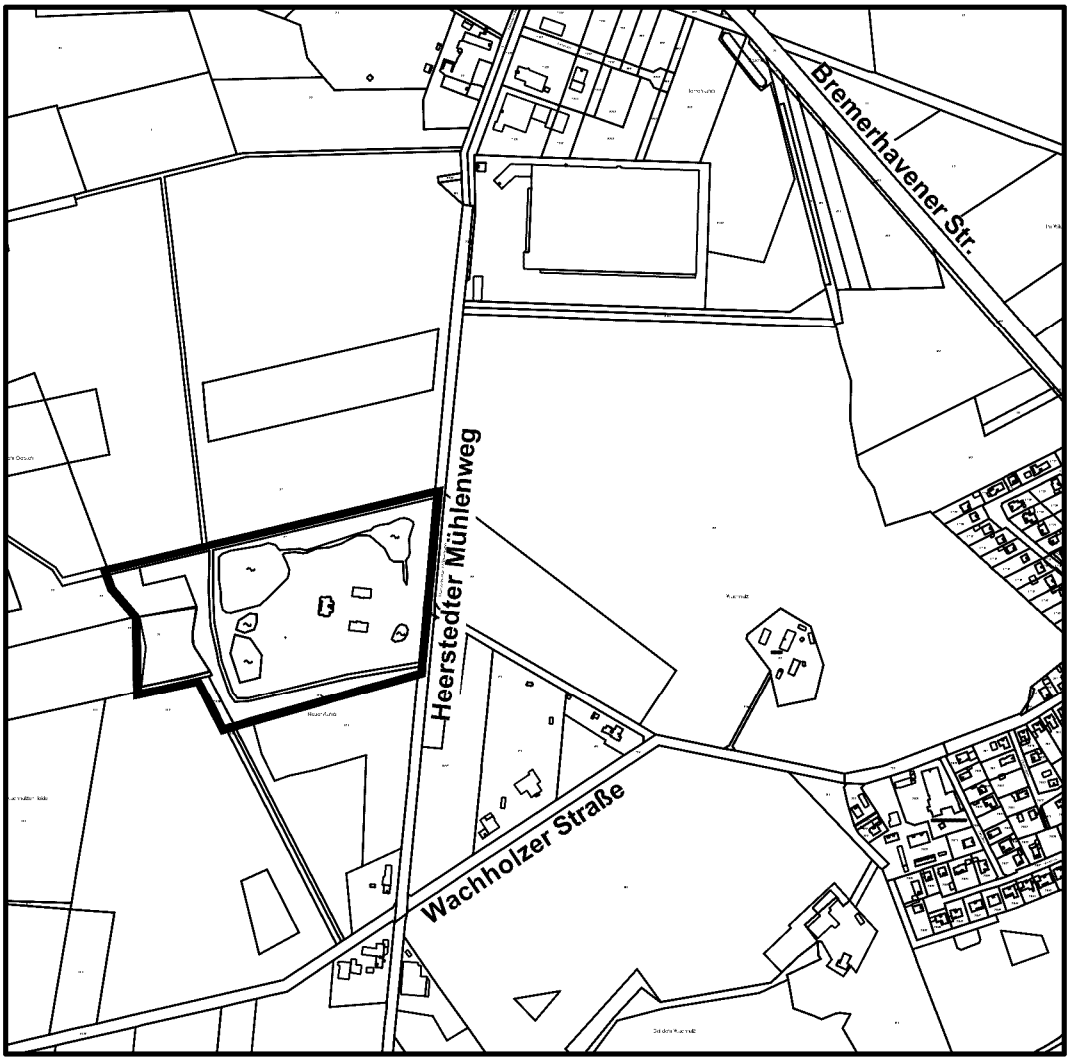
GEMEINDE BEVERSTEDT

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN 2015

BEBAUUNGSPLAN NR. 45
„HEERSTEDTER MÜHLENWEG“

BEGRÜNDUNG

- Abschrift -

INHALT

1. Allgemeines ... 3

2. Kartengrundlage / Lage im Raum / Bisherige Nutzungen ... 3

2.1 Kartengrundlage ... 3
2.2 Lage im Raum ... 3
2.3 Bisherige Nutzungen ... 4

3. Planerische Vorgaben ... 5

3.1 Regional- und Landesplanung ... 5
3.2 Flächennutzungsplanung ... 5

4. Fachliche Vorgaben ... 6

4.1 Landschaftsplanung ... 6
4.2 Belange des Denkmalschutzes ... 7
4.3 Belange des Immissionsschutzes ... 7

5. Ziele und Zwecke der Planung ... 8

6. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen ... 8

7. Verkehrserschliessung ... 10

8. Ver- und Entsorgung ... 10

9. Eingriffsregelung ... 12

10. Flächenbilanz ... 22

Bebauungsplan Nr. 45 „Heerstedter Mühlenweg“ ... 22

11. Umweltbericht ... 23

11.1 Einleitung ... 23
11.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung ... 23
11.1.2 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen und ihre Bedeutung für diese Planung ... 25
11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 26
11.2.1 Bestand und Bewertung ... 26
11.2.1.1 Schutzgut Mensch ... 26
11.2.1.2 Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft ... 26
11.2.1.2.1 Bestand und Bewertung ... 26
11.2.1.3 Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter ... 31
11.2.1.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 31
11.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes ... 32
11.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung dieser Planung ... 32
11.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) ... 32
11.2.3 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ... 32
11.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 33
11.3. Zusätzliche Angaben ... 33
11.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ... 33
11.3.2 Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“) ... 33
11.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 34

Anlagen zur Begründung mit Umweltbericht ... 35

Verwendete Gutachten und Fachstellungnahmen ... 35

1. ALLGEMEINES

Im Bereich des Anwesens Heerstedter Mühlenweg Nr. 21 in Beverstedt-Wachholz ist seit mehreren Jahren ein Land- und Forstverwaltungsunternehmen ansässig, das auch in der Gemeinde Beverstedt und Umgebung größere Agrar- und Waldflächen besitzt und bewirtschaftet. Der ansässige Betrieb beabsichtigt nunmehr den Standort weiter auszubauen, um neben den vorhandenen Nutzungen (Land- und Forstwirtschaft einschließlich betriebliches Wohnen und Verwaltung) auch Schulungsangebote für die firmeninterne Aus- und Fortbildung zu machen, wobei auch die Beherbergung von Betriebsangehörigen, Betriebsgästen und Schulungsteilnehmern vor Ort realisiert werden soll. Die angestrebte und von der Gemeinde Beverstedt als städtebaulich sinnvoll angesehene Fortentwicklung des Standortes ist allein auf Basis der durch die Land- und Forstwirtschaft bestehenden Privilegierung im Außenbereich nach Auskunft des Landkreises Cuxhaven nicht möglich, weshalb eine Bauleitplanung erforderlich wird.

Durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplans soll daher ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst“ dargestellt werden und durch den Bebauungsplan Nr. 45 „Heerstedter Mühlenweg“ auch als entsprechendes Sondergebiet (SO) entwickelt werden. Der Änderungsbereich der 53 Flächennutzungsplan-Änderung und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 (aufgestellt im Parallelverfahren) sind deckungsgleich. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 8,35 ha.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Beverstedt hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 „Heerstedter Mühlenweg“ aufzustellen; dies geschieht aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 2 und des § 10 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Der Flächennutzungsplan soll für die Flächen des Geltungsbereiches gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden (53. Änderung des Flächennutzungsplanes).

2. KARTENGRUNDLAGE / LAGE IM RAUM / BISHERIGE NUTZUNGEN

2.1 KARTENGRUNDLAGE

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einer vom LGLN, Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Wesermünde, Bremerhaven, erstellten digitalen Kartengrundlage (Stand: Oktober 2018) im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Lage und Umriss des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt der Begründung, Maßstab 1:5.000) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 LAGE IM RAUM

Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortes Beverstedt unmittelbar westlich der Straße Heerstedter Mühlenweg (s. Lageübersicht auf dem Deckblatt); es umfasst die folgenden Flurstücke bzw. Teile dieser Flurstücke (p.p.) in der Flur 10 der Gemarkung Beverstedt:

- 3/7 p.p., größter Anteil am Planungsgebiet, hier auch bestehende Gebäude
- 76/29, breiter Streifen am Südwestrand des Gebiets
- 8/1, Fläche im mittleren westlichen Teil des Gebiets

Der Änderungsbereich der 53 Flächennutzungsplan-Änderung und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 (aufgestellt im Parallelverfahren) sind deckungsgleich. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 8,35 ha.

Im Westen wird das Planungsgebiet von der Straße Heerstedter Mühlenweg begrenzt. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich und überwiegend als Ackerland genutzt. Nordöstlich auf der anderen Seite der Heerstedter Mühlenwegs erstreckt sich das Waldgebiet Wachholz in Richtung Norden und Osten. Der Heerstedter Mühlenweg führt in Richtung Norden zur Bundesstraße 71 (Bremerhavener Straße) und passiert dabei den bestehenden Gewerbestandort Wachholz, der nördlich des gleichnamigen Waldgebiets liegt und für den laut Flächennutzungsplanung auch Erweiterungsflächen westlich des Heerstedter Mühlenwegs vorgesehen sind.

2.3 BISHERIGE NUTZUNGEN

Im Bereich des Anwesens Heerstedter Mühlenweg Nr. 21 in Beverstedt-Wachholz ist seit mehreren Jahren ein Land- und Forstverwaltungsunternehmen ansässig, das auch in der Gemeinde Beverstedt und Umgebung größere Agrar- und Waldflächen besitzt und bewirtschaftet. Im Bestand findet bereits Wohnnutzung für Betriebsleiter und betriebszugehörige Mitarbeiter statt.

Die heute vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die Nebenanlagen – auch solche zur Grundstücksentwässerung - sowie die zur dezentralen Schmutzwasserentsorgung wurden seit den 1990er Jahren durch Vorbesitzer im Außenbereich genehmigt errichtet und zuletzt im Falle des zentralen Wohnhauses im Jahre 2003 genehmigt umgebaut und erweitert.

Im Zusammenhang mit der Ausübung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung wurde zuletzt 2015 eine Betriebshalle auf dem Flurstück 3/7 westlich der bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude errichtet. Im Geltungsbereich liegen Kompensationsflächen, die im Zuge der Baugenehmigung für die Betriebshalle in 2015 (Az.: B 520/2015) festgelegt wurden; diese werden auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Das Plangebiet wird abgesehen von den genannten Nutzungen zum überwiegenden Teil von einer neuzeitlichen, privaten Parkanlage eingenommen. Die Parkanlage selbst ist divers strukturiert, mit großen Scherrasenflächen, Aufenthaltsbereichen und Wegen für die Nutzer, hinzukommen Einzelbäume und Gehölzflächen sowie angelegte Stillgewässer (Teiche und Gräben). Zur Frage ob Waldflächen bzw. Flächen mit Waldfunktion vorliegen, fand am 11.03.2019 ein gemeinsamer Ortstermin mit Vertreter*innen der Gemeindeverwaltung Beverstedt, der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Waldbehörde des Landkreises Cuxhaven, des Beratungsforstamtes Nordheide-Heidmark der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und des Planungsbüros TOPOS statt. Alle Beteiligten sind im Ergebnis zur Auffassung gelangt, dass im Geltungsbereich zwar eine ausgedehnte private Parkanlage mit Gewässern, Gehölzen, anderen Grünflächen sowie Wegen und ähnlichem vorliegt, die Gehölze aber keinen Waldcharakter / keine Waldfunktion aufweisen.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2017) liegt die Gemeinde Beverstedt mit Ihren Ortschaften innerhalb des ländlichen Raumes; zum engeren Planungsraum sind keine besonderen verbindlichen Festlegungen getroffen worden.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP 2012) ist der Ort Beverstedt als Grundzentrum und u.a. als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten festgelegt.

Benachbarte Flächen im Westen, Süden und Osten sind im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt; dieses Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung jedoch nicht beansprucht oder beeinträchtigt.

Nordöstlich auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Heerstedter Mühlenweg erstreckt sich das Waldgebiet Wachholz vom Planungsgebiet weg in Richtung Norden und Osten. Der Wald und die umliegenden Flächen – auch die südlich und weiter westlich des Planungsgebiets - sind im RROP als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die Entwicklung innerhalb des z.T. bereits bebauten bzw. für die Land- und Forstwirtschaft (einschließlich betriebliches Wohnen und Verwaltung) genutzten Plangebiets beansprucht oder beeinträchtigt dieses angrenzende Vorbehaltsgebiet nicht, zumal der Standort - wie bislang auch – reichlich mit Gehölzen und sonstigen Grünflächen ausgestattet ist und gegenüber der Umgebung eingegrünt bleibt.

Die Flächen des Planungsgebiets selbst sind im Übrigen – wie auch weitere nördlich und nordwestlich angrenzende Flächen - in der zeichnerischen farblichen Darstellung des RROP 2012 weiß dargestellt und von daher ohne weitere besondere Funktionszuweisung.

In der Gesamtschau geht die Gemeinde daher davon aus, dass die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Standortes des ansässigen Land- und Forstverwaltungsunternehmens an dieser Stelle grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die beabsichtigte Entwicklung steht im Einklang mit der Grundzentrumsfunktion der Gemeinde Beverstedt und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Beverstedt stellt das Planungsgebiet – wie auch die angrenzenden Flächen - noch als Fläche für die Landwirtschaft bzw. sonstigen Außenbereich dar.

Der Flächennutzungsplan wird nunmehr im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 45 geändert (53. Änderung des Flächennutzungsplanes). Der Änderungsbereich wird insgesamt als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst“ dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht damit künftig dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Beverstedt liegt derzeit nicht vor.

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven (2000) liegt das Planungsgebiet im Süden der Naturräumlichen Einheit Loxstedt-Beverstedter-Geest (22). Der Geestrücken wird weiter in Richtung Süden von den Niederungen des Beverstedter Baches und der Lune begrenzt. Das Plangebiet liegt auf dem Geestplateau. Der potentiell natürliche Eichen-Buchenwald ist in diesem Naturraumausschnitt meist – und so auch im Plangebiet - durch die durch die landwirtschaftliche Nutzung ersetzt worden.

Sowohl der vorhandene Betriebsstandort wie auch die nordwestlich und nördlich angrenzenden Flächen werden gemäß Karte I des LRP als „Gartenbaufläche, Baumschule oder Obstplantage“ dargestellt; dieser Bereich ist nur von geringer Bedeutung bezogen auf Arten und Lebensgemeinschaften. Der LRP berücksichtigt auf Grund seines Entstehungsdatums naturgemäß noch nicht die im Planungsgebiet bereits vorhandene Bebauung.

Mit Blick auf den Komplex Vielfalt, Eigenheit und Schönheit von Natur und Landschaft wird dem Planungsgebiet entsprechend der kartierten Nutzungsstruktur in Karte II des LRP nur eine geringe Bedeutung beigemessen, wobei hohe Defizite festgestellt werden und eine Einstufung als „stark eingeschränkt“ erfolgt.

Der Bodentyp im Planungsgebiet ist ein mittlerer Pseudogley-Podsol (Auswertung Bodenkarte von Niedersachsen - BK50, NIBIS © Kartenserver, Zugriff: 04.12.2018). Gemäß der Bodenübersichtskarte (BUEK 50) ist die Bodenart Sand über lehmigem Sand; Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein Geschiebedecksand über Geschiebelehm; der Schichtwechsel liegt demnach jeweils bei ca. 0,8 m bis 1,3 m unter Geländeoberfläche. Das Plangebiet liegt gemäß der Auswertung auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1:50 000 (BK50) außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden in Niedersachsen. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial ist gering. Gemäß Karte III des LRP liegen Böden mit sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit und bei Ackernutzung sehr hoher Winderosionsgefährdung vor. Gemäß NIBIS © Kartenserver (s.o.) wird als vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2m für Erdarbeiten nach DIN 18300 die Bodenklasse: 5 (schwer lösbare Bodenart) angegeben. Nach der Karte der Baugrundklassen 1:50.000 liegen mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies vor.

Es besteht gemäß NIBIS © Kartenserver (Zugriff: 04.12.2018) eine mittlere Grundwasserneubildungsrate bei Ackernutzung (201-250 mm/a). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch angegeben. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist demnach gering. Gemäß Karte IV des LRP liegt allgemein eine sehr hohe Nitratauswaschungsempfindlichkeit vor. Der mittlere Grundwasserstand liegt unter 2 m bezogen auf die Geländeoberfläche. Auf tiefgelegene Salzstöcke unter dem Planungsgebiet wird hingewiesen.

Flächige Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Natur- und Landschaftsschutzes sind in der Karte VI des LRP für das Planungsgebiet nicht verzeichnet. Auch das Kataster des Landkreises (öffentlich zugänglich im Internet über das Geoportal „Cuxland-GIS“) wies im Dezember 2018 keine flächigen Objekte oder Gebiete im Geltungsbereich aus. Einzige Ausnahme bildet eine am Südrand des Planungsgebiets verlaufende Wallhecke (Hw im LRP, grüne Linie im Cuxland-GIS), die heute von weiteren dichten

Gehölzstreifen flankiert wird, und von daher kaum in Erscheinung tritt. Die Wallhecke ist auch in der historischen Karte der Preußischen Landesaufnahme (ca. um 1900) verzeichnet (s. Kartendienst geolife © LGLN, Zugriff: 04.12.2018).

In Hinblick auf die Anforderungen an Nutzung von Natur und Landschaft empfiehlt der Landschaftsrahmenplan laut Karte VII im Geltungsbereich, für die landwirtschaftlich genutzten Flächen die allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft. Als Anforderungen an die Wasserwirtschaft werden die Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung sowie Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers genannt; diese Darstellungen betreffen allerdings den weitaus überwiegenden Teil der Flächen in und um Wachholz.

Mit diesen Anforderungszuweisungen geht das Planungsziel insofern nicht konform, als dass eine Baugebietsentwicklung regelmäßig mit einer Erhöhung der Versiegelungsrate einhergeht. In der Abwägung misst die Gemeinde Beverstedt jedoch der weiteren Entwicklung des vorhandenen Betriebsstandorts eine höhere Bedeutung zu, zumal die genannten Anforderungen im Landschaftsrahmenplan große Teile des Gebiets in und um Wachholz überdecken und die bereits erfolgte Bebauung während der zurückliegenden Jahre im LRP noch nicht berücksichtigt ist.

4.2 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Denkmal geschützte Gebäude, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, sind im Planungsgebiet und der engeren Umgebung nicht vorhanden. Besonders bedeutsame archäologische Funde aus dem Planungsgebiet und seiner engeren Umgebung sind der Gemeinde bislang nicht bekannt.

Es wird auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde nachrichtlich hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Museum Burg Bederkesa, Tel.: 04745/94390) unverzüglich gemeldet 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, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Planungsrelevante Immissionseinwirkungen aus vorhandenen umliegenden Nutzungen (auch Infrastruktureinrichtungen), die zu einem Konflikt mit der geplanten neuen Sondergebietsdarstellung / Sondergebietsausweisung führen könnten, sind nicht erkennbar bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden. Umgekehrt sind aus dem bisherigen Betrieb des Land- und Forstverwaltungsunternehmens keine planungsrelevanten Immissionseinwirkungen auf die Umgebungsnutzung bekannt und werden vor dem Hintergrund der geplanten Standortentwicklung auch künftig nicht erwartet.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (parallel zur öffentlichen Auslegung) bat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde, darauf hinzuweisen, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die

im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren sind.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Bereich des Anwesens Heerstedter Mühlenweg Nr. 21 in Beverstedt-Wachholz ist seit mehreren Jahren ein Land- und Forstverwaltungsunternehmen ansässig, das auch in der Gemeinde Beverstedt und Umgebung größere Agrar- und Waldflächen besitzt und bewirtschaftet. Im Bestand findet bereits Wohnnutzung für Betriebsleiter und betriebszugehörige Mitarbeiter statt.

Die heute vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die Nebenanlagen – auch solche zur Grundstücksentwässerung - sowie die zur dezentralen Schmutzwasserentsorgung wurden seit den 1990er Jahren durch Vorbesitzer im Außenbereich genehmigt errichtet und zuletzt im Falle des zentralen Wohnhauses im Jahre 2003 genehmigt umgebaut und erweitert.

Im Zusammenhang mit der Ausübung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung wurde zuletzt 2015 eine Betriebshalle auf dem Flurstück 3/7 westlich der bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude errichtet.

Der ansässige Betrieb beabsichtigt nunmehr den Standort weiter auszubauen, um neben den vorhandenen Nutzungen (Land- und Forstwirtschaft einschließlich betriebliches Wohnen und Verwaltung) auch Schulungsangebote für die firmeninterne Aus- und Fortbildung zu machen, wobei auch die Beherbergung von Betriebsangehörigen, Betriebsgästen und Schulungsteilnehmern vor Ort realisiert werden soll. Die angestrebte und von der Gemeinde Beverstedt als städtebaulich sinnvoll angesehene Fortentwicklung des Standortes ist allein auf Basis der durch die Land- und Forstwirtschaft bestehenden Privilegierung im Außenbereich nach Auskunft des Landkreises Cuxhaven nicht möglich, weshalb eine Bauleitplanung erforderlich wird.

Durch die geplante 53. Änderung des Flächennutzungsplans soll ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst“ dargestellt werden und durch den parallelen Bebauungsplan Nr. 45 „Heerstedter Mühlenweg“ auch als entsprechendes Sondergebiet (SO) entwickelt werden. Der Änderungsbereich der 53 Flächennutzungsplan-Änderung und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 (aufgestellt im Parallelverfahren) sind deckungsgleich.

Die Flächen bieten sich für eine ergänzte Nutzung an, da am Standort bereits erhebliche Investitionen erfolgt sind und die Lage im Landschaftsraum sowie die Nähe zu betriebseigenen Wirtschaftsflächen für ein Schulungsangebot, insbesondere für Mitarbeiter des Betriebes, günstige Voraussetzungen bieten. Die gleichzeitige Beherbergung von Schulungsteilnehmern, Betriebsangehörigen und Betriebsgästen (z.B. im Zuge von Schulungen, Tagungen oder Jagdgesellschaften) ist sinnvoll, da so das notwendige Angebot an Gästebetten, das im Umfeld nur gering und sehr zerstreut vorhanden ist, im eigenen Wirkungsbereich sichergestellt werden kann.

6. DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Die zeichnerischen und textlichen Festzungen zum vorgesehenen Nutzungsrahmen in den neuen Baugebieten, zu Grün-, Erhaltungs- und Maßnahmenflächen sowie zu sonstigen Flächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Für den angestrebten Nutzungsmix wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst“ auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 53 festgesetzt; das Sondergebiet wird dabei in zwei Teilgebiete SO 1 und SO 2 gegliedert.
Das SO 1 umfasst den dem Heerstedter Mühlenweg zugewandten Bereich im östlichen Teil des Plangebietes mit den vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie diversen Nebenanlagen.
Das SO 2 umfasst den Standort und das nähere Umfeld der bestehenden Betriebshalle auf dem Flurstück 3/7 im nordwestlichen Teil des Plangebietes.

Durch die textliche Festsetzungen Nr. 1a und Nr. 1b wird die Art der Nutzung in den Sondergebieten entsprechend der planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten näher bestimmt.

Das Sondergebiet (SO 1) wird in abweichender Bauweise (a) festgesetzt, wobei bestimmt wird, dass Gebäude mit über 50 m Länge errichtet werden dürfen. Im Übrigen gilt die offene Bauweise. Dies soll auch größere und ggf. zusammenhängende Gebäude im Ostteil des Gebiets ermöglichen, wo der festgesetzte Bauteppich eine solche Entwicklung zulässt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt und die Oberkante baulicher Anlagen wird auf Grund bestehender Gebäude mit vergleichbarer Dimension auf höchstens 13 m gemessen über dem Niveau der erschließenden Straße Heerstedter Mühlenweg festgesetzt. Gebäude dürfen künftig, wie im Falle des vorhandenen zentralen Hauptgebäudes (Heerstedter Mühlenweg 21) bereits gegeben, künftig mit bis zu zwei Vollgeschossen (II) errichtet werden. Diese Festsetzungen entsprechen dem geäußerten Bedarf.

Im SO 1 im Ostteil des Plangebiets wird die Baugrenze zum östlich vorgelagerten Straßengrundstück des Heerstedter Mühlenweges in einem Abstand von 23 m festgesetzt, ebenfalls zur südlichen Gebietsgrenze. Es wird so insgesamt ein größeres zusammenhängendes Baufeld von 150 m x 127 m festgesetzt. Dies berücksichtigt, dass sich die bauliche Entwicklung unter Aufgreifen des Gebäudebestandes flexibel vollziehen kann, ohne dass Gebäude zu nahe an die Gebietsaußenränder mit den dort vorhandenen dichteren Gehölzflächen heranrücken. Auch diese Festsetzungen entsprechen dem geäußerten Bedarf.

Im SO 2 im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets erfolgt die Ausweisung eines kleineren Baufeldes, um künftig eine sinnvolle und zugleich maßvolle Erweiterung bzw. Ergänzung der 2015 errichteten Betriebshalle auf dem Flurstück 3/7 zu ermöglichen. Das Baufenster ist entsprechend des geäußerten Bedarfs ausreichend dimensioniert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auch hier mit 0,8 festgesetzt und die Oberkante baulicher Anlagen wird auf Grund bestehender Gebäude mit vergleichbarer Dimension auf höchstens 9 m gemessen über dem Niveau der erschließenden Straße Heerstedter Mühlenweg festgesetzt. Gebäude dürfen künftig, wie im Falle des vorhandenen Gebäudes bereits gegeben, künftig mit höchstens einem Vollgeschoss (I) in offener Bauweise (o) errichtet werden. Auch diese Festsetzungen entsprechen dem geäußerten Bedarf.

Die im Geltungsbereich liegenden Kompensationsflächen, die im Zuge der Baugenehmigung für die Betriebshalle in 2015 (Az.: B 520/2015) festgelegt wurden, werden entsprechend als Maßnahmenflächen im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt (Maßnahmenflächen A 1, A 2 und A 3). Durch textliche Festsetzungen zu den jeweiligen Flächen, werden die Vorgaben zu deren Umsetzung entsprechend des landespflegerischen Fachbeitrages vom 30.09.2015 zur o.g. Baugenehmigung übernommen.

Eine wirkungsvolle Eingrünung gegenüber der Umgebung, also entlang der Grundstücksseiten, ist im Bestand bereits vorhanden; diese Strukturen aus Bäumen und Sträuchern sollen soweit sinnvoll möglich erhalten bleiben; ebenso sollen die für die bauliche Entwicklung nicht benötigten parkartigen und sonstigen Grünflächen erhalten bleiben, einschließlich der darin gelegenen Gewässer. Auf Ebene des Bebauungsplans werden daher auch entsprechende Festsetzungen zur Gehölzerhaltung sowie zu einer großflächigen privaten Parkanlage getroffen. In der Abwägung entscheidet sich die Gemeinde die vorhandenen Gewässer nicht zu verorten. Stattdessen wird großflächig eine private Parkanlage festgesetzt. Parkanlagen können regelmäßig Gewässer, Gehölze, andere Grünflächen, aber auch die mit ihrer Nutzung verbundenen Wege und untergeordnete Baulichkeiten (z.B. Unterstände, Sitzgelegenheiten u.a.) enthalten. Der Eigentümer hat gerade vor dem Hintergrund der Pflege und Entwicklung der Attraktivität des Standortes ein Interesse am Erhalt der selbst geschaffenen und gestalteten Parkanlage. Ebenso besteht ein Interesse an einer wirkungsvollen weitgehend blickdichten Eingrünung des Standortes. Eine zu genaue Festsetzung von Strukturen würde den Bebauungsplan schwerer lesbar machen und mit Blick auf die künftige Umsetzung und Kontrolle seiner Festsetzungen zu einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand führen.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt wie bisher über die Straße Heerstedter Mühlenweg (Gemeindestraße). Zur Anbindung der beiden SO-Gebiete werden im Bereich bestehender Fahrwege angemessen dimensionierte private Straßenverkehrsflächen planintern festgesetzt, die jeweils an den Heerstedter Mühlenweg anbinden.

Der Heerstedter Mühlenweg führt in Richtung Norden zur Bundesstraße 71 (Bremerhavener Straße) und passiert dabei den bestehenden Gewerbestandort Wachholz, der nördlich des gleichnamigen Waldgebiets liegt. In Richtung Süden besteht über die Straße Wachholz eine Verbindung zur Kreisstraße 44 (Deelbrügge - Lunestedt) bzw. in den Ort Beverstedt. Damit besteht eine ausreichend leistungsfähige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Energie, Trinkwasser und Telekommunikation erfolgt wie bisher. Gegebenenfalls sind entsprechende Anpassungen bzw. Erweiterungen dieser Versorgungsanlagen erforderlich.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes zur Vorbereitung der öffentlichen Auslegung wurde ein Bodengutachten durch das Büro GeoService Schaffert, Gnarrenburg, Stand: 06.05.2019, erstellt und auf dessen Basis ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke, Bremervörde, Stand:15.07.2019, erarbeitet; die Ausarbeitungen sind Bestandteil der öffentlich ausgelegten Planungsunterlagen.

Im Ergebnis ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in Verbindung mit einer erforderlichen Regenrückhaltung grundsätzlich möglich. Die konkrete Entscheidung über das anzuwendende Entwässerungsverfahren mit den erforderlichen Nachweisen wird im Zuge der einzuholenden wasserrechtlichen Erlaubnis auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Hierzu ist - wie üblich – ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren außerhalb der Bauleitplanung durchzuführen. Der Bebauungsplan ersetzt kein wasserrechtliches Verfahren.

Das Entwässerungskonzept und die Vorgehensweise der Verlagerung der Detailfragen auf die nachfolgenden Verfahrensebenen wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke, Bremervörde, mit der zuständigen Genehmigungsbehörde des Landkreises Cuxhaven, Amt Wasser und Abfallwirtschaft Straßenbau, Gewässerbau vorabgestimmt.

Hinsichtlich der dezentralen Abwasserbeseitigung wird im Zuge der künftigen Erweiterung der Beherbergung von Personen und bei Betrieb einer Küche die Abwasseranlage entsprechend erweitert werden und soweit erforderlich mit einer Abscheideanlage versehen werden. Dies erfolgt sachgerecht auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens, wenn auch die konkreten Erweiterungspläne vorliegen.

Gegebenenfalls erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Genehmigungen und Einleitungserlaubnisse sind rechtzeitig zu beantragen. Hierfür sind - wie sonst auch üblich - die einschlägigen wasserrechtlichen Verfahrenswege außerhalb der Bauleitplanung einzuhalten. Der Bebauungsplan ersetzt kein wasserrechtliches Verfahren.

Auch die Bereitstellung von ausreichenden Löschwasserkapazitäten erfolgt wie bisher auf den privaten Grundflächen durch geeignete Entnahmestellen. Gegebenenfalls sind entsprechende Anpassungen bzw. Erweiterungen dieser Anlagen erforderlich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Cuxhaven und durch das Duale System Deutschland bzw. dessen Lizenznehmer. Gewerbliche Abfälle werden ggf. durch private, autorisierte Unternehmen beseitigt.

9. EINGRIFFSREGELUNG

In der Gemeinde Beverstedt bilden die Grundlage der Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft üblicherweise der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Hrsg. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012, incl. 3. korrigierte Internet-Fassung vom 21.11.2017).

Auf die grundsätzlichen Aussagen zur bisherigen Nutzung (vgl. Kap. 2.3) und der Landschaftsplanung sei an dieser Stelle verwiesen (vgl. Kap. 4.1). Zur Beurteilung der Bestandessituation wurde eine Bestandsaufnahme Avifauna und Biotoptypen - Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung durch das Institut für angewandte Biologie (IfaB), Freiburg/Niederelbe, Stand: 30.09.2019 erstellt; auf diese Ausarbeitung, die Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung wird verwiesen. Der Untersuchungsumfang wurde zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven abgestimmt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte entsprechend detailliert. Der im Geltungsbereich vorhandene Gebäude- und Gehölzbestand sowie weitere Strukturen sind außerdem durch die Vermessung des Katasteramtes Wesermünde dokumentiert (s. Planunterlage des Bebauungsplans). Im Übrigen wird auf die Darstellungen des Umweltberichts (vgl. Kap. 11) verwiesen, der ein separater Bestandteil der Begründung dieses Bauleitplans ist.

Für die Eingriffs- und Kompensationsbilanz beschränkt sich der Bilanzierungsbereich auf die beiden geplanten Sondergebietsflächen (SO1 und SO2).

Dies ist sachgerecht, da der Bebauungsplan im Übrigen großflächig eine Parkanlage festsetzt, die im Bestand bereits vorhanden ist und somit bestehen bleibt. Die Parkanlage selbst ist divers strukturiert, mit großen Scherrasenflächen, Aufenthaltsbereichen und Wegen für die Nutzer, hinzukommen Einzelbäume und kleinere Gehölzflächen sowie angelegte Stillgewässer (Teiche und Gräben) (s. Biotoptypenkartierung IfaB). Insgesamt handelt es sich um eine nicht historische, sondern neuzeitliche Parkanlage, die in Teilen (insbesondre gebäudenah) intensiv gepflegt wird (PAI). Am Gebietsrand werden Gehölzerhaltungsflächen zeichnerisch festgesetzt flankiert von einer textlichen Festsetzung. Diese Erhaltungsflächen nehmen auch eine am äußeren südlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Wallhecke (HWB) (soweit innerhalb des Geltungsbereiches gelegen) auf, die heute schon (insbesondere im Norden gegenüber der anschließenden Parkanlage) von weiteren dichten Gehölzstreifen flankiert wird, und von daher kaum in Erscheinung tritt. Auf den Schutzstatus der Wallhecke (§ 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) wird auf dem Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen. Die im Geltungsbereich liegenden Kompensationsflächen, die im Zuge der Baugenehmigung für die Betriebshalle in 2015 (Az.: B 520/2015) festgelegt wurden, werden entsprechend als Maßnahmenflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen zu den jeweiligen Flächen, werden die Vorgaben zu deren Umsetzung entsprechend des landespflegerischen Fachbeitrages vom 30.09.2015 zur o.g. Baugenehmigung übernommen.

Die bestehende Bebauung und Versiegelung wie auch die Zuwegungen (OD, OVS) sind weitgehend ohne Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 0).

Die diversen gebäudenahen und die Zuwegung einfasssenden Haus- und Ziergartenflächen (PH) sind entsprechend des angewandten Modells von geringer Biotopwertigkeit (Wertstufe 1).

Im Bereich der Umgebung des Anwesens Heerstedter Mühlenweg 21 erstreckt sich das neue Baufenster des SO1-Gebiets auf Flächen einer intensiv gepflegten, neuzeitlichen Parkanlage (PAI). Kennzeichnend sind einerseits große Scherrasenflächen (GRR) in diesem Bereich, andererseits aber auch die darin und entlang der Zuwegung verteilten einzelnen Bäume (HBA/HABE) und kleinen jungen Gehölzflächen (PWA), begrünte Tiergehege (PTG) sowie die Parkgewässer (SXG und FGX). Diese prägen in enger Verzahnung die Parkanlagenstruktur. Die betroffenen Bäume in diesem Bereich haben überwiegend Stammstärken von 0,3 bis 0,4 m (DBH). Auf Grund der Strukturierung wird der Parkanlage hier insgesamt und flächig die durchschnittliche Wertstufe 2 beigemessen.

Die wegebegleitenden und gebäudenahen Heckenstrukturen im Norden und Nordwesten des Gebiets bestehen aus einem Mix von Gehölzarten (HFM / HFX / WPW); ihnen wird insgesamt eine mittlere Biotopwertigkeit beigemessen (Wertstufe 3).

Ein im Zuge der Eingriffsregelung zu berücksichtigender Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft bildet insbesondere die künftig zulässige zusätzliche Bebauung und die damit verbundene zunehmende Versiegelung von Flächen. Entsprechend der Zielnutzung und dem geäußerten Bedarf wird die zulässige Versiegelung (GRZ 0,8) auf 80 % der Grundfläche in den SO-Gebieten festgesetzt; deshalb werden künftig 20% der Baugebietsfläche weiterhin von unversiegelten Freiflächen eingenommen werden. Für diese kann – wie im Falle des Bestandes – begründet angenommen werden, dass sie wiederum als gebäudenahe und wegebegleitende Haus- und Ziergartenflächen (PH) hergerichtet werden. Insofern wird diesen Flächen im Planungsfall ebenfalls die Wertstufe 1 beigemessen.

Für den Bereich der Parkanlage, der Gehölzerhaltungsfestsetzungen und der Maßnahmenflächen sind im Ergebnis keine planungsbedingten Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten, da hier planungsrechtlich lediglich der Bestand nachgezeichnet wird. Insofern beschränkt sich der Bilanzierungsbereich für die Eingriffs- und Kompensationsbilanz (s.u.) auf die beiden geplanten Sondergebietsflächen (SO1 und SO2). Die Bewertung der vom Eingriff betroffenen Flächen im Bilanzierungsbereich und die Ermittlung des externen Kompensationsbedarfs ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG **TOPOS**

D:\Bauleitplanung\Beverstedt\B45_F53_SO_Heerstedter_Muehlenweg\[b45F53kom1.xls]45kom1

Gemeinde Beverstedt 20.11.2019

Bebauungsplan Nr. 45 "Heerstedter Mühlenweg"

Bilanzierungsbereich bilden die geplanten SO1 und SO2 incl. Zuwegung

Bestand (Bewertung gem. Modell Nds. Städtetag und Drachenfels)

Kürzel (Biotopkart.)	Fläche (Bezeichnung, s.a. Text)	Wertfaktor (WE/m2)	Fläche m2	Biotopwert in WE
Bereich des geplanten SO1 incl. Zuwegung				
OD/OVS	Vorh. Bebauung, Wege, befestigte Flächen u.ä.	0	3.239	0
PH	div. Haus- u. Ziergartenflächen an und vor Gebäude	1	3.392	3.392
PAI	intensiv gepfl., neuzeitl. Parkanlage, div. strukturiert	2	12.703	25.406
	Zwischensumme		*19.334*	*28.798*
Bereich des geplanten SO2 incl. Zuwegung				
OD/OVS	Vorh. Bebauung, Wege, befestigte Flächen u.ä.	0	1.884	0
PH	div. Haus- u. Ziergartenflächen, Rasenflächen u.ä.	1	398	398
GIF	Intensivgrünland, feucht, artenarm	2	266	532
HFM/HFX	div. Feldhecken nahe Gebäude und Zuwegung	3	881	2.643
	Zwischensumme		*3.429*	*3.573*
	Summe		**22.763**	**32.371**

Der Flächenwert vor dem Eingriff beträgt: **32.371** Werteinheiten (WE)

Planung

Kürzel	Fläche (Bezeichnung, s.a. Bebauungsplan)	Wertfaktor (WE/m2)	Größe m2	Wert in WE
Bereich des geplanten SO1 incl. Zuwegung				
SO1	bebaubare/versiegelte SO1-Flächen (80%)	0	15.338	0
SO1	unversiegelte SO1-Flächen (20%)	1	3.834	3.834
OVS	Zuwegung zum SO1 (priv. Verkehrsfl.)	0	162	0
	Zwischensumme		*19.334*	*3.834*
Bereich des geplanten SO2 incl. Zuwegung				
SO	bebaubare/versiegelte SO2-Flächen (80%)	0	1.060	0
SO	unversiegelte SO2-Flächen (20%)	1	265	265
OVS	Zuwegung zum SO2 (priv. Verkehrsfl.)	0	2.104	0
	Zwischensumme		*3.429*	*265*
	Summe		**22.763**	**4.099**

Der Flächenwert nach dem Eingriff beträgt: **4.099** Werteinheiten (WE)

Außerhalb des Gebietes sind daher noch zu kompensieren: **28.272** Werteinheiten (WE)

Nach der vorgenommenen Ermittlung entsteht durch die Planung **ein externer Kompensationsbedarf von 28.272 Werteinheiten (WE)** für verloren gehende Biotopwertigkeiten und die Versiegelung.

Die Aufwertung im Zuge externer Kompensationsmaßnahmen ist abhängig von der Ausgangsqualität und Größe der aufzuwertenden („aufwertungsbedürftigen“) Fläche sowie der Art der gewählten Maßnahme. Bei einer angenommenen üblichen Aufwertung von 2 WE/m² ergibt sich demnach ein Flächenbedarf in der Größenordnung von **14.136 m² externer Kompensationsfläche**.

Die voraussichtlich noch erforderlichen örtlichen Ausgleichsmaßnahmen aus Artenschutzgründen (z.B. Ersatzquartiere / Nisthilfen für Vögel in vorhandenen und ggf. zu fällenden Bäumen) sind sachgerecht auf Ebene des Bauantrages und der Ausführungsebene der Baumaßnahmen zu ermitteln und festzulegen, wenn feststeht wo und welche Bäume beseitigt werden sollen. Dies ist durch eine biologische Baubegleitung abzudecken (vgl. Abschnitt Artenschutzrechtliche Aspekte).

EXTERNE KOMPENSATION AUF FLURSTÜCK 168/2, FLUR 4, GEMARKUNG LOXSTEDT

Nach der zuvor vorgenommenen Ermittlung entsteht durch den Bebauungsplan Nr. 45 **ein externer Kompensationsbedarf von 28.272 Werteinheiten (WE)** für verloren gehende Biotopwertigkeiten und die Versiegelung (vgl. TOPOS, Ermittlung des Kompensationsbedarfs für entfallende Biotopwertigkeiten und Versiegelung, 20.11.2019).

Als externe Kompensationsfläche ist eine Fläche in privater Hand vorgesehen. Es handelt sich um das Flurstück 168/2, Flur 4, Gemarkung Loxstedt mit Lage im Nesserhöppensmoor zur Größe von insgesamt 25.026 m². Die Fläche wird im Westen von einem wenig befestigten Wirtschaftsweg (Flurstück 264/198) und im Osten von einem stark eingetieften Grabenzug (Flurstück 204/11) mit steilen Böschungen begrenzt. Entlang der langen Nord- und Südseiten bilden im Wesentlichen bewaldete Moorbereiche (auf Flurstück 166/1) sowie mit Nadelgehölzen aufgeforstete Moorbereiche (auf Flurstück 170/2) an.

Am 25.05.2020 fand ein Vororttermin mit je einer Vertreter*in der Eigentümerin (Wachholzer Land- und Forstwirtschaft GmbH & Co. KG, Beverstedt, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven sowie des mit der Bauleitplanung beauftragten Planungsbüros TOPOS, Oldenburg, statt. Die Fläche, die in zurückliegenden Jahren als Ackerland genutzt wurde, jedoch zwischenzeitlich zumindest teilweise brach lag, wurde während des Termins komplett begangen und in Augenschein genommen. Am Ende bestand grundsätzlich Einvernehmen darüber, dass das Flurstück als externe Kompensationsfläche verwendet werden. Nach Auskunft der UNB ist jedoch die nach Liegenschaftsauskunft vorhandene Moorfläche von 1.116 m² nicht für die Kompensation anzurechnen. Für die Anrechnung stehen demnach die verbleibenden 23.910 m² zur Verfügung, die durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden können.

Durch die gegebene Lage in Form eines langestreckten Einschubs zwischen benachbarten von Wald und Forst geprägten Grundstücken ist die Fläche ohne Konflikte mit Freiflächenbrütern insgesamt für eine standortgerechte Waldentwicklung geeignet. Es wurde deutlich, dass auf der Fläche verschiedene Strukturen bestehen, die unterschiedliche Herangehensweisen bei der Umgestaltung (Maßnahmenbereiche) nötig machen. In Frage kommen etwa die Sukzession im Bereich naturschutzfachlich erwünschter Strukturen (z.B. Initialstadien mit Arten der Moorheiden bzw. des Moor-

birkenwaldes), die Beseitigung und Zurückdrängung von invasiven Neophyten (hier Späte-Traubenkirsche und Japan-Knöterich) sowie die Waldneuanlage (Eichenwald im Westen mit Gebüsch- und Krautsaum zum westlich begrenzenden Wirtschaftsweg und Moorbirkenwald im östlichen Teil der Fläche).

Es wurde daher eine „Biotoptypenkartierung der externen Kompensationsfläche Loxstedt“, bei dem eingeführten Büro für Biologie und Umweltplanung Roßkamp, Huntlosen, in Auftrag gegeben. Diese liegt mit Stand vom Juli 2020 vor und ist Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung. Es wurden am 06.07.2020 die verschiedenen Strukturbereiche erfasst und erste darauf bezogene orientierende Maßnahmenvorschläge unterbreitet.

Die im Folgenden dargestellten Maßnahmenbereiche wurden auf Grundlage der Geländebegehung am 25.05. und der Erfassung des Büros Roßkamp entwickelt. Sie sind aus den Kartenanlagen zur vorliegenden Ausarbeitung ersichtlich (s. Anlagen zu dieser Begründung mit Umweltbericht).

Erläuterung der Maßnahmenbereiche (MB 1 bis MB 10)

MB1 Krautsaum

In einer 1. Zone von ca. 5 m Breite gemessen vom Rand der Wegeparzelle an der westlichen Gebietsgrenze ist ein standortgerechter „Krautsaum“ anzulegen. Der „Krautsaum“ kann einmal im Jahr oder im mehrjährigen Rhythmus ab dem 01. August gemäht werden oder der natürlichen Vegetationsentwicklung (Sukzession) überlassen werden.

MB 2 Waldübergangszone / Gebüschgürtel

Östlich und im Anschluss an den wegebegleitenden Krautsaum (MB 1) ist in einer 2. Zone von ca. 15 m Breite eine „Waldübergangszone / Gebüschgürtel“ hauptsächlich aus Sträuchern und einzelnen Bäumen II. Ordnung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser „Übergangszone“ sind stellenweise Sukzessionsflächen vorzusehen (auf ca. 20% der gesamten Fläche).
Für den MB 2 sind insbesondere (insgesamt bis ca. 50 %) dornige Sträucher zu verwenden, wie Weißdorn (*Crataegus monogyna, Crataegus laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Dazu können (bis ca. 15%) Sträucher wie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) und Besenginster (*Cytisus scoparius*) gepflanzt werden. Einzelne Bäume (bis ca. 15%) von Baumarten II. Ordnung wie Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) sind zur Ergänzung der Pflanzungen vorzusehen. Abgänge von Bäumen und Sträuchern sind gleichartig zu ersetzen.

MB 3 Neubegründung Eichenwald

Im Anschluss an die „Übergangszone“ (MB 2) ist die Neubegründung eines Eichenwaldes (WQ) vorgesehen. Hier herrschen ein humoser Mineralboden bzw. stärker mineralisierte Torfe vor, wie während der Geländebegehung am Sandanteil des zuvor gepflügten Ackerbereichs zu erkennen war; die Abgrenzung ergibt sich auch aus dem Luftbild (s. Anlage zu dieser Ausarbeitung).
Innerhalb des MB2 sind vorrangig Stieleichen (*Quercus robur*, 70%) sowie untermischt auch Birken (*Betula pubescens,* 15%) und Eberesche (*Sorbus aucuparia,* 15%) zu pflanzen. Abgänge von Bäumen sind gleichartig zu ersetzen.

MB 4 Neubegründung Moorbirkenwald

Auf dem größten Teil der von Moorboden eingenommen Flächen ist das Entwicklungsziel ein Moorbirkenwald (WVS).

Zu pflanzen sind als Hauptbaumart I. Ordnung die Moorbirke (Betula pubescens, 65 %), dazu Eberesche (Sorbus aucuparia, 15%) als Baumart II. Ordnung und im Unterstand die Sträucher Faulbaum (Frangula alnus, 10%) und Ohrweide (Salix aurita, 10%), letztere mit Schwerpunkt an den Parzellenrändern.

MB 5 Sukzessionsbereich Moorheide und Birken

Wie bereits zur Geländebegehung festgestellt und durch das Büro Roßkamp abgegrenzt, gibt es im Bereich MB 5 auf nassem Hochmoortorf Entwicklungsansätze einer derzeit noch wenig Fläche deckenden feuchtheideähnlichen Vegetation mit *Molinia caerulea*, *Calluna vulgaris*, *Erica tetralix*, *Myrica gale* und *Betula pubesces*. Auf diesem Teilbereich des Flurstückes ist weiterhin eine Sukzession vorgesehen. Mittelfristig wird sich hier ohnehin ein standorttypischer Moorbirkenwald einstellen.

MB 6 Sukzession auf torfigem Offenbodenbereich

Der MB 6 verteilt sich auf zwei eng benachbarte Teilbereiche am Westrand des Flurstückes. Hier befindet sich ein vegetationsfreier torfiger Offenbodenbereich, der nur durch ganz vereinzelte Pfeifengras-Horste gekennzeichnet ist. Auf dieser Fläche soll eine weitgehend ungestörte Sukzession über ein Pfeifengras-Heidestadium zum Moorbirkenwald verlaufen. Eine Aufforstung ist nicht zwingend erforderlich und soll von daher nicht erfolgen.

MB 7 Entfernung Staudenknöterich danach Neubegründung Moorbirkenwald

Im Bereich des MB 7 hat sich der Japanische Staudenknötrich (*Fallopia japonica*), ein invasiver und mit unterirdischen Ausläufern und Speicherorganen (Rhizomen) sich stark vegetativ vermehrender Neophyt, ausgebreitet. Teilweise finden sich nur wenige Exemplare, in anderen Abschnitten gibt es aber bereits dichte, stark wüchsige Bestände. Der Japan-Knöterich soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven entfernt werden. Der Erfolg der Maßnahme ist in den nachfolgenden drei Jahren zu prüfen und zu dokumentieren. Im Bedarfsfall sind die Entfernungsmaßnahmen zu wiederholen. Im Anschluss an die Entfernung des Neophyten ist die Begründung eines Moorbirkenwaldes vorzusehen. Es sind die unter MB 4 genannten Maßnahmen anzuwenden.

MB 8 weitere Sukzession zum Moorbirkenwald

Im Bereich des MB 8 gibt es am Rand des Flurstückes einen bereits relativ dichten Moorbirkenaufwuchs (einjährige Pflanzen). Aufgrund der bereits einsetzenden Bewaldung soll dieser Bereich bei der Aufforstung ausgespart werden und der Sukzession zum Moorbirkenwald überlassen werden.

MB 9 Rückschnitt Späte-Traubenkirsche danach Neubegründung Moorbirkenwald

Am östlichen Rand des Flurstückes entlang des tiefen Grabenzuges hat sich auf einer zusammenhängenden Fläche ein Gebüsch aus Später Traubenkirsche (*Prunus serotina*) entwickelt. Der Bestand der Späten Traubenkirsche ist vollständig bodennah zurückzuschneiden. Der Rückschnitt ist über einen Zeitraum von etwa 10 Jahren alle zwei bis drei Jahre zu wiederholen. Danach sollte sich der geplante Moorbirken-

wald soweit etabliert haben, dass er von den Traubenkirschen nicht mehr überwachsen werden kann.
Im Anschluss an den Rückschnitt des Neophyten ist die Begründung eines Moorbirkenwaldes vorzusehen. Es sind die unter MB 4 genannten Maßnahmen anzuwenden.

MB 10 Fällung von drei Späten-Traubenkirschen und Erhalt einer einzelnen Eiche

Unmittelbar entlang der äußersten Ostgrenze des Flurstücks stehen am Grabenufer drei baumförmige Traubenkirschen (*Prunus serotina*), sowie eine einzelne Eiche (*Quercus robur*). Der Bestand der Späten Traubenkirsche ist vollständig bodennah zurückzuschneiden. Der Rückschnitt ist über einen Zeitraum von etwa 10 Jahren alle zwei bis drei Jahre zu wiederholen. Danach sollte sich der geplante Moorbirkenwald soweit etabliert haben, dass er von den Traubenkirschen nicht mehr überwachsen werden kann. Die einzelne Eiche soll dagegen als standortgerechter Laubbaum zunächst erhalten bleiben; sollte sie später aus Gründen der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung zulässiger Weise zurückgeschnitten oder gefällt werden, ist dies zum gegebenen Zeitpunkt zu tolerieren.

Für alle Maßnahmenbereiche MB 1 bis MB 10 gilt:
Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden.

Insbesondere für die Maßnahmenbereiche MB 4 bis MB 8 gilt außerdem:
Etwaiges Aufkommen der Späten Traubenkirsche ist vollständig bodennah zurückzuschneiden. Der Rückschnitt ist über einen Zeitraum von etwa 10 Jahren alle zwei bis drei Jahre zu wiederholen, um die Sukzession und Waldentwicklung wie geplant zu ermöglichen.

Durch die verschiedenen Maßnahmen kann auf der externen Kompensationsfläche im Sinne einer Paketlösung nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven eine durchschnittliche Aufwertung von ca. 1,2 Werteinheiten pro Quadratmeter (1,2 WE/m²) anerkannt werden. Bei einer anrechenbaren Fläche von 23.910 m² entspricht dies einem **Kompensationswert von ca. 1,2 x 23.910 = 28.692 Werteinheiten (WE)**. Damit kann der externe **Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 45 von 28.272 Werteinheiten (WE) hier vollständig abgedeckt werden.**

Für die konkrete Umgestaltung der Flächen und Umsetzung der Maßnahmen (u.a. die Vorgehensweise bei der Zurückdrängung der Neophyten Japan-Knöterich und Späte Traubenkirsche, die Wahl des Pflanzguts für die Gehölze usw.) ist für die Ausführungsebene eine landespflegerische Begleitplanung bis zur Ausführungsreife in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven und gegebenenfalls weiteren Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu erstellen. Die Durchführung der Maßnahmen ist biologisch / landespflegerisch / forstkundlich zu begleiten. Dies kann und wird nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven - wie in vergleichbaren Fällen üblich - auf der nachfolgenden Ebene außerhalb der Bauleitplanung erfolgen.

Für die dauerhafte Sicherung und die Widmung der Kompensationsfläche für die Bauleitplanung wird rechtzeitig zum Satzungsbeschluss eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Flächenbesitzerin und der Gemeinde Beverstedt abgeschlossen werden; es erfolgt außerdem die Grundbucheintragung einer Kompensationsbaulast.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (parallel zur öffentlichen Auslegung) verwies der Unterhaltungsverband Nr. 80 Lune auf die Lage der vorgesehenen externen Kompensationsfläche angrenzend zu dem südöstlich verlaufenden Verbandsgewässer Nr. 67 „Loxstedt-Düringer-Moorkanal“ (Gewässer II. Ordnung), der sich im Eigentum und der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes Nr. 80 Lune befindet. Soweit Anforderungen an die Freihaltung eines Gewässerrandstreifen bestehen, sollen diese im Rahmen der landespflegerischen Begleitplanung bzw. der Durchführung der Maßnahmen auf der nachfolgenden Ebene außerhalb der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Es wird dann eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (und damit auch dem Unterhaltungsverband) soweit erforderlich erfolgen. Die Eignung und Aufwertbarkeit der Kompensationsfläche im Rahmen der Paketlösung wird davon nicht betroffen, da auch ein der Lage entsprechend künftig extensiv genutzter Randstreifen am Gewässer zur Aufwertung beitragen wird.

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §7 Abs. 2 UVPG unter überschlägiger Prüfung der Betroffenheit der Schutzkriterien der Anlage 3 Nr. 2.3 UVPG

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven wies im Verfahren der Behördenbeteiligung (parallel zur öffentlichen Auslegung) darauf hin, dass für eine Neuaufforstung ab 2 ha (Forstliches Vorhaben gem. 17.1.3, Anlage 1, Spalte 2, Buchstabe "S" UVPG) eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 2 UVPG durchzuführen ist; dabei sind die Schutzkriterien der Anlage 3 Nr. 2.3 UVPG überschlägig zu prüfen. Auf Ebene dieser Bauleitplanung erfolgt daher vorab eine UVP-Vorprüfung, um für die nachfolgende Ebene abschätzen zu können, ob eine UVP-Pflicht für die geplante Maßnahmen vorliegt. Da die Neubegründung von Wald im Rahmen der Kompensation für die Bauleitplanung der Gemeinde Beverstedt vorgesehen ist, führt die Gemeinde als in diesem Fall zuständige Behörde die standortbezogene UVP-Vorprüfung durch.

Es sei vorab darauf hingewiesen, dass die im Verhältnis zur Länge relativ schmale Kompensationsfläche (anrechenbare Gesamtfläche ca. 2,39 ha) bereits entlang der langen Grundstücksseiten beiderseits von Waldflächen eingefasst wird. Da die konkrete Durchführungsplanung noch im Einzelnen auszuarbeiten ist, steht auch noch nicht abschließend fest, ob die geplante Aufforstung / Waldentwicklung tatsächlich den Schwellenwert von 2 ha erreichen bzw. überschreiten wird, da die aktiven Aufforstungsmaßnahmen durch Maßnahmen wie Krautsäume, Sukzessionsflächen, Gewässerrandstreifen und ähnliches flankiert werden.

Kriterien nach Anlage 3 Nr. 2.3 UVPG

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes
Solche Gebiete sind nicht betroffen.

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,
Solche Gebiete sind nicht betroffen.

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,
Solche Gebiete sind nicht betroffen.

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Solche Gebiete sind nicht betroffen.

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes
Solche Gebiete sind nicht betroffen.

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes
Solche Gebiete sind nicht betroffen.

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
Solche Gebiete sind nicht betroffen.

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
Solche Gebiete sind nicht betroffen.
Ergänzender Hinweis:
Die Kompensationsfläche liegt innerhalb des durch Verordnung amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG) Bexhövede (Gebietsnr. 03352032101, Teilgebietsnr. 008). Die Verordnung über das Schutzgebiet für das Wasserwerk Bexhövede ist am 31.10.2011 im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven Nr. 47 v. 24.11.2011, S. 304, veröffentlicht worden und seit dem 25.11.2011 gültig. Die in § 4 Abs. 5 der o.g. Verordnung erlassenen Schutzbestimmungen bezogen auf Land- und Forstwirtschaft sowie Erwerbsgartenbau für die hier vorliegende Zone III A stehen einer Aufforstung / Waldentwicklung nicht entgegen. Die vorgesehene Aufforstung / Waldentwicklung führt absehbar zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet.

2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
Solche Gebiete sind nicht betroffen.

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes
Solche Gebiete sind nicht betroffen.

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.
Solche Objekte oder Gebiete sind nicht betroffen.
Ergänzender Hinweis:
Gemäß der Archäologischen Landesaufnahme sind bislang auf der Kompensationsfläche keine archäologischen Funde bekannt geworden. In der weiteren Umgebung sind Fundstellen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts im Zusammenhang mit Torfstichen bekannt geworden. Torfstiche oder Torfabbau sind im Zuge der Kompensationsplanung nicht vorgesehen. Der Boden (hier Moorboden) hat - wie üblich - eine allgemeine Archivfunktion für archäologische Funde. Im Übrigen wird auf die in Niedersachsen geltende Meldepflicht archäologischer Bodenfunde hingewiesen (s. Kap. 4.2 der Begründung). Sollten darüber hinaus archäologische Belange zu berücksichtigen sein, erfolgt dies - soweit erforderlich - im Rahmen der landespflegerischen Begleitplanung bzw. der Durchführung der Maßnahmen auf der nachfolgenden Ebene außerhalb der Bauleitplanung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt wurde. Dafür wurde der Oberboden im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung wiederholt bearbeitet (z.B. auch gepflügt). Durch die geplante Waldentwicklung, die neben einer Neupflanzung von Bäumen

auch größere Flächen für die Sukzession vorsieht, entstehen grundsätzlich keine über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Bodenarbeiten. Die vorgesehene Aufforstung / Waldentwicklung führt absehbar zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzkriterien nach Ziffer 2.3.11.

Fazit:
Im Ergebnis sind nach Auffassung der Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen (im Sinne von Betroffenheiten) auf die im Rahmen der standortbezogenen UVP-Vorprüfung des Einzelfalls zu berücksichtigenden Schutzgüter nach überschlägiger Prüfung zu erwarten, so dass eine UVP-Pflicht für die geplante Kompensationsplanung (Waldneubegründung) nicht besteht.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE ASPEKTE

Es wird an dieser Stelle auf die Bestandsaufnahme Avifauna und Biotoptypen - Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung, Institut für angewandte Biologie (IfaB), Freiburg/Niederelbe, Stand: 30.09.2019, zurückgegriffen (s. dort Kap. 6 und Kap. 7 Weitere Hinweise).

Zu betrachten sind hier die Arten(gruppen) Amphibien, Vögel und Fledermäuse. Im Falle von Eingriffen abseits der Umgestaltung von baulichen Anlagen könnten artenschutzrechtlich beachtliche Tatbestände in folgenden Fällen eintreten:

- Im Falle einer Entnahme von Gehölzen (>30 cm Durchmesser) an der landwirtschaftlichen Fläche sowie an der Südgrenze des Gebietes (Wallheckenbereich), da hier aufgrund von Alter, Struktur und Entstehung mit Höhlen sowohl für Fledermäuse als auch für Vögel gerechnet werden muss. Eine konkrete artenschutzrechtliche Kontrolle durch eine(n) Fachmann/-frau wird erforderlich.

- Die aus der Neuanlage des Parks hervorgegangenen Gehölzstrukturen sind aufgrund von Alter und Pflege höhlenfrei. Eingriffe in diesen Baumbestand im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeiten lösen (s.o.) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

- Über die festgestellten Amphibienarten hinaus sind aufgrund der Habitateigenschaften weitere, insbesondere streng geschützte Arten (z.B. Moor-, Laubfrosch und Kammmolch) nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen an den Gewässern werden für Amphibien keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst.

Weitere Hinweise:

- Im Rahmen der Erstellung des B-Planes sollte der Grünflächenanteil als Grünanlage festgesetzt werden.

- Die in der Anlage befindliche hohe Anzahl an Nistkästen sollte erhalten bleiben.

- Aus den Gewässern heraus kommt es zu Wanderungen, vor allem der Erdkröte in die Sommer- und Winterquartiere, die vorwiegend nach Norden gerichtet sind. Wanderrouten und Habitate sollten bei zukünftigen Planungen geschont werden.

- Im Rahmen der B-Planung sind die Kompensationsmaßnahmen für den Bau der Halle auf der landwirtschaftlichen Fläche abzusichern.

Der Bebauungsplan folgt den Empfehlungen insofern, als dass - bis auf die arrondierten Baufelder im Bereich der bestehenden und zu erweiternden baulichen Anlagen und Zuwegungen - der übrige Bestand großflächig als Parkanlage festgesetzt wird, ergänzt um explizite Gehölzerhaltungsflächen an den Gebietsrändern. Außerdem werden die im Geltungsbereich liegenden Kompensationsflächen, die im Zuge der Baugenehmigung für die Betriebshalle in 2015 (Az.: B 520/2015) festgelegt wurden, entsprechend als Maßnahmenflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle aus den Bauleitplänen abgegriffenen Längen- und Flächenwerte sind abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS-Daten im UTM-Koordinatensystem). Eine örtlich korrigierte Vermessung wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „HEERSTEDTER MÜHLENWEG“

Bestand:
(gem. 53. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst““	83.517	m²
gesamt	**83.517**	**m²**

Planung:
(gem. Bebauungsplan Nr. 45)

Sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst“	19.172	m²
Sonstiges Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst“	1.325	m²
Straßenverkehrsflächen, privat	2.266	m²
Parkanlage, privat	47.588	m²
Fläche für die Erhaltung von Gehölzen, privat	6.328	m²
Fläche für Maßnahmen A 1, privat	159	m²
Fläche für Maßnahmen A 2, privat	128	m²
Fläche für Maßnahmen A 3, privat	6.551	m²
gesamt	**83.517**	**m²**

11. UMWELTBERICHT

11.1 EINLEITUNG

11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG

Im Bereich des Anwesens Heerstedter Mühlenweg Nr. 21 in Beverstedt-Wachholz ist seit mehreren Jahren ein Land- und Forstverwaltungsunternehmen ansässig, das auch in der Gemeinde Beverstedt und Umgebung größere Agrar- und Waldflächen besitzt und bewirtschaftet. Der ansässige Betrieb beabsichtigt nunmehr den Standort weiter auszubauen, um neben den vorhandenen Nutzungen (Land- und Forstwirtschaft einschließlich betriebliches Wohnen und Verwaltung) auch Schulungsangebote für die firmeninterne Aus- und Fortbildung zu machen, wobei auch die Beherbergung von Betriebsangehörigen, Betriebsgästen und Schulungsteilnehmern vor Ort realisiert werden soll. Die angestrebte und von der Gemeinde Beverstedt als städtebaulich sinnvoll angesehene Fortentwicklung des Standortes ist allein auf Basis der durch die Land- und Forstwirtschaft bestehenden Privilegierung im Außenbereich nach Auskunft des Landkreises Cuxhaven nicht möglich, weshalb eine Bauleitplanung erforderlich wird.

Durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplans soll daher ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst“ dargestellt werden und durch den Bebauungsplan Nr. 45 „Heerstedter Mühlenweg“ auch als entsprechendes Sondergebiet (SO) entwickelt werden.

Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortes Beverstedt unmittelbar westlich der Straße Heerstedter Mühlenweg (s. Lageübersicht auf dem Deckblatt); es umfasst die folgenden Flurstücke bzw. Teile dieser Flurstücke (p.p.) in der Flur 10 der Gemarkung Beverstedt:

- 3/7 p.p., größter Anteil am Planungsgebiet, hier auch bestehende Gebäude
- 76/29, breiter Streifen am Südwestrand des Gebiets
- 8/1, Fläche im mittleren westlichen Teil des Gebiets

Der Änderungsbereich der 53 Flächennutzungsplan-Änderung und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 (aufgestellt im Parallelverfahren) sind deckungsgleich. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 8,35 ha.

Die zeichnerischen und textlichen Festzungen zum vorgesehenen Nutzungsrahmen in den neuen Baugebieten, zu Grün-, Erhaltungs- und Maßnahmenflächen sowie zu sonstigen Flächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Für den angestrebten Nutzungsmix wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst“ auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 53 festgesetzt; das Sondergebiet wird dabei in zwei Teilgebiete SO 1 und SO 2 gegliedert.

Das SO 1 umfasst den dem Heerstedter Mühlenweg zugewandten Bereich im östlichen Teil des Plangebietes mit den vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie diversen Nebenanlagen.
Das SO 2 umfasst den Standort und das nähere Umfeld der bestehenden Betriebshalle auf dem Flurstück 3/7 im nordwestlichen Teil des Plangebietes.

Durch die textliche Festsetzungen Nr. 1a und Nr. 1b wird die Art der Nutzung in den Sondergebieten entsprechend der planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten näher bestimmt.

Das Sondergebiet (SO 1) wird in abweichender Bauweise (a) festgesetzt, wobei bestimmt wird, dass Gebäude mit über 50 m Länge errichtet werden dürfen. Im Übrigen gilt die offene Bauweise. Dies soll auch größere und ggf. zusammenhängende Gebäude im Ostteil des Gebiets ermöglichen, wo der festgesetzte Bauteppich eine solche Entwicklung zulässt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt und die Oberkante baulicher Anlagen wird auf Grund bestehender Gebäude mit vergleichbarer Dimension auf höchstens 13 m gemessen über dem Niveau der erschließenden Straße Heerstedter Mühlenweg festgesetzt. Gebäude dürfen künftig, wie im Falle des vorhandenen zentralen Hauptgebäudes (Heerstedter Mühlenweg 21) bereits gegeben, künftig mit bis zu zwei Vollgeschossen (II) errichtet werden. Diese Festsetzungen entsprechen dem geäußerten Bedarf.

Im SO 1 im Ostteil des Plangebiets wird die Baugrenze zum östlich vorgelagerten Straßengrundstück des Heerstedter Mühlenweges in einem Abstand von 23 m festgesetzt, ebenfalls zur südlichen Gebietsgrenze. Es wird so insgesamt ein größeres zusammenhängendes Baufeld von 150 m x 127 m festgesetzt. Dies berücksichtigt, dass sich die bauliche Entwicklung unter Aufgreifen des Gebäudebestandes flexibel vollziehen kann, ohne dass Gebäude zu nahe an die Gebietsaußenränder mit den dort vorhandenen dichteren Gehölzflächen heranrücken. Auch diese Festsetzungen entsprechen dem geäußerten Bedarf.

Im SO 2 im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets erfolgt die Ausweisung eines kleineren Baufeldes, um künftig eine sinnvolle und zugleich maßvolle Erweiterung bzw. Ergänzung der 2015 errichteten Betriebshalle auf dem Flurstück 3/7 zu ermöglichen. Das Baufenster ist entsprechend des geäußerten Bedarfs ausreichend dimensioniert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auch hier mit 0,8 festgesetzt und die Oberkante baulicher Anlagen wird auf Grund bestehender Gebäude mit vergleichbarer Dimension auf höchstens 9 m gemessen über dem Niveau der erschließenden Straße Heerstedter Mühlenweg festgesetzt. Gebäude dürfen künftig, wie im Falle des vorhandenen Gebäudes bereits gegeben, künftig mit höchstens einem Vollgeschoss (I) in offener Bauweise (o) errichtet werden. Auch diese Festsetzungen entsprechen dem geäußerten Bedarf.

Die im Geltungsbereich liegenden Kompensationsflächen, die im Zuge der Baugenehmigung für die Betriebshalle in 2015 (Az.: B 520/2015) festgelegt wurden, werden entsprechend als Maßnahmenflächen im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt (Maßnahmenflächen A 1, A 2 und A 3). Durch textliche Festsetzungen zu den jeweiligen Flächen, werden die Vorgaben zu deren Umsetzung entsprechend des landespflegerischen Fachbeitrages vom 30.09.2015 zur o.g. Baugenehmigung übernommen.

Eine wirkungsvolle Eingrünung gegenüber der Umgebung, also entlang der Grundstücksseiten, ist im Bestand bereits vorhanden; diese Strukturen aus Bäumen und Sträuchern sollen soweit sinnvoll möglich erhalten bleiben; ebenso sollen die für die bauliche Entwicklung nicht benötigten parkartigen und sonstigen Grünflächen erhalten bleiben, einschließlich der darin gelegenen Gewässer. Auf Ebene des Bebauungsplans werden daher auch entsprechende Festsetzungen zur Gehölzerhaltung sowie zu einer großflächigen privaten Parkanlage getroffen.

Die Verkehrserschließung erfolgt wie bisher über die Straße Heerstedter Mühlenweg (Gemeindestraße). Zur Anbindung der beiden SO-Gebiete werden im Bereich beste-

hender Fahrwege angemessen dimensionierte private Straßenverkehrsflächen planintern festgesetzt, die jeweils an den Heerstedter Mühlenweg anbinden.

Die Versorgung mit Energie, Trinkwasser und Telekommunikation erfolgt wie bisher.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes zur Vorbereitung der öffentlichen Auslegung wurde ein Bodengutachten durch das Büro GeoService Schaffert, Gnarrenburg, Stand: 06.05.2019, erstellt und auf dessen Basis ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke, Bremervörde, Stand:15.07.2019, erarbeitet; die Ausarbeitungen sind Bestandteil der öffentlich ausgelegten Planungsunterlagen.

Im Ergebnis ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in Verbindung mit einer erforderlichen Regenrückhaltung grundsätzlich möglich. Die konkrete Entscheidung über das anzuwendende Entwässerungsverfahren mit den erforderlichen Nachweisen wird im Zuge der einzuholenden wasserrechtlichen Erlaubnis auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Hierzu ist - wie üblich – ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren außerhalb der Bauleitplanung durchzuführen. Der Bebauungsplan ersetzt kein wasserrechtliches Verfahren.

Hinsichtlich der dezentralen Abwasserbeseitigung wird im Zuge der künftigen Erweiterung der Beherbergung von Personen und bei Betrieb einer Küche die Abwasseranlage entsprechend erweitert werden und soweit erforderlich mit einer Abscheideanlage versehen werden. Dies erfolgt sachgerecht auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens, wenn auch die konkreten Erweiterungspläne vorliegen.

Die Bereitstellung von ausreichenden Löschwasserkapazitäten erfolgt wie bisher auf den privaten Grundflächen durch geeignete Entnahmestellen.

Im Zuge der geplanten Entwicklung sind die entsprechenden vorhandenen Ver- und Entsorgungsstrukturen in ihrer Leistungsfähigkeit ggf. zu überprüfen und anzupassen bzw. durch weitere Anlagen bedarfsgerecht zu ergänzen.

Weitere Ausführungen zu den planerischen Zielen, den Festsetzungen im Bebauungsplan, die Verkehrserschließung, die Ver- und Entsorgung, die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie die Flächenbilanz sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung (s.o. Kap. 5, 6, 7, 8, 9 und 10 der Begründung) zu entnehmen.

11.1.2 UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE SOWIE FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIESE PLANUNG

Neben den allgemeinen Umweltschutzzielen, wie sie nach dem Baugesetzbuch in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in diesem Planverfahren insbesondere die Eingriffsregelung (s.a. Kap. 9) zu beachten.

Sonstige planerische Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und der bisherigen Bauleitplanung, sowie fachliche Vorgaben wie z.B. der Landschaftsplanung sind an entsprechender Stelle der Begründung weiter oben berücksichtigt (s.a. Kap. 3 und 4).

11.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

11.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG

11.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

Planungsrelevante Immissionseinwirkungen aus vorhandenen umliegenden Nutzungen (auch Infrastruktureinrichtungen), die zu einem Konflikt mit der geplanten neuen Sondergebietsdarstellung / Sondergebietsausweisung führen könnten, sind nicht erkennbar bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden. Umgekehrt sind aus dem bisherigen Betrieb des Land- und Forstverwaltungsunternehmens keine planungsrelevanten Immissionseinwirkungen auf die Umgebungsnutzung bekannt und werden vor dem Hintergrund der geplanten Standortentwicklung auch künftig nicht erwartet.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (parallel zur öffentlichen Auslegung) bat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde, darauf hinzuweisen, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren sind.

11.2.1.2 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

11.2.1.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Hrsg. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012, incl. 3. korrigierte Internet-Fassung vom 21.11.2017).

Auf die grundsätzlichen Aussagen zur bisherigen Nutzung (vgl. Kap. 2.3) und der Landschaftsplanung sei an dieser Stelle verwiesen (vgl. Kap. 4.1). Zur Beurteilung der Bestandessituation wurde eine Bestandsaufnahme Avifauna und Biotoptypen - Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung durch das Institut für angewandte Biologie (IfaB), Freiburg/Niederelbe, Stand: 30.09.2019 erstellt; auf diese Ausarbeitung, die Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung wird verwiesen. Der Untersuchungsumfang wurde zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven abgestimmt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte entsprechend detailliert. Der im Geltungsbereich vorhandene Gebäude- und Gehölzbestand sowie weitere Strukturen sind außerdem durch die Vermessung des Katasteramtes Wesermünde dokumentiert (s. Planunterlage des Bebauungsplans).

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven (2000) liegt das Planungsgebiet im Süden der Naturräumlichen Einheit Loxstedt-Beverstedter-Geest (22). Der Geestrücken wird weiter in Richtung Süden von den Niederungen des Beverstedter Baches und der Lune begrenzt. Das Plangebiet liegt auf dem Geestplateau. Der potentiell natürliche Eichen-Buchenwald ist in diesem Naturraumausschnitt meist – und so auch im Plangebiet - durch die durch die landwirtschaftliche Nutzung ersetzt worden.

Das Plagebiet wird – bis auf die vorhandene Bebauung einschließlich ihrer Zuwegungen - von einer großflächigen privaten Parkanlage eingenommen. Diese wird auch weitgehend im Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzt, bleibt somit im Wesentlichen bestehen. Die Parkanlage selbst ist divers strukturiert, mit großen Scherrasenflächen, Aufenthaltsbereichen und Wegen für die Nutzer, hinzukommen Einzelbäume und kleinere Gehölzflächen sowie angelegte Stillgewässer (Teiche und Gräben) (s. Biotoptypenkartierung IfaB). Insgesamt handelt es sich um eine nicht historische sondern neuzeitliche Parkanlage, die in Teilen (insbesondre gebäudenah) intensiv gepflegt wird (PAI). Am Gebietsrand werden Gehölzerhaltungsflächen zeichnerisch festgesetzt flankiert von einer textlichen Festsetzung. Diese Erhaltungsflächen nehmen auch eine am äußeren südlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Wallhecke (HWB) (soweit innerhalb des Geltungsbereiches gelegen) auf, die heute schon (insbesondere im Norden gegenüber der anschließenden Parkanlage) von weiteren dichten Gehölzstreifen flankiert wird, und von daher kaum in Erscheinung tritt. Auf den Schutzstatus der Wallhecke (§ 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) wird auf dem Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen. Die im Geltungsbereich liegenden Kompensationsflächen, die im Zuge der Baugenehmigung für die Betriebshalle in 2015 (Az.: B 520/2015) festgelegt wurden, werden entsprechend als Maßnahmenflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen zu den jeweiligen Flächen, werden die Vorgaben zu deren Umsetzung entsprechend des landespflegerischen Fachbeitrages vom 30.09.2015 zur o.g. Baugenehmigung übernommen.

Die bestehende Bebauung und Versiegelung wie auch die Zuwegungen (OD, OVS) sind weitgehend ohne Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 0).

Die diversen gebäudenahen und die Zuwegung einfasssenden Haus- und Ziergartenflächen (PH) sind entsprechend des angewandten Modells von geringer Biotopwertigkeit (Wertstufe 1).

Im Bereich der Umgebung des Anwesens Heerstedter Mühlenweg 21 erstreckt sich das neue Baufenster des SO1-Gebiets auf Flächen einer intensiv gepflegten, neuzeitlichen Parkanlage (PAI). Kennzeichnend sind einerseits große Scherrasenflächen (GRR) in diesem Bereich, andererseits aber auch die darin und entlang der Zuwegung verteilten einzelnen Bäume (HBA/HABE) und kleinen jungen Gehölzflächen (PWA), begrünte Tiergehege (PTG) sowie die Parkgewässer (SXG und FGX). Diese prägen in enger Verzahnung die Parkanlagenstruktur. Die betroffenen Bäume in diesem Bereich haben überwiegend Stammstärken von 0,3 bis 0,4 m (DBH). Auf Grund der Strukturierung wird der Parkanlage hier insgesamt und flächig die durchschnittliche Wertstufe 2 beigemessen.

Die wegebegleitenden und gebäudenahen Heckenstrukturen im Norden und Nordwesten des Gebiets bestehen aus einem Mix von Gehölzarten (HFM / HFX / WPW); ihnen wird insgesamt eine mittlere Biotopwertigkeit beigemessen (Wertstufe 3).

Ein im Zuge der Eingriffsregelung zu berücksichtigender Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft bildet insbesondere die künftig zulässige zusätzliche Bebauung und die damit verbundene zunehmende Versiegelung von Flächen. Entsprechend der Zielnutzung und dem geäußerten Bedarf wird die zulässige Versiegelung (GRZ 0,8) auf 80 % der Grundfläche in den SO-Gebieten festgesetzt; deshalb werden künftig 20% der Baugebietsfläche weiterhin von unversiegelten Freiflächen eingenommen werden. Für diese kann – wie im Falle des Bestandes – begründet angenommen werden, dass sie wiederum als gebäudenahe und wegebegleitende Haus- und Ziergartenflächen (PH) hergerichtet werden. Insofern wird diesen Flächen im Planungsfall ebenfalls die Wertstufe 1 beigemessen.

Für den Bereich der Parkanlage, der Gehölzerhaltungsfestsetzungen und der Maßnahmenflächen sind im Ergebnis keine planungsbedingten Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten, da hier planungsrechtlich lediglich der Bestand nachgezeichnet wird. Insofern beschränkt sich der Bilanzierungsbereich für die Eingriffs- und Kompensationsbilanz auf die beiden geplanten Sondergebietsflächen (SO1 und SO2). Die Bewertung der vom Eingriff betroffenen Flächen im Bilanzierungsbereich und die Ermittlung des externen Kompensationsbedarfs sind der entsprechenden Tabelle in Kap. 9 (Eingriffsregelung) der Begründung zu entnehmen.

Artenschutzrechtliche Aspekte

Es wird an dieser Stelle auf die Bestandsaufnahme Avifauna und Biotoptypen - Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung, Institut für angewandte Biologie (IfaB), Freiburg/Niederelbe, Stand: 30.09.2019, zurückgegriffen (s. dort Kap. 6 und Kap. 7 Weitere Hinweise).

Zu betrachten sind hier die Arten(gruppen) Amphibien, Vögel und Fledermäuse. Im Falle von Eingriffen abseits der Umgestaltung von baulichen Anlagen könnten artenschutzrechtlich beachtliche Tatbestände in folgenden Fällen eintreten:

- Im Falle einer Entnahme von Gehölzen (>30 cm Durchmesser) an der landwirtschaftlichen Fläche sowie an der Südgrenze des Gebietes (Wallheckenbereich), da hier aufgrund von Alter, Struktur und Entstehung mit Höhlen sowohl für Fledermäuse als auch für Vögel gerechnet werden muss. Eine konkrete artenschutzrechtliche Kontrolle durch eine(n) Fachmann/-frau wird erforderlich.

- Die aus der Neuanlage des Parks hervorgegangenen Gehölzstrukturen sind aufgrund von Alter und Pflege höhlenfrei. Eingriffe in diesen Baumbestand im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeiten lösen (s.o.) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

- Über die festgestellten Amphibienarten hinaus sind aufgrund der Habitateigenschaften weitere, insbesondere streng geschützte Arten (z.B. Moor-, Laubfrosch und Kammmolch) nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen an den Gewässern werden für Amphibien keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst.

Weitere Hinweise:

- Im Rahmen der Erstellung des B-Planes sollte der Grünflächenanteil als Grünanlage festgesetzt werden.

- Die in der Anlage befindliche hohe Anzahl an Nistkästen sollte erhalten bleiben.

- Aus den Gewässern heraus kommt es zu Wanderungen, vor allem der Erdkröte in die Sommer- und Winterquartiere, die vorwiegend nach Norden gerichtet sind. Wanderrouten und Habitate sollten bei zukünftigen Planungen geschont werden.

- Im Rahmen der B-Planung sind die Kompensationsmaßnahmen für den Bau der Halle auf der landwirtschaftlichen Fläche abzusichern.

Der Bebauungsplan folgt den Empfehlungen insofern, als dass - bis auf die arrondierten Baufelder im Bereich der bestehenden und zu erweiternden baulichen Anlagen und Zuwegungen - der übrige Bestand großflächig als Parkanlage festgesetzt wird,

ergänzt um explizite Gehölzerhaltungsflächen an den Gebietsrändern. Außerdem werden die im Geltungsbereich liegenden Kompensationsflächen, die im Zuge der Baugenehmigung für die Betriebshalle in 2015 (Az.: B 520/2015) festgelegt wurden, entsprechend als Maßnahmenflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Boden und Fläche

Der Bodentyp im Planungsgebiet ist ein mittlerer Pseudogley-Podsol (Auswertung Bodenkarte von Niedersachsen - BK50, NIBIS © Kartenserver, Zugriff: 04.12.2018). Gemäß der Bodenübersichtskarte (BUEK 50) ist die Bodenart Sand über lehmigem Sand; Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist ein Geschiebedecksand über Geschiebelehm; der Schichtwechsel liegt demnach jeweils bei ca. 0,8 m bis 1,3 m unter Geländeoberfläche. Das Plangebiet liegt gemäß der Auswertung auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1:50 000 (BK50) außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden in Niedersachsen. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial ist gering. Gemäß NIBIS © Kartenserver (s.o.) wird als vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2m für Erdarbeiten nach DIN 18300 die Bodenklasse: 5 (schwer lösbare Bodenart) angegeben. Nach der Karte der Baugrundklassen 1:50.000 liegen mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies vor.
Aufgrund der seit längerer Zeit betriebenen intensiven baulichen und gärtnerischen Vornutzung und den damit verbundenen Umgestaltungsmaßnahmen im Plangebiet geht die Gemeinde davon aus, dass an dieser Stelle dem Schutzgut Boden nur eine allgemeine Bedeutung zukommt.

Der Bebauungsplan überdeckt eine Fläche von insgesamt ca. 8,35 ha, davon werden im Bestand bereits ca. 0,46 ha von diversen Gebäuden und sonstigen erheblich befestigten Flächen eingenommen. Die übrigen Flächen werden unterschiedlichen, z.T parkähnlich gestalteten und genutzten Grün-, Gehölz- und Wasserflächen eingenommen. Durch die zulässige bauliche Entwicklung (Sondergebiete mit Zuwegungen von insgesamt ca. 2,28 ha mit GRZ 0,8) entsteht eine mögliche Neuversiegelung von ca. 1,36 ha (1,82 ha – 0,46 ha); die übrigen Flächen stellen auch künftig Garten- und Parkflächen, Gehölzflächen, Wasserflächen und sonstige Grünflächen dar.

Wasser

Wichtige Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Wasserflächen sind angelegte Stillgewässer in der privaten Parkanlage.
Es besteht gemäß NIBIS © Kartenserver (Zugriff: 04.12.2018) eine mittlere Grundwasserneubildungsrate bei Ackernutzung (201-250 mm/a). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch angegeben. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist demnach gering. Der mittlere Grundwasserstand liegt unter 2 m bezogen auf die Geländeoberfläche.
Das Plangebiet liegt außerhalb ausgewiesener Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Trinkwassergewinnung. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Wasser ist nicht abzuleiten.

Klima / Luft

Beim Planungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um ein Gebiet das zwischen einem Siedlungsbereich mit Parkanlage und einer landwirtschaftlichen Fläche vermittelt. Solche Flächen können zur Frischluftentstehung in der Nacht beitragen und das Lokalklima angrenzender Bereiche positiv beeinflussen. Auf Grund der auch künftig nur maßvoll und bedarfsgerechten Bebauung in Kombination mit den verbleibenden Park- und sonstigen Grün- und Gehölzflächen wird diese Funktion überwiegend erhalten bleiben.

Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist in unterschiedlicher Weise vorgeprägt. Einerseits liegt im Osten und auch im Nordwesten eine bauliche Prägung vor, andererseits vermittelt der große parkähnliche Flächenanteil einen landschaftsgerechten Übergang zu den umliegenden Geestbereichen, die von Acker- und Grünland geprägt werden und die von einzelnen Gehölzstrukturen durchzogen sind. Mit Blick auf den Komplex Vielfalt, Eigenheit und Schönheit von Natur und Landschaft wird dem Planungsgebiet entsprechend der kartierten Nutzungsstruktur in Karte II des LRP nur eine geringe Bedeutung beigemessen, wobei hohe Defizite festgestellt werden und eine Einstufung als „stark eingeschränkt“ erfolgt. Aufgrund der Vorbelastung ist dem Landschaftsbild insgesamt nur eine allgemeine Bedeutung beizumessen. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht abzuleiten. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden gleichwohl eine große Parkanlage sowie Gehölzerhaltungsflächen an den Gebietsrändern festgesetzt. Außerdem erfolgt eine Festsetzung von bestehenden Kompensationsflächen am Westrand des Gebiets

Der geplante Eingriff führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Im Einzelnen seien v.a. genannt:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

  - Verlust von Teillebensräumen für Pflanzen und Tiere im Übergang vom Siedlungsbereich zur umliegenden Agrarlandschaft.

- **Schutzgut Boden**

  - Verlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch weitere Versiegelung.
  - Veränderung der gewachsenen Profilfolge durch weiteren Ab- und Auftrag von Boden bei allerdings teilweise intensiver Vornutzung.

- **Schutzgut Wasser**

  - Erhöhung des Oberflächenabflusses durch zusätzliche Versiegelung, die allerdings durch künftige Anlagen zur Versickerung / Regenrückhaltung abgemildert werden.
  - Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung bei allerdings nur mittlerer Neubildungsrate.

- **Klima / Luft**

  - Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.
  - Verringerung der Kaltluftentstehung durch Überbauung offener Bereiche.
  - Erhöhung der Aufheizung durch weitere Gebäudekörper.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

  - weitere Bebauung eines durch die bestehende Bebauung allerdings vorbelasteten Landschaftsbildbereiches am Rand des Siedlungsbereiches.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Baugebietsentwicklung werden im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Kap. 9) außerhalb Kompensation geleistet bzw. es erfolgt im Plangebiet durch Festsetzungen von Park-, Gehölzerhaltungs- und Maßnahmenflächen eine Eingriffsminimierung.

11.2.1.3 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Der Bebauungsplan überdeckt eine Fläche von insgesamt ca. 8,35 ha, davon werden im Bestand bereits ca. 0,46 ha von diversen Gebäuden und sonstigen erheblich befestigten Flächen eingenommen. Die übrigen Flächen werden unterschiedlichen, z.T parkähnlich gestalteten und genutzten Grün-, Gehölz- und Wasserflächen eingenommen. Durch die zulässige bauliche Entwicklung (Sondergebiete mit Zuwegungen von insgesamt ca. 2,28 ha mit GRZ 0,8) entsteht eine mögliche Neuversiegelung von ca. 1,36 ha (1,82 ha – 0,46 ha); die übrigen Flächen stellen auch künftig Garten- und Parkflächen, Gehölzflächen, Wasserflächen und sonstige Grünflächen dar.

Die Baugebietsausweisung (Fortentwicklung des Standortes) erfolgt maßvoll und bedarfsorientiert auf Flächen, die der landwirtschaftlichen Bodennutzung schon heute nicht mehr zur Verfügung stehen. Daher werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit erheblichem Nachteil für die Bewirtschaftung weder zerschnitten noch beansprucht. Zu berücksichtigen ist, dass die vorliegenden Flächen an den zu erweiternden Betriebsstandort anschließen und dieser dadurch städtebaulich sinnvoll und arrondiert weiterentwickelt werden kann.

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung der vorliegenden Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden.

Es wird wie üblich auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde nachrichtlich auf dem Bebauungsplan hingewiesen (s.a. Kap. 4.2).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

11.2.1.4 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung als private Parkanlage und teilweise auch baulichen Nutzung und der vorgesehenen Baugebietsentwicklung mit weitgehendem Erhalt der bestehenden Parkanlage mit ergänzenden Grünfestsetzungen ist trotz der zunehmenden Versiegelung von Grundflächen eine Ausweitung der o.g. erheblichen Umweltauswirkungen durch sich verstärkende negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft andererseits sowie Kultur- und Sachgütern im Plangebiet nicht zu erwarten.

11.2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

11.2.2.1 ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG

Durch die Realisierung der Planung werden bisher unbebaute Flächen weiter bebaut und umgenutzt im Interesse der Entwicklung eines gegliederten Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst“, wobei die Flächen den Vorteil haben, dass sie an den vorhandenen Betriebsstandort anschließen und kurzfristig verfügbar sind. Der Umweltzustand wird sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung im Zuge der Bebauung verschlechtern. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (arrondierte Baufenster im Umfeld des Bestandes) und zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden dazu beitragen, die Verschlechterungen teilweise abzumildern. Die Festsetzungen von Gehölzflächen (Erhaltung am Gebietsrand), einer weiterhin großflächigen Parkanlage sowie der Erhalt bestehender Kompensationsflächen tragen dazu bei, mögliche Beeinträchtigungen zu begrenzen. Die Festsetzungen von Gehölzen und der Parkanlage an den Gebietsrändern dient auch dem Fortbestand einer wirkungsvollen Eingrünung gegenüber der Umgebung (s.a. Kap. 9 der Begründung).

11.2.2.2 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Sofern die vorliegende Planung nicht realisiert würde, könnte die Einrichtung Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst sich an dieser Stelle nicht bedarfsgerecht weiterentwickeln und durch Schulungsangebote ergänzt werden. Eine notwendige Erweiterung und Neuerrichtung baulicher Anlagen wäre am bestehenden Standort obgleich städtebaulich sinnvoll nicht möglich. Bei einem Planverzicht wäre zu befürchten, dass nachteilige betriebswirtschaftliche Auswirkungen eintreten könnten, die zu einer Neubewertung des Standortes Wachholz führen könnten, in deren Folge auch eine Betriebsschließung an dieser Stelle nicht auszuschließen wäre. In der Folge wären ggf. an anderer Stelle Flächen für den weiterhin bestehenden betrieblichen Bedarf an entsprechenden Einrichtungen und deren Angeboten in Anspruch zu nehmen. Es wären dann möglicherweise Flächen mit höherem Erschließungsaufwand und höherer Eingriffserheblichkeit heranzuziehen. Schließlich würde sich lediglich der Ort des Eingriffes (insbesondere der Neuversiegelung) verlagern.

11.2.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Eine grundsätzliche Vermeidung der Umwelteinwirkungen ist auf Grund des Entwicklungsbedarfes des bereits ansässigen Betriebes vor Ort nicht möglich.

Die potenzielle Versiegelung ist in dem Sondergebiet (SO) auf max. 80% (GRZ 0,8) begrenzt, wobei die festgesetzten Baufenster eine maßvolle und arrondierte Entwicklung erlauben. Eine weitere Verringerung des Eingriffes in dem Baugebiet ist nicht möglich, da eine geringere Verdichtung der Bauweise und damit weniger Verbrauch von Natur und Landschaft vor dem Hintergrund des geäußerten Bedarfes nicht realistisch ist.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe gemildert. Zur weiterhin wirkungsvollen Eingrünung nach außen werden am Gebietsrand Flächen für die Erhaltung von Gehölzen und eine Parkanlage festgesetzt. Außerdem werden bestehende Kompensationsflächen festgesetzt.

Eine weitergehende Minimierung der nachteiligen Umwelteinwirkungen im Planungsgebiet ist vor dem Hintergrund des Erweiterungsbedarfs des ansässigen Betriebes vor Ort nicht sinnvoll möglich.

Im Übrigen werden zur Kompensation der Eingriffe die in Kap. 9 der Begründung dargestellten Kompensationsmaßnahmen ergriffen.

11.2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Planung ist in ihren Grundzügen bezogen auf den ansässigen Betrieb standortabhängig; insofern gibt es zu dessen Erweiterung an dieser Stelle keine städtebaulich sinnvollen Alternativen. Die Flächen gehören dem ansässigen und erweiterungsbedürftigen Betrieb bzw. schließen an den bestehenden Betriebsstandort an; die Baugebietsausweisung erfolgt dem geäußerten Bedarf entsprechend.

Eine Verlagerung des ansässigen Betriebes an eine andere Stelle ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht angezeigt und stellt von daher keine Alternative dar. Da das Plangebiet den bestehenden Betriebsstandort aufgreift und an die bestehende Bebauung und Nutzung anschließt, wird hier auch kein vollständig neuer Standort im Außenbereich begründet. Insofern haben sich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht ergeben. Die Gemeinde Beverstedt ist schon immer bemüht gewesen und ist es auch heute noch, Arbeitsplätze zu sichern und Betriebserweiterungen mit der Aufstellung von Bauleitplänen zu fördern. Dies gilt auch für die hier betroffene Einrichtung Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst.

11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Ein Oberflächenentwässerungskonzept – Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke, Bremervörde, Stand:15.07.2019, einschließlich Anlagen Baugrunderkundung – Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Büro GeoService Schaffert, Gnarrenburg, Stand: 06.05.2019, wurde ausgearbeitet und ist auch Teil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung. Die in diesem Zusammenhang verwendeten Verfahren sind der Ausarbeitung im Einzelnen zu entnehmen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

11.3.2 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN („MONITORING“)

Die Gemeinde Beverstedt wird in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren nach Realisierung der ersten neuen baulichen Maßnahmen durch Anfrage vor Ort und bei den für den Umweltschutz zuständigen Behörden überprüfen, ob sich die von ihr im Rahmen der Umweltprüfung gemachten Prognosen an die Entwicklung der Umweltauswirkungen erfüllt haben oder ob ernstzunehmende Hinweise vorliegen, die den Schluss zulassen, dass die tatsächlich eingetretenen Verhältnisse so sehr abweichen, dass erheblich andere und nachteilige Umweltauswirkungen als Folge der Realisierung dieser Planung anzunehmen sind. Sie wird dabei die Umsetzung der Festsetzungen zur Kompensation im Bebauungsplan einbeziehen. Sie wird außerdem die festgelegten externen Kompensationsmaßnahmen überprüfen. Außerdem wird auf

bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden zurückgegriffen werden. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

11.3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Bereich des Anwesens Heerstedter Mühlenweg Nr. 21 in Beverstedt-Wachholz ist seit mehreren Jahren ein Land- und Forstverwaltungsunternehmen ansässig, das auch in der Gemeinde Beverstedt und Umgebung größere Agrar- und Waldflächen besitzt und bewirtschaftet. Der ansässige Betrieb beabsichtigt nunmehr den Standort weiter auszubauen, um neben den vorhandenen Nutzungen (Land- und Forstwirtschaft einschließlich betriebliches Wohnen und Verwaltung) auch Schulungsangebote für die firmeninterne Aus- und Fortbildung zu machen, wobei auch die Beherbergung von Betriebsangehörigen, Betriebsgästen und Schulungsteilnehmern vor Ort realisiert werden soll.

Durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplans soll daher ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum / Wohn- und Betriebsstätte Land und Forst“ dargestellt werden und durch den Bebauungsplan Nr. 45 „Heerstedter Mühlenweg“ auch als entsprechendes Sondergebiet (SO) entwickelt werden. Der Änderungsbereich der 53 Flächennutzungsplan-Änderung und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 (aufgestellt im Parallelverfahren) sind deckungsgleich. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 8,35 ha.

Eine wirkungsvolle Eingrünung gegenüber der Umgebung, also entlang der Grundstücksseiten, ist im Bestand bereits vorhanden; diese Strukturen aus Bäumen und Sträuchern sollen soweit sinnvoll möglich erhalten bleiben; ebenso sollen die für die bauliche Entwicklung nicht benötigten parkartigen und sonstigen Grünflächen erhalten bleiben, einschließlich der darin gelegenen Gewässer. Auf Ebene des Bebauungsplans werden daher auch entsprechende Festsetzungen zur Gehölzerhaltung sowie zu einer großflächigen privaten Parkanlage getroffen. Außerdem werden im Geltungsbereich liegende Kompensationsflächen, die im Zuge einer früheren Baugenehmigung festgelegt wurden, entsprechend als Maßnahmenflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt wie bisher über die Straße Heerstedter Mühlenweg (Gemeindestraße). Zur Anbindung der beiden SO-Gebiete werden im Bereich bestehender Fahrwege angemessen dimensionierte private Straßenverkehrsflächen planintern festgesetzt, die jeweils an den Heerstedter Mühlenweg anbinden.

Durch die Planung entsteht eine erhebliche Neuversiegelung. Der Eingriff in den Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch Maßnahmen außerhalb kompensiert.

Beverstedt, den 14.09.2021

gez. Dieckmann

.....

Bürgermeister

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- Externe Kompensationsfläche, Flurstück 168/2, Flur 4, Gemarkung Loxstedt, Maßnahmenbereiche farbig dargestellt, 1 Lageplan A4, 1:2.000, TOPOS, Stand: 11.09.2020. Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN 2020.

- Externe Kompensationsfläche, Flurstück 168/2, Flur 4, Gemarkung Loxstedt, Maßnahmenbereiche im Luftbild umgrenzt, 1 Lageplan A4, 1:2.000, TOPOS, Stand: 11.09.2020. Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN 2020 sowie Luftbild geolife, © LGLN 2020.

VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN

- Oberflächenentwässerungskonzept – Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke, Bremervörde, Stand:15.07.2019, einschließlich Anlagen Baugrunderkundung – Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Büro GeoService Schaffert, Gnarrenburg, Stand: 06.05.2019, insgesamt 29 Seiten.

- Bestandsaufnahme Avifauna und Biotoptypen - Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung, Institut für angewandte Biologie (IfaB), Freiburg/Niederelbe, Stand: 30.09.2019, insgesamt 11 Seiten.

- Biotoptypenkartierung „Externe Kompensationsfläche Loxstedt“ (LK Cuxhaven), Büro für Biologie und Umweltplanung Roßkamp, Huntlosen, Stand: Juli 2020, insgesamt 13 Seiten.

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung des Bebauungsplans Nr. 45 der Gemeinde Beverstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Beverstedt, den .....

.....
(Unterschrift)

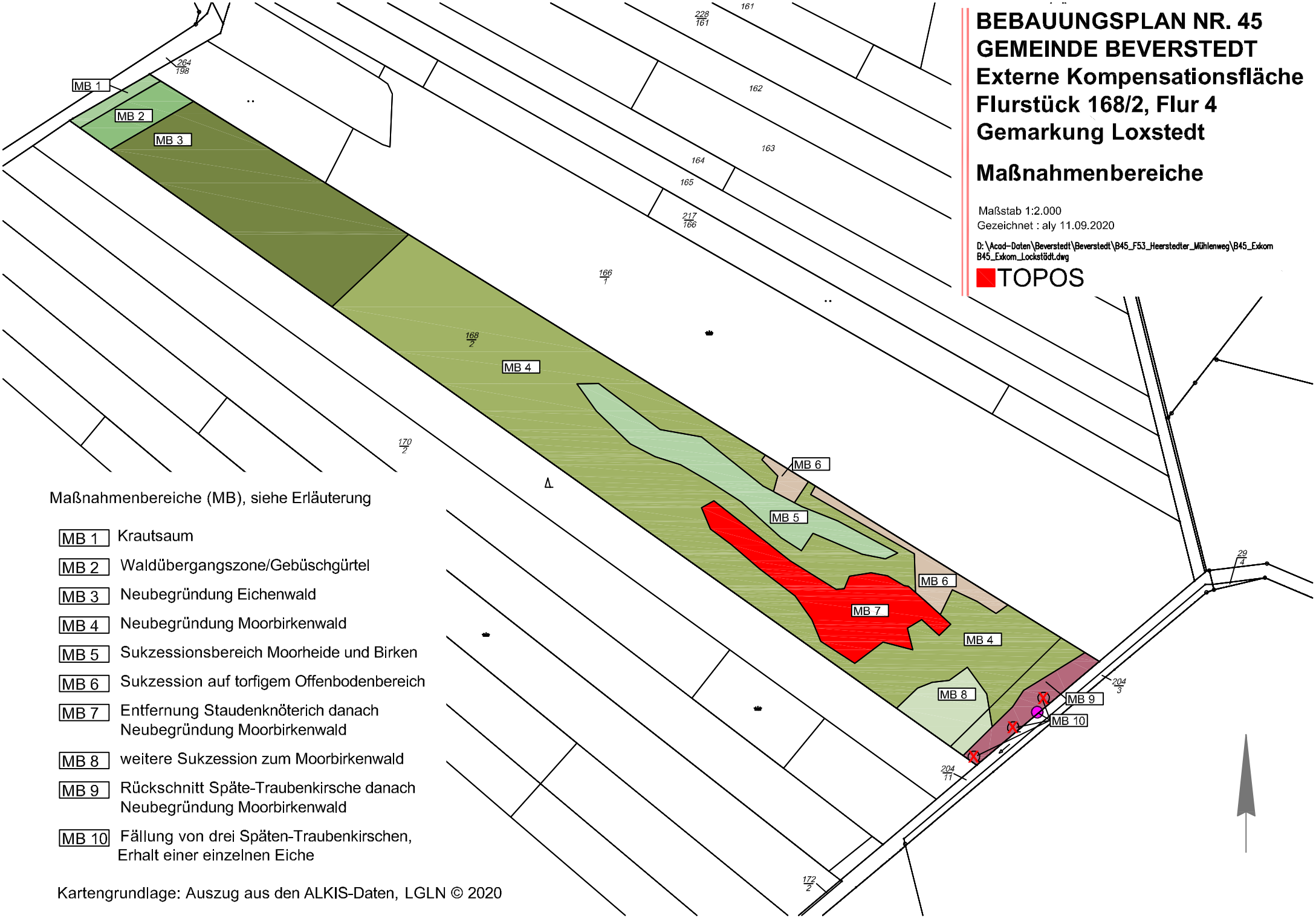
BEBAUUNGSPLAN NR. 45
GEMEINDE BEVERSTEDT
Externe Kompensationsfläche
Flurstück 168/2, Flur 4
Gemarkung Loxstedt

Maßnahmenbereiche

Maßstab 1:2.000
Gezeichnet : aly 11.09.2020

D:\Acad-Daten\Beverstedt\Beverstedt\B45_F53_Heerstedter_Mühlenweg\B45_Exkom
B45_Exkom_Lockstädt.dwg

TOPOS



Maßnahmenbereiche (MB), siehe Erläuterung

MB 1	Krautsaum
MB 2	Waldübergangszone/Gebüschgürtel
MB 3	Neubegründung Eichenwald
MB 4	Neubegründung Moorbirkenwald
MB 5	Sukzessionsbereich Moorheide und Birken
MB 6	Sukzession auf torfigem Offenbodenbereich
MB 7	Entfernung Staudenknöterich danach Neubegründung Moorbirkenwald
MB 8	weitere Sukzession zum Moorbirkenwald
MB 9	Rückschnitt Späte-Traubenkirsche danach Neubegründung Moorbirkenwald
MB 10	Fällung von drei Späten-Traubenkirschen, Erhalt einer einzelnen Eiche

Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, LGLN © 2020

BEBAUUNGSPLAN NR. 45
GEMEINDE BEVERSTEDT
Externe Kompensationsfläche
Flurstück 168/2, Flur 4
Gemarkung Loxstedt

Maßnahmenbereiche

Maßstab 1:2.000
Gezeichnet : aly 11.09.2020

D:\Acad-Daten\Beverstedt\Beverstedt\B45_F53_Heerstedter_Mühlenweg\B45_Exkom
B45_Exkom_Lockstädt.dwg

TOPOS

Maßnahmenbereiche (MB), siehe Erläuterung

MB 1	Krautsaum
MB 2	Waldübergangszone/Gebüschgürtel
MB 3	Neubegründung Eichenwald
MB 4	Neubegründung Moorbirkenwald
MB 5	Sukzessionsbereich Moorheide und Birken
MB 6	Sukzession auf torfigem Offenbodenbereich
MB 7	Entfernung Staudenknöterich danach Neubegründung Moorbirkenwald
MB 8	weitere Sukzession zum Moorbirkenwald
MB 9	Rückschnitt Späte-Traubenkirsche danach Neubegründung Moorbirkenwald
MB 10	Fällung von drei Späten-Traubenkirschen, Erhalt einer einzelnen Eiche

Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, LGLN © 2020
sowie Luftbild geolife, LGLN © 2020