BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 48
„FRIEDHOFSTRASSE“

VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

ABSCHRIFT

GEMEINDE BEVERSTEDT
LANDKREIS CUXHAVEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG 3

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES 3
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes 3
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung 4

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 4
3.1 Landes- und Regionalplanung 4
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 4
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012 5
3.1.3 Ziele der Raumordnung 6
3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB 6
3.4 Zentrale Versorgungsbereiche 7
3.5 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne 8

4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG 8
4.1 Städtebauliche Zielsetzung 8
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 8
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 8
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen 9
4.2.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 9
4.2.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz 9
4.3 Hinweise 11
4.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 11
4.3.2 Altlasten 11
4.3.3 Archäologie 11
4.3.4 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften 11

5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA 11
5.1.1 Bestand 12
5.1.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt 13
5.1.3 Artenschutz 15

6. IMMISSIONSSCHUTZ 16

7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG 18

8. FLÄCHENBILANZ 18

9. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS 18

Stand: 27.01.2022

1. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Friedhofstraße“ 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. 48 „Friedhofstraße“ 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 Ortskern von Beverstedt, zwischen Hindenburgstraße und Friedhofstraße (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über die Flurstücke 154, 155/1, 156/3, 156/8, 162/11, 162/13 und 162/16 der Flur 4 der Gemarkung Beverstedt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,03 ha.

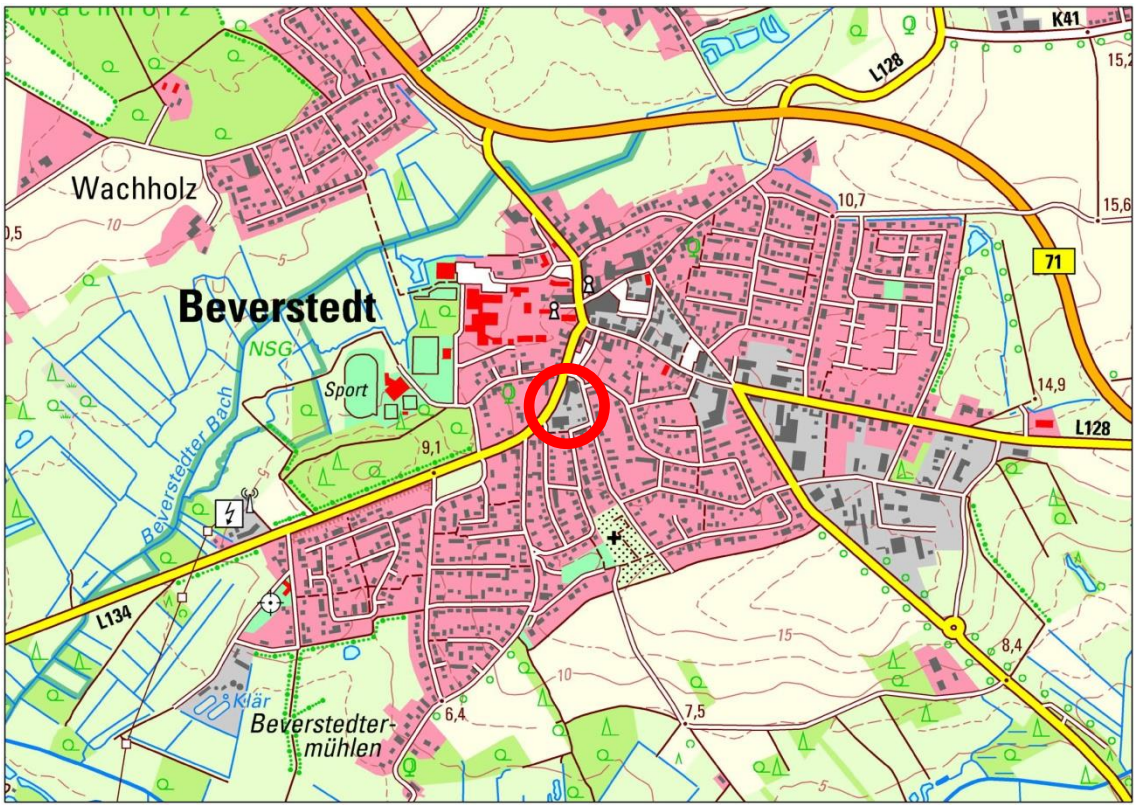

Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2021 (ohne Maßstab)

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit gemischten Nutzungen, Wohnhäusern, Geschäftsgebäude und einem stillgelegten Verbrauchermarkt bebaut. Westlich angrenzend verläuft die Hindenburgstraße. Östlich angrenzend die Friedhofstraße. Nördlich befindet sich ein Markt- bzw. Parkplatz. Ansonsten ist das Plangebiet von weiteren gemischten Nutzungen 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 siedlungsnahe 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.

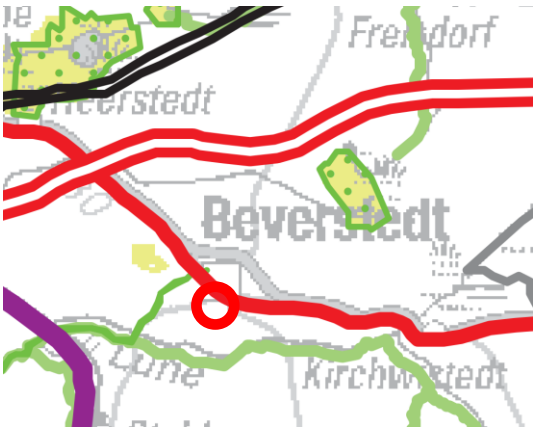

Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

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

3.1.2 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.

Die wirtschaftliche Entwicklung soll auf eine Innovationsförderung und die Erschließung von Kompetenzfeldern zielen. Die Bereitstellung von Gewerbeflächenangeboten soll in interkommunaler Zusammenarbeit erfolgen. Kleine und mittlere Unternehmen sind besonders zu fördern. Ein Wachstum soll sich aus den regionsspezifischen Entwicklungspotentialen und Kompetenzfeldern ergeben.

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.

In den Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen; sie haben einen auf das Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine tägliche Grundversorgung zu erfüllen. Mittel- und langfristig ist die infrastrukturelle Grundausstattung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und der wirtschaftlichen Entwicklung des Planungsraumes sicherzustellen. Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen sollen im Planungsraum in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität bereitgestellt werden. Dazu sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorhalten. Die Angebote sollen die unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und sie sich abzeichnenden Veränderungen in der demografischen Entwicklung berücksichtigen.

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.

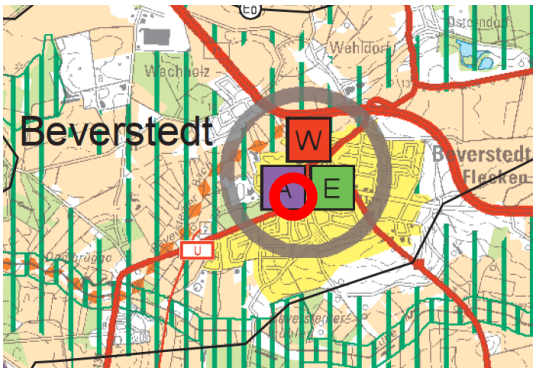

Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2012

Im zeichnerischen Teil des RROP 2012 befinden sich die Flächen im Plangebiet vollständig innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes. Die westlich angrenzende Hindenburgstraße ist als Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße festgelegt. Der Ort Beverstedt ist als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

3.1.3 Ziele der Raumordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen an die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung anzupassen. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Grundzentrums Beverstedt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Gewerbes gestärkt, Leerstände vermieden und somit die Versorgungsstrukturen sichergestellt. Darüber hinaus wird Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen, welcher durch die Lage im Zentralen Siedlungsgebiet aufgrund des Versorgungs- und Infrastrukturangebots überaus attraktiv ist. Das Plangebiet ist hervorragend an den ÖPNV angebunden. Die Nutzungen im Plangebiet fügen sich in die Umgebung ein und sind immissionsrechtlich mit den benachbarten Nutzungen vereinbar, sodass keine Konflikte zu erwarten sind. Die Schallemissionen der Hindenburgstraße können durch passive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden.

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

3.2 Flächennutzungsplan

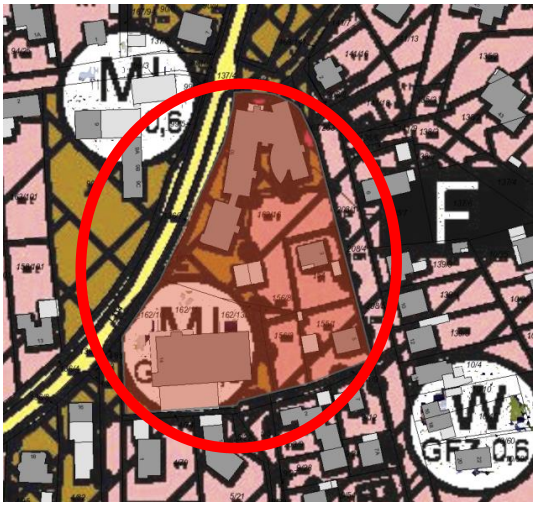

Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Beverstedt als Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Gliederung der zukünftigen Baugebiete entspricht jedoch nicht exakt den dargestellten Bauflächen im Flächennutzungsplan. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde ist aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes jedoch nicht zu erwarten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 im Ortskern von Beverstedt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der zeitgemäßen Innenentwicklung des Ortes.

b) Die Flächen im Plangebiet haben eine Größe von ca. 10.300 m². Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 5.220 m² deutlich unter 20.000 m². 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. In ca. 150 m Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich zurzeit der Bebauungsplan Nr. 47 „Nördlich Logestraße“ in der Aufstellung, der ebenfalls Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO zum Inhalt hat. Dahingehend wird die zulässige Grundfläche dieses Bebauungsplanes von ca. 5.440 m² bei der Prüfung der Anwendbarkeit mitgerechnet. Zusammen liegt die zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne mit ca. 10.660 m² immer noch unter 20.000 m². Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

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. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In ca. 500 m Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Teichfledermausgewässer“, das sich entlang des Beverstedter Baches erstreckt. Beeinträchtigungen sind 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.

3.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Ortes oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO und Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO vor. In den geplanten Baugebieten 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.

3.5 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind teilweise bereits durch den Bebauungsplan Nr. 41 „Hindenburgstraße/I“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41, soweit sie durch das Plangebiet überdeckt werden, aufgehoben.

4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Attraktivitätssteigerung und Angebotssicherung im Ortskern von Beverstedt. Bisher waren auf den Flächen im Plangebiet Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt bzw. wurden diese gemäß § 34 BauGB als Flächen im unbeplanten Innenbereich beurteilt. Die gewerblichen Nutzungen im bisherigen Mischgebiet wurden inzwischen aufgegeben, sodass die Flächen brachliegen. An dieser Stelle sollen zukünftig Wohnnutzungen geschaffen werden. Im bisher unbeplanten Bereich liegen ebenfalls bereits konkrete Umbaupläne der ansässigen Betriebe vor. Das bisherige Planungsrecht trägt somit den zeitgemäßen Bedürfnissen der Bevölkerung nicht ausreichend Rechnung, da sie hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zu restriktiv und unflexibel sind. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels werden zunehmend Wohnraum in zentralen Ortslagen nachgefragt bzw. besondere Anforderungen an die Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe gestellt. Durch die Neuordnung des Planungsrechtes wird den Grundstückseigentümern ein Entwicklungsspielraum eingeräumt, der sowohl erforderlich als auch verträglich für den Ortskern ist. Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang bringen.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im südlichen Bereich des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in offener Bauweise festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO mit maximal 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,6 in abweichender Bauweise, in der Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind, festgesetzt.

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Im Plangebiet dürfen die Gebäude eine Firsthöhe (FH) von 13,50 m und eine Traufhöhe (TH) von 10,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Gehweg der erschließenden Straße vor dem Gebäude, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Attraktivität und Nutzungsvielfalt im Ortskern zu sichern bzw. zu steigern. Dahingehend sind in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und in den Urbanen Gebieten die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) 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 ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden und damit eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes bestehen würde. Vergnügungsstätten können darüber hinaus der städtebaulichen Zielsetzung entgegenwirken, da diese eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dieses zu einer Strukturveränderung im Gebiet führen kann. Daher und weil Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Ort zulässig sind, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Zur Gewährleistung einer gewissen Durchmischung der Urbanen Gebiete sowie im Sinne des Immissionsschutzes sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO keine Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der vorgelagerten Hindenburgstraße zulässig. Auf diese Weise wird die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe und sonstiger Nutzungen im Sinne eines belebten Ortskerns begünstigt und gleichzeitig eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen im Erdgeschoss durch Verkehrslärm vermieden. Diese planungsrechtliche Maßnahme wurde bereits mehrfach im Ortskern ergriffen. Hinsichtlich weiterer Erläuterungen wird auf Kapitel 6 - Immissionsschutz - verwiesen.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den Grundstückseigentümern genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt.

4.2.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Zufahrten in das Plangebiet sollen zukünftig über die Hindenburgstraße erfolgen. Dementsprechend werden entlang der übrigen Plangebietsgrenzen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Fußläufige Verbindungen sind hiervon ausgenommen.

4.2.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz wurden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen. Hinsichtlich weiterer Erläuterungen wird auf Kapitel 6 - Immissionsschutz - verwiesen.

Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:1987-05 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von Kfz auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen teilweise überschritten.

Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-01 Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w\,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart ableiten. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80[a]
a	Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w\,ges}$ in dB ermittelt sich wie folgt:

$R'_{w\,ges} = L_a - K_{Raumart}$

L_a	Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)
$K_{Raumart}$ = 25 dB	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart}$ = 30 dB	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 dB	Für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w\,ges}$ = 35 dB	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w\,ges}$ = 30 dB	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen.

Für die vom Verkehrsweg abgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB,
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht unterschreitet (schallgedämmte Lüftungseinrichtung).

4.3 Hinweise

4.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

4.3.2 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.

4.3.3 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.

4.3.4 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Die DIN 4109 kann außerdem im Rathaus der Gemeinde Beverstedt, Schulstraße 2, 27616 Beverstedt, eingesehen werden.

5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a 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 und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im September 2021 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020),
- Kartenserver LBEG (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#),
- Niedersächsische Umweltkarte (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/),

5.1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Beverstedt und setzt sich im Wesentlichen aus gewerblichen (OGG) und gemischten Nutzungen (OI) mit den zugehörigen Stellplätzen (OVP) sowie aus Wohnnutzungen mit Hausgärten (OEL/PH) zusammen. Die Nutzungen werden durch vereinzelte Scher- und Trittrasenflächen (GR) sowie Gehölzen des Siedlungsbereiches (HS) und Einzelbäumen (HBE) durchzogen. Das Plangebiet wird zu allen Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen (OVS, OVW) umrahmt. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz (OVP), der auch als Marktplatz genutzt wird. Ansonsten ist das Plangebiet überwiegend von locker bebauten Einzelhausgebieten (OEL/PH) und vereinzelten gewerblichen Nutzungen (ON) umgeben.

Durch die innerstädtische Lage mit Bebauungen und umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen ist das Plangebiet in Bezug auf Immissionen bereits vorbelastet. Demnach kann das Schutzgut Klima/Luft als beeinträchtigt angesehen werden. Beeinträchtigungen ergeben sich durch versiegelte und bebaute Flächen in Form von Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme. Die vorhandenen Hausgärten sowie die an den Siedlungsbereich angrenzende freie Landschaft wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Durch die Lage im Ortskern und der vollständigen Überprägung kann dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Landschaft eine geringe Bedeutung zugeordnet werden.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen zu Wohn- und Gewerbezwecken handelt es im Plangebiet vorwiegend um einen Boden, bei dem die Boden- und Bodenwasserfunktionen bereits nahezu vollständig verloren sind. Lediglich in den unbebauten Bereichen dürften die Funktion als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, noch nicht wesentlich eingeschränkt sein. Die vorkommende Bodenart nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist Mittlerer Podsol. Dieser Bodentyp ist in Niedersachsen weit verbreitet und gehört nicht zu den schutzwürdigen Böden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den bebauten Bereichen bereits der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt. Lediglich in den Hausgärten und Beeten kann das Oberflächenwasser nahezu ungehindert vor Ort versickern.

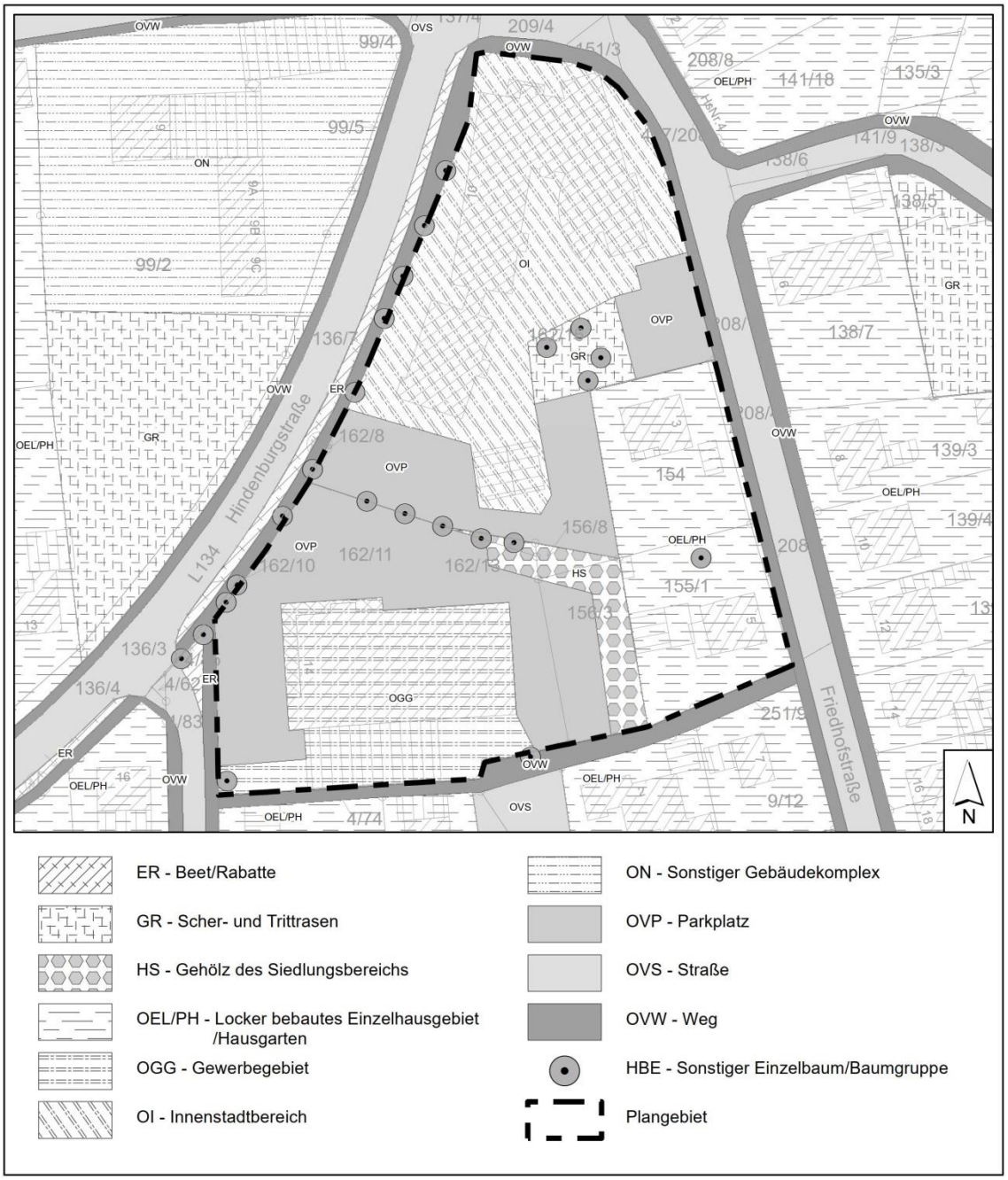

Abb. 5: Biotoptypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

5.1.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Das Plangebiet ist bereits durch Bebauungen für gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen vollständig überprägt. Zudem ist der südliche Teil des Geltungsbereiches durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Hindenburgstraße/I“ als Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung in diesem Bereich in ein Allgemeines Wohngebiet geändert und die GRZ auf 0,4 reduziert werden. Im nördlichen Teil des

Geltungsbereiches wird ein Urbanes Gebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, was angesichts der Bestandsbebauung einer erhöhten Zulässigkeit für Hauptgebäude entspricht, aber noch unter dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO liegt.

Mit den zulässigen Versiegelungs- und Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet ergeben sich grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Angesichts der zentralen Lage ist eine verdichtete Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches jedoch folgerichtig und somit vertretbar, um den ansässigen Betrieben Entwicklungsspielräume einzuräumen. Andererseits findet im südlichen Teil des Geltungsbereiches durch die verringerte GRZ und Beseitigung der Stellplatzflächen in jedem Fall eine Entsiegelung statt, sodass sich insgesamt keine großen Veränderungen ergeben.

Durch die zulässige Versiegelung kann das anfallende Niederschlagswasser weiterhin nur noch eingeschränkt versickern, stattdessen soll es wie ein Großteil des jetzigen Bestandes der Regenwasserkanalisation hinzugeführt werden. Durch die damit verbundene Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Diese werden durch die Plangebietsgröße und einer geringen Grundwasserneubildung jedoch nicht als erheblich eingeschätzt.

Auf den baulich genutzten Flächen sind vereinzelt Ziergehölze vorhanden. Mit der geplanten Innenentwicklung ist eine Beseitigung des Bestandes nicht ausgeschlossen. Daraus ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen Beeinträchtigungen. Die vorhandenen Gehölze sind jedoch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht als zu erhalten festgesetzt und entstammen auch keiner Anpflanzungsfestsetzung. Weiterhin besitzt die Gemeinde keine Baumschutzsatzung. Somit kann der Bestand, unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der Sperrfrist, beseitigt werden. Ansonsten werden ausschließlich Biotoptypen geringer Bedeutung überplant, die für Arten und Lebensgemeinschaften keine besondere Bedeutung besitzen.

Auf die Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild und Tiere sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da das gesamte Plangebiet bereits baulich deutlich vorbelastet ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nach § 13a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen haben eine zulässige Grundfläche von ca. 5.220 m². Die Anforderungen des § 13a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.1.3 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die baulichen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet bzw. Urbanes Gebiet mit einem maximalen Versiegelungsgrad von bis zu 40 % bzw. 60 % (mit Überschreitungsmöglichkeit bis zu 60 % bzw. 80 %) festgesetzt. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut bzw. großflächig durch Stellplätze versiegelt. Im Vergleich zur bisherigen Situation lassen sich keine negativen artenschutzrechtlichen Auswirkungen ableiten. Im Gegenteil findet im südlichen Bereich des Plangebietes eine Entsiegelung statt, in dessen Rahmen Hausgärten entstehen werden. Der Artenschutz ist über den Bebauungsplan hinaus bei der Realisierung baulicher Anlagen weiterhin zu beachten. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht zu erwarten.

Um eine generelle Tötung von Vögeln und Fledermäusen ausschließen zu können, sind Rodungen von Bäumen außerhalb der Brut und Setzzeit und gemäß der Sperrfrist (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Zudem sind die Bäume vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen. Somit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Rodung ausgeschlossen werden. Sollten zukünftig Erweiterungen oder Gebäudeabrisse erfolgen, ist der Bestand vor den Bautätigkeiten auf möglichen Besatz von Fledermäusen zu untersuchen, wodurch sich ggf. weitere Maßnahmen zur Einhaltung der Verbotstatbestände ergeben.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Lage des Plangebietes ist mit Schallimmissionen durch Verkehrslärm zu rechnen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ted GmbH, 2021). Im Zuge der Berechnungen sollen die Geräuschimmissionen, die durch Kfz-Verkehre auf der Landesstraße (L134) „Hindenburgstraße“ und dem nahegelegenen öffentlichen Parkplatz verursacht werden, innerhalb des Plangebietes ermittelt und beurteilt werden.

Um dem Schutzzweck innerhalb von Wohnräumen Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109-1 ermittelt, auf deren Grundlage die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen abgeleitet wurden. Den Lärmpegelbereichen liegt der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 zugrunde, der sich aus den Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs ergibt. Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels wurde für Geräuschimmissionen aus Straßenverkehr ein Zuschlag von + 3 dB berücksichtigt.
Nach DIN 4109-2 ist die Beurteilungszeit (Tag/ Nacht) maßgeblich, welche die höhere Anforderung ergibt. Für die Ermittlung des Außenlärmpegels werden in der Regel die Beurteilungspegel für die Tageszeit herangezogen. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht jedoch weniger als 10 dB, so ergibt sich nach DIN 4109-2 der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem Beurteilungspegel für die Nacht zuzüglich eines Zuschlages von 10 dB. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln am Tag minus der Nacht im Plangebiet etwa $\Delta L = 8$ dB beträgt. Auf Grund der vorliegenden Immissionssituationen im betrachteten Plangebiet wurde der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel für die Nacht zuzüglich eines Zuschlages von 10 dB gebildet.

Die Lärmpegelbereiche wurden auf Basis des Immissionsrasters mit einer Höhe von h = 8 m über GOK ermittelt. Die folgende Abbildung zeigt die für das Plangebiet ermittelten Lärmpegelbereiche:

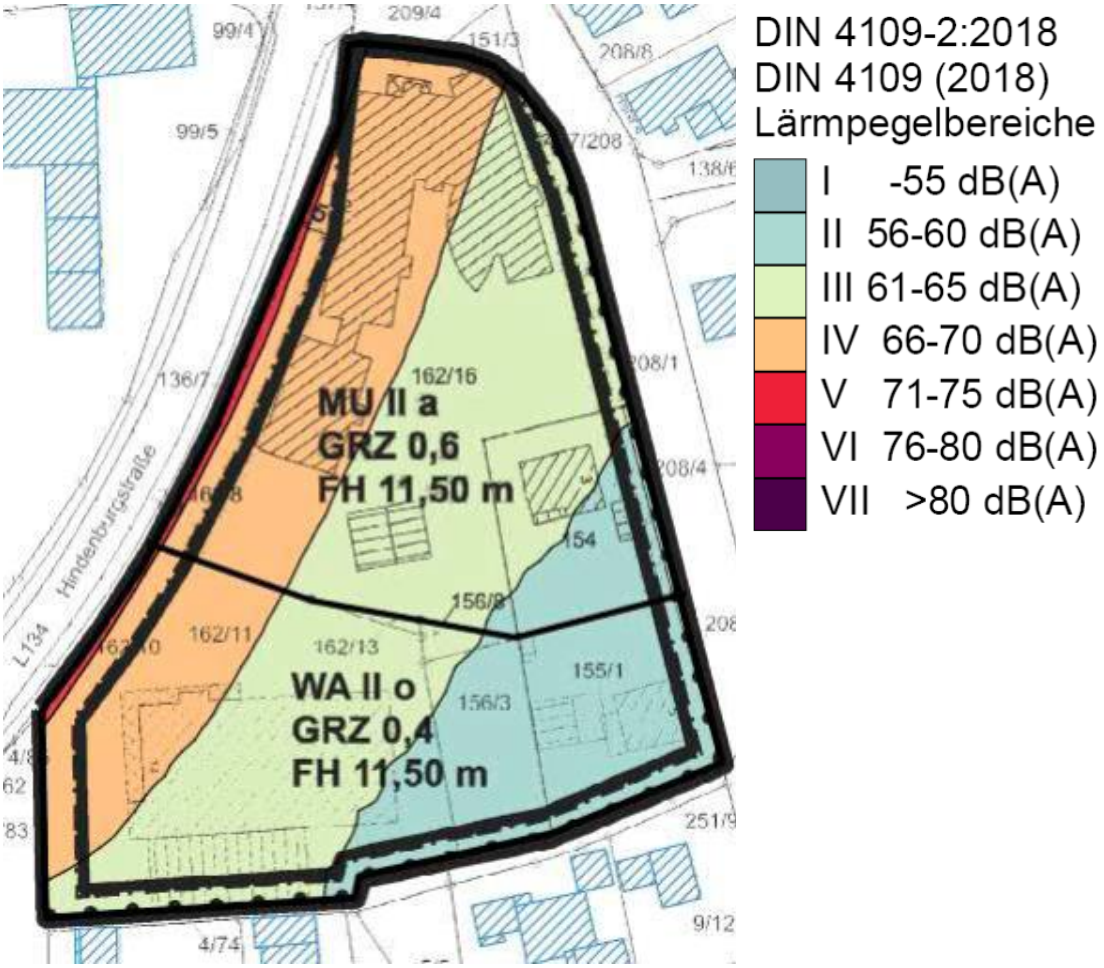

Abb. 6: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1

Die Ergebnisse zeigen, dass sich das vorgesehene Baufeld innerhalb der Lärmpegelbereiche II, III und IV nach DIN 4109-1 befindet.

Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis nach Abschnitt 4.4 der DIN 4109-2 zu erbringen, dass die Anforderungen nach Abschnitt 7 der DIN 4109-1, die sich für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann aufgrund seiner Lage im Ortskern als grundsätzlich erschlossen angesehen werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt zukünftig ausschließlich über die Hindenburgstraße und vorhandene Zufahrten. Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Im Einzelfall wird ggf. ein Anschluss bzw. eine Verlängerung von entsprechenden Leitungstrassen in das Plangebiet erforderlich. Dies erfolgt üblicherweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird wie bisher über Anschlüsse an die vorhandenen Kanalisationen abgeführt. Für die Löschwasserversorgung sind unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter etc.) vorzusehen. 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 zu gegebener Zeit und durch geeignete Maßnahmen, die mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Wesermünde abzustimmen sind, sichergestellt.

8. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	**ha**	**%**
Allgemeine Wohngebiete (WA)	**0,48**	**47**
Urbane Gebiete (MU)	**0,55**	**53**
Bruttobauland	**1,03**	**100**

9. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	12.09.2021
Auslegungsbeschluss	12.09.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	23.12.2021 bis 24.01.2022
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	23.12.2021 bis 24.01.2022
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	28.03.2022
Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	12.05.2022

Beverstedt, den 11.04.2022

gez. Dieckmann L.S.
Bürgermeister