigt jedoch auf, dass durch entsprechende Immissionsfestsetzungen in den Planunterlagen, vgl. Kap. 7.8, eine Wohnnutzung ohne erhebliche Beeinträchtigungen möglich ist, vgl. Kap. 8.3.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* und die dadurch stattfindende Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur, erhöht sich die Bedeutung als Wohnstandort. Eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Produkten ist hingegen nicht länger gegeben. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Mensch erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Schutzgut Flächen, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

Bezogen auf die Schutzgüter Flächen, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt zeigt das Plangebiet durch die für einen Großteil der Fläche bestehende landwirtschaftliche Nutzung (Biotoptyp: *Acker*, Wertstufe I) eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere.

Der Bereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfe“ als Fläche zur Verrieselung festgesetzt ist umfasst etwa 4.125 m². Wie vorstehend erläutert ist für diese Fläche vom Planungszustand auszugehen. Die Fläche ist daher als *Artenarmes Intensivgrünland* (GI) mit der Wertstufe II zu klassifizieren. Sie besitzt demnach eine geringe bis allgemeine Bedeutung.

Innerhalb des Plangebietes stocken keine Gehölze. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, ebenso entlang der westlichen/südwestlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebietes, stocken mehrere Bäume mit Stammdurchmessern von hauptsächlich 35 cm – 40 cm entlang der Kreisstraße und teilweise bis zu 80 cm entlang der Waldstraße. Während es sich entlang der Waldstraße um Platanen handelt, stocken entlang der Kreisstraße Linden. Sowohl entlang der Waldstraße als auch entlang der Kreisstraße wachsen die Bäume in einem alleeartigen Verbund (HEA), auf die Zuordnung einer Wertstufe wird im Rahmen der Biotoptypenbewertung des NLWKN (2012) verzichtet. Die benannten Bäume befinden sich zwar außerhalb des Plangebietes, allerdings wird eine Fällung einzelner Bäume erfolgen müssen, um so die Plangebietsstraße mit Ein- und Ausfahrtbereiches zum Waldweg und zur Kreisstraße herstellen zu können. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Gemeinde (als Verursacher des Eingriffs) in eigener Verantwortung sowie in Abstimmung mit dem Landkreis (als Eigentümer des Kreisstraßenflurstücks) einen konkret auf die tatsächlichen baulichen Maßnahmen in den bestehenden Straßenbereichen abgestellten Ausgleich schaffen.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen sind alle im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen. Bei den Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung (Wertstufe I) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Da dem *Artenarmen Intensivgrünland* lediglich die Wertstufe II zugeordnet wird, ist dieser Biotoptyp bei der geplanten Bebauung ebenfalls nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung betroffen.

Schutzgut Boden

Durch die agrarische Nutzung des Plangebiets ist es zu einschneidenden Veränderung der Bodenmatrix gekommen. Besonders die Zerstörung der oberen Bodenhorizonte zum Zwecke der besseren Bearbeitung der Ackerkrume störte die natürliche Pedogenese irreversibel. Durch die intensive Bewirtschaftungsweise wurde der Abbau organischer Substanz, sowie der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln erhöht.

Entsprechend dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) steht im Plangebiet der Bodentyp Mittlerer Podsol-Pseudogley an. Bei dem anstehenden Boden Mittlerer Podsol-Pseudogley handelt es sich um keinen seltenen Boden. Er weist keine besonderen Standorteigenschaften und ebenfalls keine kulturgeschichtliche Bedeutung auf, so dass diesem Boden eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) beizumessen ist. Für diesen hätte demnach eine Kompensation im Verhältnis 1 : 0,5 zu erfolgen.

Im Rahmen der erfolgenden Baumaßnahmen kommt es zu Bodenversiegelungen, sowie zur Zerstörung der oberen Bodenhorizonte durch schwere Baumaschinen, Abgrabungen und Aufschüttungen. Nach Durchführung der Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass sich erneut Boden auf den verbliebenen unversiegelten Flächen, trotz bestehen bleibenden menschlichen Störungsdrucks, entwickeln kann aber möglicherweise erneut durch später erfolgende Baumaßnahmen gestört wird.

Die Errichtung eines im Südwesten des Plangebiets befindlichen Regenwasserrückhaltebeckens ist ebenfalls mit einer Störung und anschließenden Wertstufenminderung des betroffenen Bodenbereichs verbunden.

Durch die vorliegende Planung ergibt sich somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Rechnerisch ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

14.265 m² (Fläche des Allgemeinden Wohngebietes) x 0.6 (zulässige Versieglung + 50 % Überschreitung) = 8.559 + 2.592 m² (Straßenfläche) + 160 m² (Teilversiegelung RRB) = 11.311 m²

Dieser Eingriff müsste im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen werden, so dass sich vorliegend ein rechnerischer Kompensationsbedarf von **5.656 m²** ergibt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet verlaufen keine oberirdischen Gewässer. Die durch ein Fachbüro (Galla & Partner, Stand: 10.02.2021, Horneburg, vgl. Anlage III) angefertigte Erschließungsplanung zeigt auf, dass die Oberflächenentwässerung über ein Regenrückhaltebecken erfolgen wird, welches im Südwesten des Plangebietes, nördlich der internen Erschließungsstraße, angelegt wird.

Eine naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens kann zur Erhöhung der Artanzahl im Plangebiet beitragen. Dem Regenwasserrückhaltebecken kommt für das Plangebiet eine regelnde Funktion zu, es wirkt sich aber nicht auf die Bedeutung des Schutzguts Wasser auf die Natur und Umwelt aus.

Dem Schutzgut Wasser kann angesichts der Anlage eines Regenrückhaltebeckens nach der Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) im Plangebiet zugeordnet werden.

Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der direkt angrenzenden sowie umliegenden Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung in einem ländlichen Siedlungsbereich und der direkten Lage an der Kreisstraße ist das Schutzgut Klima / Luft bereits derzeit beeinträchtigt, so dass dem genannten Schutzgut derzeit eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) beizumessen ist.

Durch die Wohnbebauung wird sich das herrschende Mikroklima auf der Fläche verändern. Insbesondere wird sich die Wärmeabstrahlung im Vergleich zu dem vormaligen Ackerstandort erhöhen. Luftströme werden durch die Bebauung umgelenkt und abgebremst. Der Luftschadstoffeintrag wird sich durch die Nutzung der Wald- und der Kreisstraße zur Erschlie-

ßung des Gebietes leicht erhöhen. Die Luftschadstoffe werden durch die herrschenden Luftströme der relativ offenen Bebauung der Siedlung zügig abtransportiert.

Das Schutzgut Klima / Luft besitzt sowohl vor als auch nach der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) für die Natur und Umwelt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker- und intensive Grünlandnutzung) und der eingefassten Lage des Plangebietes (im Süden grenzt Wohnbebauung an, im Norden die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, im Westen die Kreisstraße, nordwestlich davon ein landwirtschaftlicher Betrieb) bereits anthropogen geprägt.

Nördlich des Plangebietes, direkt entlang der Waldstraße stockt ein alleeartiger Baumbestand aus großen Platanen mit einem Durchmesser von bis zu 80 cm. Dieser Baumbestand kann als ortsbildprägend beschrieben werden. Nördlich des Plangebietes schließt eine ältere Hofstelle an, die mittlerweile ausschließlich dem Wohnzweck dient. Ebenso handelt es sich bei der übrigen Bebauung um ältere, dorftypische Bebauung aus roten Klinkersteinen. Diese Bebauung besitzt ebenfalls einen ortbildprägenden Charakter.

Die südlich des Plangebietes angrenzende Wohnbebauung wurde in den 60er und 70er Jahren errichtet. Sie besteht aus einer Einzelhausbebauung und weist entgegen der nördlich des Plangebietes befindlichen Bebauung ein eher durchmischtes Erscheinungsbild (unterschiedliche Haustypen und Farbgebung der Dächer und Fassaden) auf.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird die Errichtung von wohnbaulich genutzten Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen. Darüber hinaus wird geregelt, dass ausschließlich Einzelhäuser im Geltungsbereich zulässig sein werden, wodurch die nördlich und südlich vorhandene Wohnbebauung aufgegriffen wird. Die Örtliche Bauvorschrift regelt darüber hinaus, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich geneigte Dächer im Farbspektrum rot, rotbraun, braun, grau, anthrazit und schwarz zulässig sind, um so ein Einfügen in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur bzw. Bebauung zu gewährleisten.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung sind daher nicht zu erwarten. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild weiterhin eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche, ebenso wie das im Bebauungsplan Nr. 7 vorgesehene Wohngebiet, stellen einen Lebensraum mit stark eingeschränkter biologischer Vielfalt dar.

Der Biologischen Vielfalt ist als Schutzgut vor und nach Durchführung der Baumaßnahmen eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) beizumessen.

Schutzgut Schutzgebiete- und Objekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete- und objekte. Damit ist das benannte Schutzgut in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Damit ist das Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Schutzgut Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Dies gilt ebenso für das Schutzgut Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Zusammenfassung

Das Schutzgut **Boden** wird durch die vorliegende Planung beeinflusst.

In der Summe ist daher theoretisch von einem Ausgleichsflächenbedarf von **5.656 m²** für das Schutzgut Boden auszugehen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flächen, Pflanzen und Tiere sowie Boden ist 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

Durch den alleeartigen Baumbestand im Waldweg und der Kreisstraße außerhalb des Plangebietes, bei dem Einzelbäume zur Herstellung der Planstraße gefällt werden müssen, kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die geringe Größe des Plangebietes, die eingeschränkte Vielfalt sowie die durch die gemeindliche Nutzung gegebene hohe Störungsfrequenz wiederspiegelt.

Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 ergibt sich, dass die möglicherweise im Rahmen des Bauvorhabens zu beseitigenden Bäume im nördlichen bzw. südwestlichen Änderungsbereich nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September zu fällen sind, da dies der Zeitraum der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fällarbeiten zu prüfen, ob Brutstätten vorhanden sind. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel durchgeführt werden. Verbotstatbestände sind somit ausgeschlossen.

Bei den potentiell vorkommenden Fledermausarten handelt sich ebenfalls um siedlungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die nördlich innerhalb des Plangebietes stockenden Bäume weisen zudem ein Potential als Quartiersbaum auf, sofern sich in diesem entsprechende Höhlen befinden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, ist daher vor dem Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes der Baum auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Quartiere vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade abzustimmen.

8.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt zum einen über die westlich verlaufende Kreisstraße 149 sowie den nördlich des Plangebietes gelegenen Waldweg. Die Kreisstraße dient bereits gegenwärtig auch der Erschließung der südlich befindlichen Wohnbebauung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorfe“.

Die Verkehre des Geltungsbereiches werden sich über die Kreisstraße sowie den Waldweg auf das Gemeindeverkehrsnetz verteilen. Durch die Kreisstraße ist gleichsam ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt. Etwa 1 km südlich des Geltungsbereiches verläuft die Autobahn 1 (A1), wodurch ein Anschluss des Plangebietes an das bundesweite Verkehrsnetz hergestellt werden kann.

Für die *Straßenverkehrsflächen*, die der internen Erschließung dienen sollen, wird eine Flurstückbreite von 10 m gewählt. Innerhalb des Straßenflurstückes können so neben der Fahrbahn, alle weiteren notwendigen Anlagen, wie Versorgungsschächte, aber auch Stellplätze und die Straßenbeleuchtung untergebracht werden, vgl. Anlage III.

Die interne Erschließung wird durch eine „Hauptstraße“ in West-Ost-Richtung erfolgen. Dieses gewährleistet eines optimale Erschließung der von ihr südlich und nördlich gelegenen Grundstücke. Diese Hauptstraße schließt im Westen direkt an die Kreisstraße an. Das ein solcher Anschluss an die Kreisstraße problemlos möglich ist und hergestellt werden darf, wurde seitens der Kreisstraßenbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) bei einem Ortstermin zusammen mit Vertretern der Gemeinde, der Samtgemeinde und dem beauftragten Planungsbüro am 14.11.2019 bereits vorab abgestimmt.

Die festgesetzte Hauptstraße trifft im Osten des Plangebietes auf die Geltungsbereichsgrenze. Die Straßenführung bis an die Plangebietsgrenze wird so gewählt, um so planungsrechtlich absichern zu können, dass eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten möglich wird.

Die Erschließungsstraße, welche in West-Ost-Richtung verläuft, knickt im Osten des Plangebietes ab und stellt somit neben dem Anschluss an die Kreisstraße einen Anschluss über die Waldstraße her. Durch diese Straßenführung kann eine Erschließung des Plangebietes sowohl für Müllfahrzeuge als auch für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr gewährleistet werden, vgl. Anlage III.

Es sind keine negativen Auswirkung auf die verkehrlichen Belange durch die vorliegende Planung zu erwarten.

8.3 Immissionsschutz

Da das Plangebiet direkt östlich der Kreisstraße 149 gelegen ist, wurde sich im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure, Stand: 11.02.2021, Bremen) damit auseinandergesetzt, inwiefern durch den Verkehr der Kreisstraße eine Belastung für das Plangebiet vorliegt. Darüber hinaus wurde überprüft, ob durch die in 1 km Entfernung gelegene A1 Immissionen für das Plangebiet entstehen. Weiterhin erfolgte Auseinandersetzung dahingehend, ob sich durch den planinduzierten Ziel- und Quellverkehr Auswirkungen ergeben.

Hinsichtlich der Beurteilung der Straßenverkehrslärmes in der Tageszeit sind folgende Richtwerte heranzuziehen.

Orientierungswerte DIN 18005 55 dB(A)

Grenzwert 16. BImSchV 59 dB(A)

Schwelle zur Gesundheitsgefährdung 70 dB(A)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass tagsüber im Südwesten des Plangebietes, Beurteilungspegel von aufgerundet 63 dB(A) erreicht werden. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird somit um 8 dB und der Grenzwert der 16 BImSchV um bis zu 4 dB überschritten. Deutlich unterschritten wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Ab einem Abstand von 35 m von der südwestlichen Plangebietsgrenze kann der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten werden. Der Grenzwert der 16. BImSchV kann ab einem Abstand von 15 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze eingehalten werden.

Die heranzuziehenden Werte zur Beurteilung der Verkehrslärmes der Kreisstraße in der Nachtzeit sind wie folgt festgelegt.

Orientierungswerte DIN 18005 45 dB(A)

Grenzwert 16. BImSchV 49 dB(A)

Schwelle zur Gesundheitsgefährdung 60 dB(A)

Das Gutachten hält fest, dass in der Nachtzeit an der südwestlichen Plangebietsgrenze der Beurteilungspegel bei 49 dB(A) liegt. Somit wird der Orientierungswert der DIN 18005 um 4 dB überschritten, der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird deutlich unterschritten.

Da sich im Plangebiet somit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben und teilweise auch die Grenzwerte gemäß der 16. BImSchV überschritten werden, ist die Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich, vgl. Kap. 7.8.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten kommt die Anlage eines Walles oder einer Lärmschutzwand für das Plangebiet nicht in Frage, so dass mit der Anpassung der Baugrenze und passiver Schallschutzmaßnahmen gearbeitet wird.

Vorliegend wird sich dafür entschieden, die Baugrenze in einem Abstand von 6,0 m entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze festzusetzen, um so eine Reduktion der Beurteilungspegel in den Tagstunden von 63 dB(A) auf 60 dB(A) und in den Nachtstunden auf 48 dB(A) erreichen zu können. Durch diese Maßnahmen rückt die potenzielle Bebauung bereits von der Kreisstraße ab.

Darüber hinaus werden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt, um so sicherstellen zu können, dass in den einzelnen Pegelbereiche die Maßgeblichen Außenlärmpegel zum Schutz der jeweiligen Wohngebäude eingehalten werden können.

Eine Schalldämmung der Außenbauteile ist nur bei geschlossenen Fenstern wirksam. Daher muss der Belüftung von schutzwürdigen Räumen, wie Schlaf- und Kinderzimmern eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Außengeräuschpegel von größer 50 dB(A) wird in der VDI 2719 daher eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung bei einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) gefordert. Beim Neubau oder der Änderung von Verkehrswegen wird der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen dann vorgesehen, wenn der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in den Nachtstunden überschritten wird. Wie zuvor ausgeführt, beträgt dieser Grenzwert 49 dB(A). Bei dem Auftreten eines Außenlärmpegels von 50 dB(A) wird daher der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorgehsehen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich innerhalb des Plangebietes maximale Beurteilungspegel von 49 dB(A) in den Nachtstunden (bzw. 48 dB(A) durch das Abrücken der Baugrenze), so dass auf eine solche Festsetzung verzichtet werden kann.

Hinsichtlich der Anordnung der hausnahen Außenwohnbereiche hält das Schallgutachten fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber bis zu einem Abstand von 35 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze eingehalten werden. Der Grenzwerte der 16. BImSchV wird in einem Bereich bis zu 15 m zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten. Laut dem Maßgaben der 16. BImSchV lassen sich hausnahe Außenwohnebereiche noch bis zu einem Grenzwert von 64 dB(A), der für Mischgebiete angenommen wird, realisieren. Innerhalb des Plangebietes liegen ohne Beachtung der verschobenen Baugrenze (Festsetzung der Baugrenze in einer Entfernung von 6 m zu südwestlichen Plangebietsgrenze) tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 63 d(A) (mit verschobener Baugrenze 60 dB(A)) vor.

Da im Rahmen der vorliegenden Planung der benannte Beurteilungspegel von 64 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten werden kann, führt das Schallgutachten aus, dass auch aus Schallgutachterlicher Sicht von Vorgaben zur Anordnung von Außenwohnbereichen abgesehen werden kann. Dies bietet vor allem einen Vorteil für die Grundrissgestaltung, was sich wiederum positiv auf die Wohnqualität auswirken kann, da so Verschattungen der Außenwohnbereiche durch nicht optimale Anordnung auf dem Grundstück ausgeschlossen werden können.

Angesichts der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan auch die verkehrlichen Auswirkungen betrachtet, die durch die Planung außerhalb eines Plangebietes verursacht werden. Im Gutachten heißt es hierzu:

„Ab welcher Höhe der Zusatzverkehre eine solche Betrachtung abwägungsrelevant wird, ist weder gesetzlich noch höchstrichterlich klar definiert. In einem Gerichtsurteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 17.08.2017 (Aktenzeichen 4 C 2760/16.N) gibt es jedoch einen Hinweis auf eine Bemessungsgrenze. In dem Urteil heißt es:

„Nach ständiger Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers dar. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang" (T&H Ingenieure, Stand: 29.03.2021, Bremen).

Im Zuge der vorliegenden Planung werden maximal 17 neue Wohneinheiten errichtet werden können. Angesichts dieser Anzahl der Wohneinheiten ist mit weniger als 200 Fahrzeugbewegungen am Tag zu rechnen, so dass der Schallgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass auf eine detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der Ziel- und Quellverkehre des Plangebietes auf die Umgebung verzichtet werden kann. Durch die vorliegende Planung ergeben sich demnach keine beeinträchtigen Verkehrsimmissionen für die angrenzenden Nutzungen.

In etwa 320 m südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Tontagebau. Im Zuge der letzten Erweiterung des Tonabbaus wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, um zu überprüfen, ob durch den Tonabbau Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Wohnnutzung, südlich des Immenweges vorliegen. Die Wohnbebauung im Anschluss an den Immenweg wird durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfe“ geregelt. Dieser schließt direkt südlich des vorliegenden Bebauungsplanes an.

Die Immissionsprognose kommt dabei zu dem Ergebnis, dass an allen schutzwürdigen Nutzungen die erforderlichen Immissionsrichtwerte nicht nur eingehalten, sondern sogar deutlich unterschritten werden. Da dieser Nachweis bereits für die Bebauung südlich des Immenweges geführt werden kann, kann abgeleitet werden, dass auch im vorliegenden Plangebiet des BB Nr. 7 keine unverträglichen Immissionen durch den Tonabbau verursacht werden.

<u>Geruchsimmissionen</u>

Bereits im Jahr 2014 wurde ein Geruchsgutachten beim TÜV-Nord (vgl. Anlage I) beauftragt, welches in der Gemeinde Lengenbostel die Belastung unterschiedlicher Flächen betrachtet hat, die für eine weitere wohnbauliche Entwicklung in Frage kommen. Das vorliegende Plangebiet wurde dabei als Fläche 1 in die Untersuchung eingestellt. Dem Gutachten kann entnommen werden, dass für das gesamte Plangebiet der für Wohngebiete festgelegte Immissionswert von 10 % der Jahresstunden gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie *(GIRL)* eingehalten bzw. deutlich unterschritten wird (3 - 10 %).

Lediglich im nordwestlichen Anschluss des Plangebietes und somit außerhalb des Geltungsbereiches liegen die Immissionswerte bei max. 14 %.

Demnach kann durch das Geruchsgutachten der Nachweis geführt werden, dass innerhalb des Plangebietes die einzuhaltenden Geruchsimmissionsrichtwerte der GIRL eingehalten, sogar unterschritten werden, so dass eine konfliktfreie wohnbauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist.

Die Entwicklungsfähigkeit des westlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da bereits jetzt die in der Umgebung vorhandene schützenswerte Wohnbebauung bei etwaigen Erweiterungen berücksichtigt werden muss.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

Abb. 5: Geruchsgesamtbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden (Quelle: TüV-Nord, Stand: 14.07.2014, Hamburg)

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 Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen.

Durch das Ingenieurbüro Galla & Partner wurde ein Erschließungsplan erarbeitet, in dem sich neben der verkehrlichen Erschließung ebenso mit der Oberflächenentwässerung auseinandergesetzt wurde. Dieser Erschließungsplan zeigt auf, dass die Oberflächenentwässerung über die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Westen des Plangebietes, in direktem Anschluss der Kreisstraße und nördlich der internen Erschließungsstraße, sichergestellt werden kann. Das anfallende Regenwasser soll vom Regenrückhaltebecken aus in den westlich bereits in der Kreisstraße vorhandenen Regenwasserschacht gedrosselt eingeleitet werden, vgl. Anlage III. Somit ist lediglich die Verlegung neuer Leitungen innerhalb des Plangebietes notwendig und ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Dem Entwässerungskonzept kann ebenfalls entnommen werden, wie die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes erfolgen kann. Hierfür wird ein entsprechender Schmutzwasserkanal innerhalb der neu anzulegenden Erschließungsstraße geschaffen, so dass schlussendlich ein Anschluss an die bereits vorhandene Schmutzwasserleitung innerhalb des Kreisstraßenflurstückes erfolgen kann.

Die technischen Angaben zur Kapazität des Regenrückhaltebeckens sowie den erforderlichen Leitungsdurchmessern der jeweiligen Kanäle können den Erschließungsunterlagen entnommen werden, vgl. Anlage III.

Im Zuge dessen hat sich ergeben, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet möglich ist. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird notwen-

dig, um so eine sachgerechte Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleisten zu können. Im Westen des Plangebiets, nördlich der Erschließungsstraße und in direktem Anschluss der westlichen Plangebietsgrenze, wird daher eine *Fläche für die Wasserwirtschaft* mit der *Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“* festgesetzt.

Die Berechnung der Kapazitäten des technischen Regenrückhaltebeckens fand durch ein entsprechendes Fachbüro statt (siehe Anlage III).

8.5 Landwirtschaft

Durch die Festsetzung des Plangebietes als *Allgemeines Wohngebiet* wird unter anderem eine landwirtschaftliche Fläche dauerhaft ihrer Nutzung entzogen.

Im LROP wird ausgeführt, wie in Kap. 4.1 dargestellt, dass nicht nur die gewerblich-industriellen Strukturen der ländlichen Räume zu stärken sind, sondern die ruralen Regionen auch als Lebensraum weiterentwickelt werden sollen. Eine solche Entwicklung der ländlichen Lebensräume soll flächensparend und im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erfolgen.

Auch das RROP greift diesen Punkt auf und führt an, dass eine vielfältige, regionaltypische sowie ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und entwickeln ist. Die Ausweisung von Siedlungsflächen soll standortgerecht sowie bedarfsorientiert erfolgen.

Angesichts dieser Grundsätze und Ziele der Raumordnung bereitet der vorliegende Bebauungsplan durch die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* eine am Bedarf orientierte Baulandentwicklung in Siedlungsrandlage vor. Somit kann zum einen der anhaltenden Nachfrage nach neuem Wohnbauland nachgekommen werden. Zum anderen findet durch die Beplanung einer Baulücke innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches eine flächensparende Weiterentwicklung der Gemeinde Lengenbostel statt, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche auf ein geringes Maß reduziert werden kann.

Das gesamte Plangebiet ist als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen Ertragspotenzials* gekennzeichnet, so wie bereist ein Großteil der Fläche der Samtgemeinde Sittensen. Wie bereits in Kap. 4.1 erläutert, dienen Vorsorge- bzw. Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft dazu, Flächen, die für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet sind, für diese vorzuhalten. Jedoch können diese Flächen ebenso für nicht landwirtschaftliche Nutzungen herangezogen werden.

Da ein Großteil der Samtgemeindefläche sowie die den Ortsteil Freetz umgebenen Flächen nahezu in Gänze als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* ausgewiesen sind, steht einer landwirtschaftlichen Nutzung, selbst bei Entzug des Plangebietes, weiterhin eine entsprechend große *Vorsorge- bzw. Vorbehaltsfläche* zur Verfügung. Denn durch die Planung ist lediglich ein minimaler Teil des *Vorsorge- bzw. Vorbehaltsgebietes* betroffen. Dieses wird somit in seiner Funktion insgesamt nicht wesentlich beeinträchtigt, vgl. Kap. 6.

Im Rahmen des in Kap. 8.3 angesprochenen Geruchsgutachtens (siehe Anlage I) wurde ermittelt, dass die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe (einschließlich möglicher betrieblicher Erweiterungen) und die im Plangebiet angedachte Wohnnutzung miteinander vereinbar sind.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen 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 Flügge-

werden 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 Vergrämungsmaßnamen durchgeführt wurden.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses zu ergreifen.

Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Bodendenkmalpflege

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragen für archäologische Denkmalpflege des Landkreises Rotenburg (Wümme) anzuzeigen.

Baugrundstücke

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o. ä. ist daher unzulässig.

Militärische Altlasten

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungs-dienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Lengenbostel ausgearbeitet:

Bremen, den 31.05.2021 / 16.09.2021

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

gez. B. Lichtblau

Lengenbostel, den 15.11.2021

L.S. gez. Stemmann
Bürgermeister
(Stemmann)

Verfahrenshinweise:

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2021 mit Bitte um Stellungnahme bis einschließlich zum 16.07.2021.

Lengenbostel, den 15.11.2021

L.S. gez. Stemmann
Bürgermeister
(Stemmann)

Anlage I: Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe in Lengenbostel (TÜV-Nord, Stand: 14.07.2014, Hamburg)

Anlage II: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Dorfe“ in der Gemeinde Lengenbostel, OT Freetz (T&H Ingenieure GmbH, Stand: 29.03.2021, Bremen)

Anlage III: Erschließung Baugebiet „Im Dorfe“ in der Gemeinde Lengenbostel, OT Freetz, Straßenendausbau und Schmutz- und Regenwasserkanal mit Baustraße (Ingenieurbüro Galla & Partner, Stand: 10.02.2021, Horneburg)