

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „BRUNSHAUSENER STRASSE“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB



ABSCHRIFT

GEMEINDE BEVERSTEDT  
LANDKREIS CUXHAVEN

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	5
3.2 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.....	5
3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012.....	6
3.2.2 Ziele der Raumordnung.....	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
3.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB.....	7
3.5 Zentrale Versorgungsbereiche.....	8
3.6 Teilaufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne.....	8
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG.....	8
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	8
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	10
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	10
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.2.3 Verkehrsflächen.....	11
4.2.4 Oberflächenwasser.....	11
4.2.5 Ausschluss fossiler Brennstoffe.....	11
4.2.6 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück.....	11
4.3 Örtliche Bauvorschriften.....	12
4.3.1 Stellplätze.....	12
4.3.2 Dächer.....	12
4.3.3 Gebäudehöhe.....	12
4.3.4 Einfriedungen.....	13
4.3.5 Nicht überbaute Flächen.....	13
4.3.6 Ordnungswidrigkeiten.....	13
4.4 Hinweise.....	14
4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	14
4.4.2 Altlasten.....	14
4.4.3 Archäologie.....	14
4.4.4 Baugebot.....	14
4.4.5 Artenschutz.....	14
4.4.6 Sichtdreiecke.....	15
4.4.7 Abfallbehälter.....	15
5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA.....	15
6. IMMISSIONSSCHUTZ.....	19
6.1 Geruchsimmissionen.....	19
6.2 Schallimmissionen.....	19

---

7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	19
8. FLÄCHENBILANZ .....	20
9. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS .....	21
10. QUELLENVERZEICHNIS .....	22
11. ANLAGEN .....	22

Stand: 02.05.2024

## 1. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Brunshausener Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, sodass im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 10 „Brunshausener Straße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

## 2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Stubben, nördlich der Brunshausener Straße und westlich der Stubbener Schulstraße (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über die Flurstücke 107/74, 107/77, 107/78 und 107/79 der Flur 1 der Gemarkung Stubben.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,01 ha.

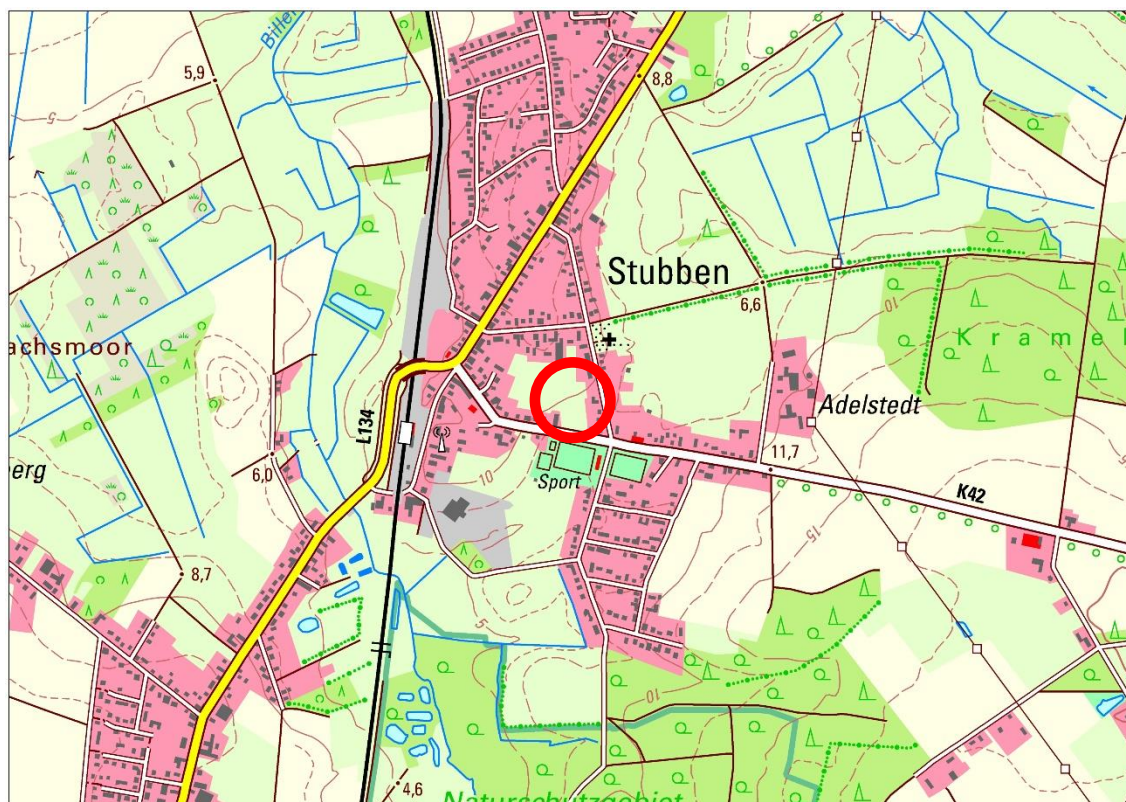


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2022 (ohne Maßstab)

## 2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird mit Ausnahme einer kleinen Gartenfläche fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich grenzt eine Streuobstwiese an. Südlich befindet sich jenseits der Brunshausener Straße ein Sportplatz. Ansonsten ist das Plangebiet von aufgelockerten Wohnnutzungen umgeben.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### 3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. 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. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

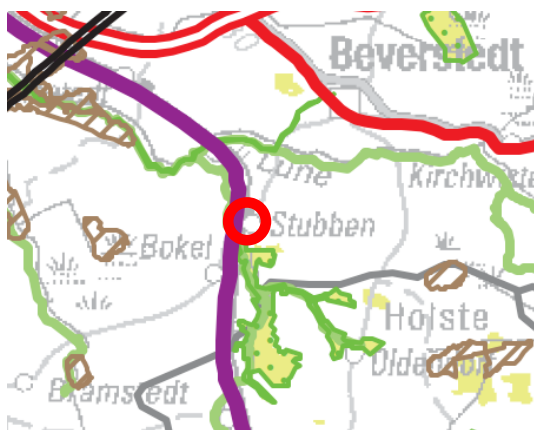


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

### 3.2 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten. Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Überschwemmungsgebieten (auch vorläufig gesicherten) und Risikogebieten. Auswirkungen ergeben sich dahingehend nicht.

### 3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012

Durch eine nachhaltige räumliche Entwicklung soll eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen gewährleistet werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung soll entgegen gewirkt werden. Bei allen Planungen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels zu berücksichtigen. Unter dem Gesichtspunkt des Freiraumschutzes und der demografischen Entwicklung soll die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung im Planungsraum vorrangig auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems sowie auf die Einzugsbereiche des schienengebundenen ÖPNV ausgerichtet werden. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiet sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen. Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.

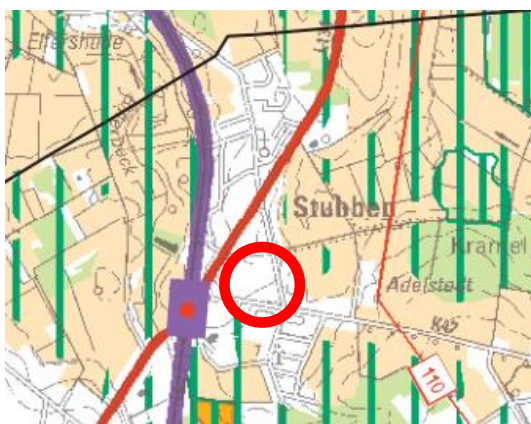


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2012

Im zeichnerischen Teil des RROP 2012 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die Ortschaft Stubben hat aufgrund der Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Einrichtungen und der Lage an der Bahnstrecke Bremerhaven-Bremen eine besondere Stellung, die über das Angebot der wohnortbezogenen Nahversorgung hinausgeht.

### 3.2.2 Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 1,01 ha große landwirtschaftliche Fläche in Stubben für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier Allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Einrichtungen und der Lage an der Bahnstrecke Bremerhaven-Bremen hat Stubben eine besondere Stellung, die über das Angebot der wohnortbezogenen Nahversorgung hinausgeht. Dahingehend kann dem Ort hinsichtlich der Berechnung der Eigenentwicklung der Orientierungswert Typ 1 zugeordnet werden, bei dem ca. 3,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen betrachtet werden. Die Einwohnerzahl beträgt 1.519. Für Stubben entspricht dies ca. 6 Wohneinheiten pro Jahr. Die jüngste Wohnbauentwicklung mit ca. 5 Wohneinheiten wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Bahnhofstraße“ im Jahr 2014 durchgeführt. Die letzte größere Wohnbauentwicklung mit ca. 35 Wohneinheiten liegt mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 „Langes Moor“ im Jahr 2000 bereits über 20 Jahre zurück. Seitdem beschränken sich die Bauflächenpotenziale auf 19 Baulücken, für die keine Verkaufsabsicht und somit für die Gemeinde kein Zugriff für die Schaffung eines kommunalen Angebotes

besteht. Lediglich für eine Baulücke im Ort besteht laut Baulückenkataster eine Verkaufsabsicht. Dahingehend ist in den letzten Jahren eine zunehmende Nachfrage im Rahmen der Eigenentwicklung entstanden. In den kommenden Jahren ist geplant, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Im gleichen Zuge werden auch die Potenzialflächen für zukünftige Wohnbauentwicklungen neu bewertet und entsprechend dargestellt, um eine langfristige geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Bis dahin können mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mittelfristig ca. 10 Wohneinheiten neu entstehen, die nacheinander veräußert und erschlossen werden. Durch vertraglich gesicherte Baugebote, die eine Bebauung der jeweiligen Grundstücke innerhalb von 5 Jahren vorsehen, wird eine strukturierte Eigenentwicklung gewährleistet. Hinsichtlich des Zeitraumes seit den letzten Wohnbauentwicklungen bewegt sich das geplante Neubaugebiet in einem verträglichen Rahmen, wenn man die Zahl der Wohneinheiten insgesamt über einen längeren Zeitraum betrachtet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

### 3.3 Flächennutzungsplan



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Beverstedt als Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Die künftigen Festsetzung des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die Flächen im Plangebiet liegen innerhalb der bebauten Ortslage von Stubben. Der Bebauungsplan dient der zeitgemäßen Innenentwicklung des Ortes.
- b) Die Flächen im Plangebiet haben eine Größe von ca. 10.100 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 2.820 m<sup>2</sup> deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung mitzurechnen, wenn diese in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne in der Ortschaft Stubben in der Aufstellung, die diese Kriterien erfüllen.

- 
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
  - d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In ca. 600 m Entfernung südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Niederungen von Billerbeck und Oldendorfer Bach“. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung und der bereits dazwischen liegenden wohnbaulichen und industriellen Nutzungen nicht zu erwarten.
  - e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es sind keine Störfallbetriebe in einem größeren Umkreis vorhanden.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

### **3.5 Zentrale Versorgungsbereiche**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Beverstedt oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO vor. In Allgemeinen Wohngebieten sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet. Bei der vorliegenden Planung ist dies nicht zu erwarten. Es sollten sich für die umliegenden Nachbarkommunen keinerlei merkliche Auswirkungen ergeben. Darüber hinaus werden die Belange der Nachbargemeinden im laufenden Planverfahren durch die Einholung von Stellungnahmen abgefragt.

### **3.6 Teilaufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Rehloge“ überplant, der dort Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen festsetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt werden, aufgehoben.

## **4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet wird bislang

---

landwirtschaftlich genutzt und grenzt umliegend an die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich stehen in keinem gesamtäumlichen Zusammenhang mit den übrigen landwirtschaftlichen Flächen in Stubben und haben keine raumordnerische Ausweisung erhalten. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Da die Flächen im Süden direkt an die Brunshausener Straße grenzen, ist die äußere Erschließung des Plangebietes gesichert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die wenigen vorhandenen Baulücken befinden sich fast ausschließlich in privater Hand, sodass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf die unbebauten Grundstücke für eine Wohnbauentwicklung in vergleichbarer Größenordnung besteht. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Eine Nachverdichtung vereinzelter Baulücken kann weiterhin parallel zur der geplanten Wohnbauentwicklung erfolgen.

Es wurden alternative Standorte für neue Baugebiete im Ort geprüft, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt wird, bieten sich keine besser geeigneten Flächen an. In dieser Größenordnung wäre an anderen Standorten eine planerische Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erforderlich. Dabei handelt es sich im Außenbereich von Stubben fast ausschließlich um Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, teilweise in Verbindung mit Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Der Entwicklung im Plangebiet stehen dahingehend die geringsten Konflikte gegenüber, zumal sie im Rahmen der Raumordnung keiner besonderen Funktion zugeordnet sind. Es bieten sich somit keine geeigneteren Flächen an, die den Ort langfristig geordnet fortentwickeln. Außerdem stehen die Flächen zur Verfügung, sodass sie kurzfristig für die Deckung der hohen Nachfrage in Anspruch genommen werden können.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist keine Inanspruchnahme der Flächen im Sinne des § 34 BauGB möglich, sodass für die Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes durch Anwendung des § 13a BauGB durchzuführen, welcher zum Ziel hat, den Kommunen die Innenentwicklung zu erleichtern und das Planverfahren zu beschleunigen, um den dringenden Bedarf nach Wohnraum kurzfristig zu decken und eine dem Ort angepasste Wohnbauentwicklung in einem bereits weitgehend erschlossenen Bereich zu schaffen.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen. Stubben hat aufgrund der Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Einrichtungen und der Lage an der Bahnstrecke Bremerhaven-Bremen eine besondere Stellung, die über das Angebot der wohnortbezogenen Nahversorgung hinausgeht. Hier

---

wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ein besonderes Gewicht gegenüber den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

## **4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und maximal 1 Vollgeschoss in offener Bauweise festgesetzt. Für bauliche Anlagen werden mittels Örtlicher Bauvorschriften zusätzliche Höhenbegrenzungen festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Diese sind dem Kapitel 4.3.3 - Gebäudehöhe - zu entnehmen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund der geplanten Wohnnutzung und der zu erwartenden Störungen nicht einfügen würden und erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzungen bestehen würde.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Stubben, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 4 je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt, um die Dimensionen von Mehrfamilienhäusern zu reduzieren, diese im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aber nicht auszuschließen. Zudem wird im gesamten Plangebiet eine Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB von 700 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt. Dies ist erforderlich, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

### **4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um den Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu

---

erreichen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Zur Klarstellung sind Nutzungen wie Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sowie Luft- und Erdwärmearbeiten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **4.2.3 Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Wendehammer im Norden des Plangebietes ist für Kfz ausreichend dimensioniert. Eine Befahrung durch Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Im Bereich der Einmündung in das Plangebiet sind Sammelstandorte für Abfallbehälter am Tag der Abholung festgesetzt.

Der Wasserverband Wesermünde hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebracht, dass für die Unterbringung der Versorgungsleitungen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entsprechend der DIN 1998 eine ausreichend breite Trasse zur Verfügung zu stellen ist.

#### **4.2.4 Oberflächenwasser**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist im Sinne des Klimaschutzes das Regenwasser auf den Grundstücken durch entsprechende Maßnahmen wie etwa den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zurückzuhalten und z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.

#### **4.2.5 Ausschluss fossiler Brennstoffe**

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen im Sinne des Klimaschutzes außer Holz keine fossilen Brennstoffe für die Wärme und Warmwasserversorgung verwendet werden.

#### **4.2.6 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück**

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

---

### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für die Allgemeinen Wohngebiete örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

#### **4.3.1 Stellplätze**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden und der Parkdruck im öffentlichen Raum reduziert wird. In vergleichbaren Wohngebieten zeigt sich, dass zwei Pkw je Wohneinheit durchaus die Regel sind. Die im öffentlichen Raum angebotenen Stellplätze sollen ein Angebot für Besucher oder gewerbliche Nutzer sein. Die durch die Bewohner erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken geschaffen werden.

#### **4.3.2 Dächer**

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. In Stubben sind fast ausschließlich geneigte Dächer vorhanden. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes sind daher (mit Ausnahme von begrünten Dächern, die dauerhaft erhalten bleiben, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 16° und maximal 50° zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 16° sollen (mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen) begrünt werden.

#### **4.3.3 Gebäudehöhe**

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 9,5 m und einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 6,5 m festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann.

In Stubben liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhen- gleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfügen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (OKFF) höchstens 0,5 m betragen.

Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe und Oberkante der Erdgeschossfußböden ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

---

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken.

#### **4.3.4 Einfriedungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur als Hecken oder Zäune und entlang der Straßenverkehrsflächen nur mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig, um den Straßenraum optisch nicht zu verkleinern und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Die Regelung dient zugleich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da die Zufahrten, Kreuzungs- und Kurvenbereiche von den Verkehrsteilnehmern besser einsehbar sind. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

U.a. könnten folgende heimische Arten als Heckenpflanze verwendet werden:

- Hainbuche – *Carpinus betulus*
- Rotbuche – *Fagus sylvatica*
- Liguster – *Ligustrum vulgare*
- Feldahorn – *Acer campestre*
- Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna*

#### **4.3.5 Nicht überbaute Flächen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

#### **4.3.6 Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

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

---

## **4.4 Hinweise**

### **4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

### **4.4.2 Altlasten**

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Cuxhaven unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### **4.4.3 Archäologie**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

### **4.4.4 Baugebot**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erwerb eines Grundstückes im Kaufvertrag eine Verpflichtung festgelegt wird, das Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Eigentumsübergang, frühestens jedoch ab Baureife des Grundstückes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu bebauen.

### **4.4.5 Artenschutz**

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Rodung der Gehölze sowie die Baufeldfreiräumung außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgt.

#### 4.4.6 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtversperrenden Nutzungen in einer Höhe von mehr als 0,80 m ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes freizuhalten.

#### 4.4.7 Abfallbehälter

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewohner der Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bereitstellen müssen. (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung.)

### 5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur, Landschaft und Klima erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Büro für Biologie und Umweltplanung (2021): Biologischer Fachbeitrag. Stubben – Schulstraße. Gemeinde Beverstedt (LK Cuxhaven) 2021. Stand: Juli 2021; inklusive Biotoptypenkartierung (Anlage 1),
- Erdbaulabor Strube (2022): Befund zur Baugrunduntersuchung vom 08.03.2022. Stand 04.04.2022

#### Bestand

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Stubben, nördlich der Brunshausener Straße und westlich der Stubbener Schulstraße. Das Plangebiet ist unbebaut und beinhaltet größtenteils ein Intensivgrünland. Durch die umgebenen Bebauungen und der südlichen Kreisstraße ist der Bereich des Plangebietes bereits von baulichen Anlagen vorgeprägt und in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild eher von geringer Bedeutung. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Baumreihe überwiegend aus Birken und einzelnen Stieleichen. Dieser Bestand im Zusammenhang mit den Gehölzen im Bereich der umliegenden Hofstellen und Hausgärten sowie den Gehölzstrukturen entlang der Brunshausener Straße durchgrünen und gliedern den Raum. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Gehölzbestände deutlich aufgewertet. Das Schutzgut Klima/Luft gilt derzeit im Plangebiet als nicht beeinträchtigt, sodass das Gebiet bis auf die allgemeine Grundbelastung hinaus als unbelastet von

Schadstoffimmissionen eingestuft werden kann. Die innerörtlichen Freiflächen und Gehölzstrukturen sowie die um die Ortschaft liegenden landwirtschaftlichen Flächen wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet überwiegend den Bodentypen Podsol. Geringfügig ragt im Norden der Bodentyp Pseudogley-Podsol und im Süden der Bodentyp Kolluvisol unterlagert von Gley ins Plangebiet hinein. Das natürliche standörtliche Ertragspotential der Bodentypen ist als gering bis mittel eingestuft. Es handelt sich bei den Bodentypen um keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Derzeit wird das Plangebiet vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am Ostrand zur Schulstraße ragen zudem zwei Ziergärten in das Plangebiet hinein. Demzufolge handelt es sich im Plangebiet um Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Dennoch ist der Boden im Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet erfolgte eine Baugrunduntersuchung (ERDBAULABOR STRUBE, 2022) mit insgesamt 5 Kleinrammbohrungen (KRB 1 bis KRB 5) bis zu einer Endteufe von 5 m. In den Bohrungen KRB 1 bis KRB 4 wurden unter einer ca. 0,4 m bis 1,5 m mächtigen Schicht aus humosem Oberboden, bzw. einer mit Ziegel- und Bauschuttresten durchsetzten Auffüllung aus humosem Oberboden und humosen Sanden, bis in Tiefen zwischen 2 m und 2,3 m unter Gelände schwach schluffige mittelsandige Feinsande angetroffen. In den Bohrungen KRB 1 bis KRB 3 werden die Sande ab ca. 2 m unter Gelände von Geschiebelehmen mit überwiegend weicher Konsistenz unterlagert werden. In KRB 4 stehen die Feinsande bis zur Endteufe an. In Bohrung KRB 5 folgen bereits unter einer ca. 0,4 m mächtigen Oberbodenschicht Geschiebelehme von steifer Konsistenz, unter denen ab 1,9 m bis zur Endteufe schwach schluffige, mittelsandige Feinsande folgen. (ERDBAULABOR STRUBE, 2022)

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie umliegend nicht vorhanden. Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend ungehindert im Plangebiet auf den landwirtschaftlichen und gärtnerischen Flächen versickern. Die Grundwasserneubildungsrate wird als mittel bis hoch eingestuft und die Gefährdung des Grundwassers wird als gering bewertet. Nach der Hydrogeologischen Karte liegt der Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes bei ~ + 2,5 bis 5,0 m NHN und somit ca. 2,5 bis 9 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK): (Kartenserver LBEG) Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte Wasser nach Abschluss der Bohrungen (März) im offenen Bohrloch in Tiefen zwischen 0,4 m und 3,2 m unter Gelände gemessen werden. Bei dem angetroffenen Wasser im südlichen Teil des geplanten Baugebietes, in Tiefen zwischen 0,4 m und 1,4 m unter Gelände, dürfte es sich teilweise um Stauwasser auf den ab ca. 2 m unter Gelände anstehenden, relativ undurchlässigen Lehmschichten handeln. (ERDBAULABOR STRUBE, 2022)

Im Rahmen eines biologischen Fachbeitrages wurde auf Grundlage einer Geländebegehung eine Biotoptypenkartierung nach Drachenfels (2021) erstellt (siehe Anlage 1: Biologischer Fachbeitrag. Stubben – Schulstraße. Gemeinde Beverstedt (LK Cuxhaven), Büro für Biologie und Umweltplanung, 2021). Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Der Großteil besteht aus einem Intensivgrünland trockener Mineralböden (Mähweide) (GIT mw). Im Süd-Westen befindet sich in einer flachen Mulde ein sonstiges feuchtes Intensivgrünland (Mähweide) (GIF mw) mit den üblichen Intensivgrünlandarten sowie als Feuchtezeiger *Ranunculus repens*,

---

*Cardamine pratensis* und *Lysimachia nummularia*. Am Ostrand zur Schulstraße ragen zudem zwei neuzeitliche Ziergärten (PHZ), mit intensiv gepflegten Scherrasen sowie zahlreichen standortfremden Gehölzen, in das Plangebiet hinein. Zwischen den beiden Gärten befindet sich eine sonstige Weidefläche (GW) mit einem extrem stark überweideten Grünland (Paddock). Auf der Westgrenze des Plangebietes bzw. auf dem angrenzenden Grundstück befindet sich eine überwiegend aus Birken (BHD 15 – 35 cm) und einzelnen Stieleichen (BHD 35 – 55 cm) aufgebaute Baumreihe (HBA). (BÜRO FÜR BIOLOGIE UND UMWELTPLANUNG, 2021)

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine innerörtliche Grünlandfläche, die umliegend von Bebauungen umgeben ist. Die umliegenden, zur Durchgrünung beitragenden Gehölze bleiben vom Vorhaben unberührt und gliedern den Raum auch zukünftig. Weiterhin werden in den neuen Hausgärten und durch die Anpflanzungen von Bäumen weitere Strukturen entstehen, die den Raum zusätzlich durchgrünen werden. Mit der Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit im Ort können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Diese wohlmöglich kleinklimatischen Veränderungen fallen für das Schutzgut Klima/Luft jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, da die umgebenen Grünstrukturen weiterhin für einen guten Luftaustausch beitragen werden.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend ungehindert im Plangebiet auf den landwirtschaftlichen und gärtnerischen Flächen versickern. Dies wird zukünftig durch die baulichen Anlagen nur noch eingeschränkt möglich sein. Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf privaten Flächen soll möglichst durch Versickerung erfolgen, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Nach der Baugrunduntersuchung (ERDBAULABOR STRUBE, 2022) sind die Versickerungseigenschaften im überwiegenden Teil des Plangebietes, aufgrund der z.T. hoch anstehenden relativ undurchlässigen Lehmschichten, jedoch deutlich eingeschränkt. Das Oberflächenwasser soll dahingehend über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal in der Planstraße in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Brunshausener Straße geleitet werden. Zudem ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken durch entsprechende Maßnahmen wie etwa den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zurückzuhalten und z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Sollte ein Großteil des anfallenden Niederschlagswasser nicht im Plangebiet versickern können, ergeben sich daraus Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Mit der Überplanung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Intensivgrünland und sonstige Weidefläche) sowie neuzeitlichen Ziergärten ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, da diese Biotoptypen von sehr geringer und geringer Bedeutung sind. Lediglich auf der Westgrenze des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände in Form einer Baumreihe. Da sich diese allerdings überwiegend außerhalb des Plangebietes bzw. auf der Grenze befinden, ist eine Beseitigung der Gehölze nicht vorgesehen.

---

Die von der Planung betroffene Fläche ist als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften von allgemeiner Bedeutung. Da innerhalb des Plangebietes weder Still- noch Fließgewässer vorhanden sind, besitzt das Plangebiet keine Bedeutung als Amphibienlebensraum. Die Brutvogelgemeinschaft des Plangebietes lässt sich als eine Brutvogelgemeinschaft beschreiben wie sie typisch für Parks und Gärten im nordwestdeutschen Tiefland ist. Auch wenn das Plangebiet zum überwiegenden Anteil aus Grünland besteht, sind doch aufgrund der engen Verzahnung dieser Flächen mit der angrenzenden Bebauung (Gärten) abgesehen vom Fasan keine typischen Offenlandarten zu erwarten. Die Brutvogelfauna des Plangebietes kann dahingehend als wahrscheinlich durchschnittlich arten- und individuenreich beschrieben werden. Auch die Fledermausfauna des Plangebietes ist als durchschnittlich arten- und individuenreich zu bewerten. Sie entspricht einer Fledermausfauna, wie sie noch in weiten Teilen des Landkreises innerhalb des ländlichen Raumes vorkommt. Fledermausquartiere sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund seiner linearen Gehölzstrukturen muss jedoch davon ausgegangen werden, dass das Untersuchungsgebiet regelmäßig als Jagdlebensraum genutzt wird. Die Situation im Plangebiet wird sich zukünftig jedoch nicht wesentlich ändern und mit den Hausgärten sowie Anpflanzungen von Bäumen werden neue Lebensräume geschaffen. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz). (BÜRO FÜR BIOLOGIE UND UMWELTPLANUNG, 2021)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 2.820 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Artenschutz**

Um die Artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wurde nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein biologischer Fachbeitrag auf der Basis einer Biotoptypenkartierung sowie einer Potentialansprache (Fauna) erstellt (siehe Anlage 1: Biologischer Fachbeitrag. Stubben – Schulstraße. Gemeinde Beverstedt (LK Cuxhaven), Büro für Biologie und Umweltplanung, 2021). Auf der Grundlage der, bei einer Geländebegehung, vorgefundenen Strukturen und Biotoptypen wurde eine Einschätzung des Brutvogel- Fledermaus- und Amphibienlebensraumes vorgenommen.

---

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG sind alle möglicherweise erforderlichen Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldfreiräumung in den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Da im Gebiet keine natürlichen Baumhöhlen nachgewiesen werden konnten, besteht nicht die Gefahr, dass dauerhaft genutzte Nistorte (wie z.B. Spechthöhlen) oder Fledermausquartiere beeinträchtigt werden.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Geruchsimmissionen**

Innerhalb eines Radius von 600 m (gemäß Kapitel 4.4.2 der GIRL des Landes Niedersachsen) ist lediglich ein landwirtschaftlicher Betrieb in ca. 500 m Entfernung östlich des Plangebietes vorhanden. Aufgrund der Entfernung und Hauptwindrichtung aus Westen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, zumal zwischen Betrieb und Plangebiet zahlreiche Bestandswohngebäude vorhanden sind, auf die bereits Rücksicht genommen werden muss. Ein Heranrücken und die damit einhergehende Schaffung eines neuen Konfliktes erfolgt durch den Bebauungsplan nicht.

### **6.2 Schallimmissionen**

In der näheren Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden, die in der Lage wären, die Nutzungen im Plangebiet lärmtechnisch in unverträglichem Maße zu belasten. Beeinträchtigungen auf das Plangebiet sind dahingehend nicht zu erwarten. Die Sportanlagen südlich bzw. südöstlich des Plangebietes sind bereits von unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen umgeben. Ein Spielbetrieb auf dem Sportplatz südlich des Plangebietes findet nur sporadisch statt.

## **7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

### **• Verkehr**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Brunshausener Straße. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende öffentliche Straße.

- **Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Wesermünde angeschlossen. Das Löschwasser ist in den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen. Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird nach Rücksprache mit dem Ortsbrandmeister durch einen neuen Hydranten in der Straßenverkehrsfläche sichergestellt.

- **Abwasserbeseitigung**

Durch entsprechende Erweiterung des Schmutzwasserkanalnetzes wird das Plangebiet an die vorhandenen Leitungen in der Brunshausener Straße angeschlossen. Von hier aus wird das Abwasser in die zentrale Kläranlage in Beverstedt abgeführt.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf privaten Flächen soll möglichst durch Versickerung erfolgen, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung (Erdbaulabor Strube, 2022) wird eine Versickerung aufgrund der Grundwasserstände zwischen 0,4 m und 1,4 m unter Gelände und der z.T. hoch anstehenden relativ undurchlässigen Lehmschichten jedoch kaum möglich sein. Das Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, soll dahingehend zunächst zurückgehalten und im Bedarfsfall, wie das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen, über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal in der Planstraße in den bestehenden Regenwasserkanal in der Brunshausener Straße geleitet werden.

- **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Cuxhaven. Im Bereich der Einmündung in das Plangebiet sind Sammelstandorte für Abfallbehälter am Tag der Abholung festgesetzt.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	<b>0,94</b>	<b>93</b>
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>0,07</b>	<b>7</b>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>&lt;0,01</b>	<b>&lt;1</b>
<b>Bruttobauland</b>	<b>1,01</b>	<b>100</b>

---

**9. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	26.02.2024
Auslegungsbeschluss	26.02.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	19.03.2024 bis 19.04.2024
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	19.03.2024 bis 19.04.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	17.06.2024
Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	21.11.2024

Beverstedt, den 07.11.2024

gez. Dieckmann  
Bürgermeister

## 10. QUELLENVERZEICHNIS

BÜRO FÜR BIOLOGIE UND UMWELTPLANUNG (2021): Biologischer Fachbeitrag. Stubben – Schulstraße. Gemeinde Beverstedt (LK Cuxhaven) 2021, Büro für Biologie und Umweltplanung, Dipl.-Biol. Dr. T. Roßkamp, Huntlosen. Stand: Juli 2021

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

ERDBAULABOR STRUBE (2022): Befund zur Baugrunduntersuchung vom 08.03.2022. Erdbaulabor Strube, Dipl.-Geol. K.-H. Strube, Sandhatten. Stand: 04.04.2022

LANDKREIS CUXHAVEN (2012): Regionales Raumordnungsprogramm, Stand: Juni 2012.

LANDKREIS CUXHAVEN (2000): Landschaftsrahmenplan - Endfassung 2000. Landkreis Cuxhaven - Naturschutzamt. Stand: 2000.

NIBIS (2023): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2023): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanzV** – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**BNatSchG** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07. 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert.

**NNatSchG** – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104, zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert.

## 11. ANLAGEN

### ANLAGE 1: Biologischer Fachbeitrag