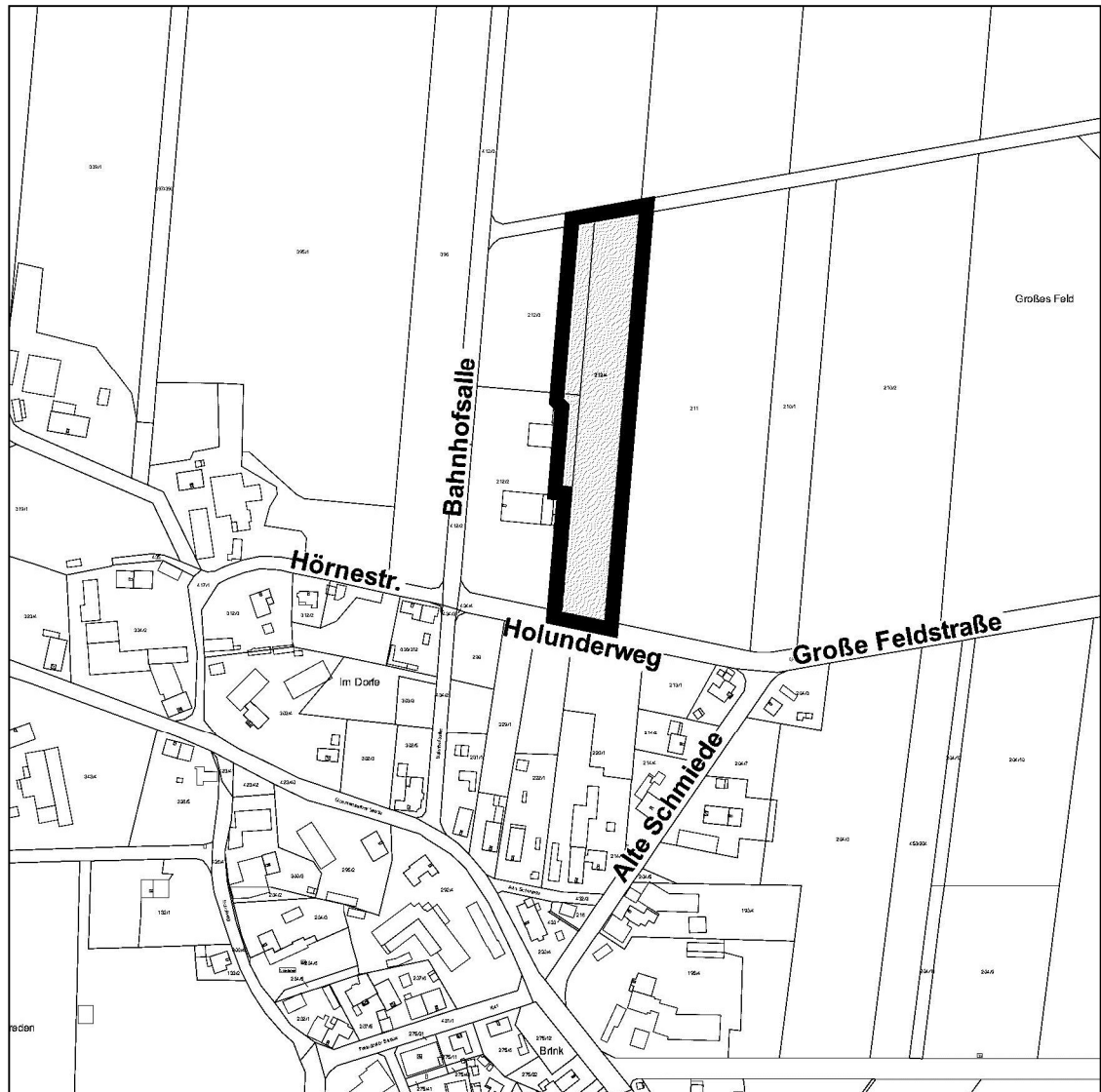


GEMEINDE BEVERSTEDT



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS), © LGLN 2020

ORTSCHAFT FRELSDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „GE GROSSE FELDSTRASSE, 2. ERWEITERUNG“

**MIT TEILWEISER ÜBERPLANUNG DER
BEBAUUNGSPLÄNE NR. 2 UND NR. 3**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

- Abschrift -

INHALT

1.	Allgemeines	3
2.	Kartengrundlage; Lage im Raum; Bisherige Nutzung	4
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1	Regional- und Landesplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplanung	5
4.	Fachliche Belange	8
4.1	Landschaftsplanung	8
4.2	Belange der Denkmalpflege	8
4.3	Immissionsschutz.....	10
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	11
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen	12
7.	Verkehrerschliessung	14
8.	Ver- und Entsorgung.....	14
9.	Eingriffsregelung.....	16
10.	Flächenbilanz	22
11.	Umweltbericht.....	23
11.1.	Einleitung	23
11.1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung.....	23
11.1.2.	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen und ihre Bedeutung für diese Planung	24
11.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
11.2.1.	Bestand und Bewertung.....	25
11.2.1.1.	Schutzgut Mensch	25
11.2.1.2.	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft.....	26
11.2.1.3.	Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter	30
11.2.1.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	32
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 dieser Planung („Nullvariante“)	33
11.2.3.	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	33
11.2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	33
11.3.	Zusätzliche Angaben.....	34
11.3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	34
11.3.2.	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“).....	34
11.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
	Anlagen zur Begründung mit Umweltbericht.....	36

1. ALLGEMEINES

Der gewerbliche Ansatz am Nordrand von Frelsdorf soll erweitert werden. Es sollen dringend benötigte Erweiterungsflächen für ein ansässiges Tiefbauunternehmen, die durch die Flächennutzungsplanung bereits als gewerbliche Bauflächen (G) vorbereitet sind, nunmehr durch einen Bebauungsplan als Gewerbegebiete (GE) entwickelt werden.

Der Verwaltungsausschuss des Gemeinde Beverstedt hat daher beschlossen den Bebauungsplan Nr. 6 „GE Große Feldstraße, 2. Erweiterung“ aufzustellen; dies geschieht aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 2 und des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 6 werden Teile des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 (rechtsverbindlich seit dem 16.12.2004) und des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 (rechtsverbindlich seit dem 18.11.2010) überplant. Die beiden Pläne schlossen jeweils mit einem Pflanzstreifen nach Osten ab, der nunmehr überwiegend überplant wird, um insbesondere einen sinnvollen Anschluss an die bestehenden Baugrenzen in den Gewerbegebieten zu schaffen, womit im Falle des zu erweiternden Betriebsstandortes künftig überwiegend ein zusammenhängendes Baufenster geschaffen wird. Die überplanten Teilbereiche der angrenzenden Bebauungspläne sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 6 gekennzeichnet. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 6 verlieren die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 in den überplanten Teilbereichen ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6.

2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNG

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einer digitalen Kartengrundlage (Ausschnitt aus den ALKIS-Daten, zur Verfügung gestellt von der KDO Oldenburg, © LGLN 2017) im Maßstab 1:1.000 gezeichnet.

Das Plangebiet liegt am Nordrand von Frelsdorf, unmittelbar nördlich des Holunderwegs (früher Große Feldstraße) und ca. 60 m östlich der Bahnhofsallee. Es schließt im Westen unmittelbar an die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 3 festgesetzten Gewerbegebieten an und wird im Norden durch einen alten landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Der Bebauungsplan-Entwurf umfasst das Flurstück 212/4 sowie Teile der westlich angrenzenden Flurstücke Flurstücks 212/2 und 212/3, Flur 9, Gemarkung Frelsdorf. Die Lage des Plangebietes wird aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1:5.000) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung.

Auf den westlich gelegenen Flurstücken 212/2 und 212/3 (im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 gelegen) befindet sich der bisherige Betriebsstandort des ansässigen und zu erweiternden Gewerbebetriebes (u.a. mit Hallenbauten, Bewegungs- und Stellflächen, Betriebsleiterwohnung im Süden sowie Lagerflächen für recycelten Bauschutt, Schotter und Erdmassen im Norden). Der Betriebsstandort schließt nach Osten entlang der Westgrenze des Flurstücks 212/4 mit einer noch relativ jungen Heckenanpflanzung auf einem flachen Erdwall ab. Der Eigentümer wünscht im Südostteil des Flurstücks 212/2 den Erhalt dieser Heckenpflanzung, weshalb ein Abschnitt von 85 m Länge gemessen von der Südgrenze des Geltungsbereiches nicht überplant wird. Hier gilt künftig die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 zur Gehölzpflanzung unverändert fort.

Das östlich angrenzende Flurstück 212/4 (eigentlicher Erweiterungsbereich) wurde bislang im Wesentlichen ackerbaulich genutzt (in 2019: Maisacker). Auch die östlich angrenzenden Flächen sind mit Mais bestellt. Auf einem kurzen Abschnitt der Ostgrenze (etwa auf Höhe der vorhandenen Bebauung) des Flurstückes 212/4 stockt ein durchgewachsener Hainbuchenbestand (Baum-Feldhecke). Westlich des Planungsgebietes liegt die Bahnhofsallee, über die der Betrieb erschlossen ist. Sie ist eine alleartige Verbindung zwischen dem Ort Frelsdorf und der ca. 1 km nördlich verlaufenden Bahntrasse. Im Norden und Osten schließen sich an den Geltungsbereich Ackerflächen an. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich südlich des Holunderwegs (früher Große Feldstraße) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 (rechtsverbindlich seit dem 14.12.2017), der hier allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt. Weitere Bauungen mit Wohnnutzung liegen weiter nördlich an der Bahnhofsallee (Siedlung Am Bahnhof, im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt) sowie in südwestlicher bis südöstlicher Richtung an der Hörnstraße, der Geestensether Straße und der Straße Alte Schmiede im dörflichen Ort Frelsdorf (im wirksamen Flächennutzungsplan auch als Dorfgebiet (MD) dargestellt).

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, zuletzt geändert und ergänzt durch die Fortschreibung des sachlichen Teilabschnitts Windenergie 2017) ist der Ort Frelsdorf als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen worden. In der zeichnerischen Darstellung ist der vorhandene Betriebsstandort östlich der Bahnhofsallee bereits Teil des weiß dargestellten Siedlungsbereiches von Frelsdorf. Östlich, nördlich und westlich angrenzende Flächen sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde misst der weiteren gewerblichen Entwicklung (Erweiterung eines bestehenden Betriebes) an dieser Stelle eine hohe Bedeutung bei, zumal der Standort durch eine genehmigte Flächennutzungsplandarstellung (s. Kap. 3.2) bereits mit den Belangen der Raumordnung als vereinbar angesehen werden kann und ausreichend landwirtschaftliche Nutzfläche rund um Frelsdorf weiterhin zur Verfügung steht. In Bezug auf die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung räumt die Gemeinde an dieser Stelle - wie durch ihre Flächennutzungsplanung bereits dargestellt - der gewerblichen Entwicklung den Vorrang gegenüber der Erholungsfunktion ein. Durch eine moderat erweiterte Gewerbenutzung auf verhältnismäßig kleinem Raum wird das übrige Gemeindegebiet nicht wesentlich in seiner Erholungsfunktion beeinträchtigt. Es ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Plangebiet durch die angrenzende Gewerbegebietsentwicklung (Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3) bereits vorgeprägt ist und sich die notwendigen Erweiterungsflächen für den ansässigen Betrieb sinnvoll nur im Anschluss an den bestehenden Betriebsstandort ausweisen lassen.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde (ehemals Samtgemeinde) Beverstedt (hier einschlägig die 33. Änderung sowie die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes, s. nachfolgende Planausschnitte) stellt das Planungsgebiet bereits als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Die im Flächennutzungsplan erscheinende Signatur „BD“ weist auf ein Bodendenkmal hin, das unter Kapitel 4 dieser Begründung behandelt wird. Außerdem ist die Fläche als „Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist“, umgrenzt (s.a. Kapitel 8). Noch weiter südlich liegt die Ortslage Frelsdorf, die flächig als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist. Noch nicht dargestellt ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan Nr. 5 (rechtsverbindlich seit dem 14.12.2017), der nach dem Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde und südlich des Holunderwegs allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 6 entspricht somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Abb.: Ausschnitt aus der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (früher Samtgemeinde) Beverstedt (rechtswirksam seit dem 31.03.2005). Maßstab 1:10.000.

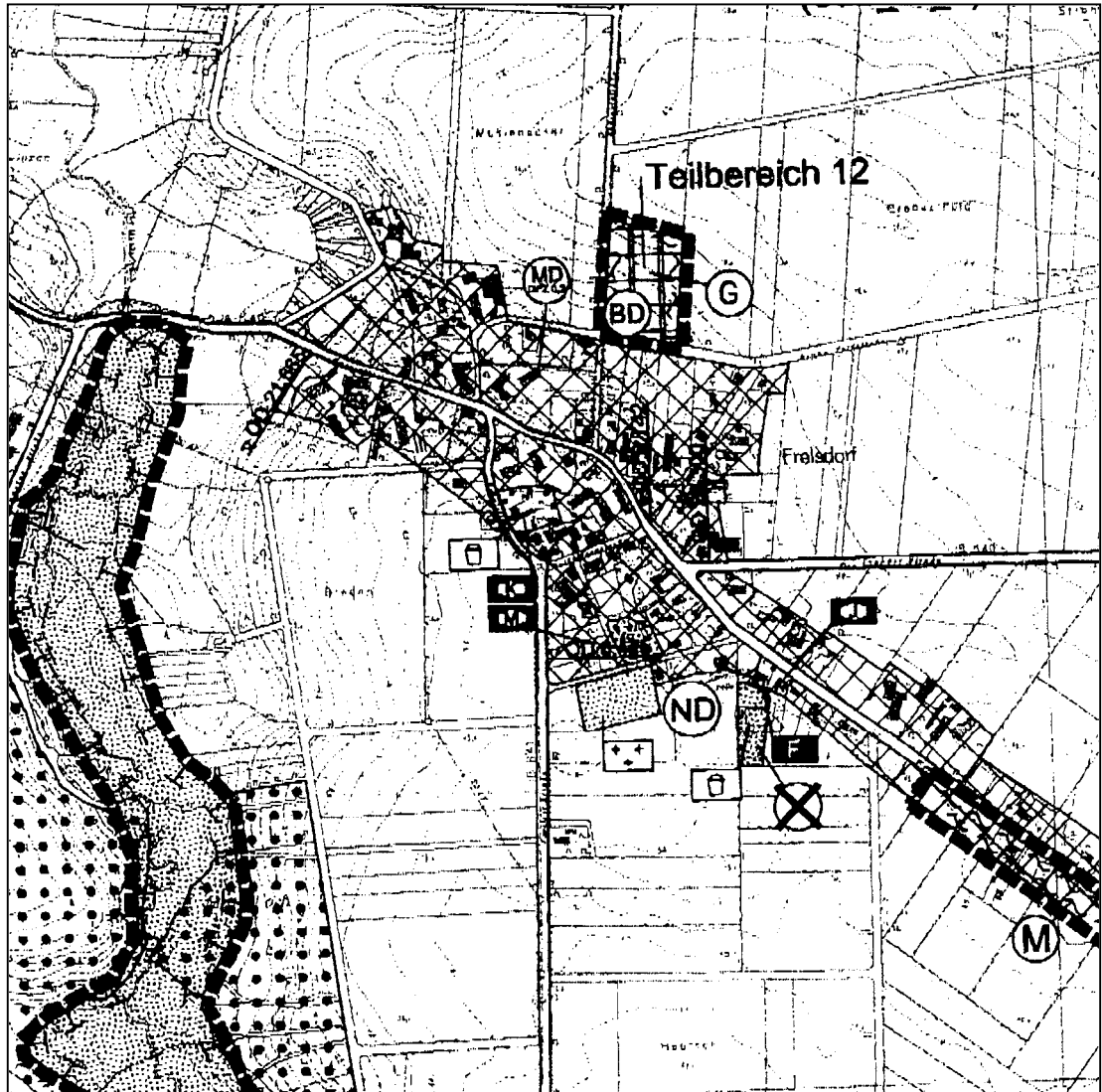


Abb.: Ausschnitt aus der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (früher Samtgemeinde) Beverstedt (rechtswirksam seit dem 21.10.2010). Maßstab 1:5.000. Plangrundlage: Amtliche Karte, Datum 2010, © GLL



4. FACHLICHE BELANGE

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Beverstedt liegt derzeit nicht vor. Laut Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven (2000) ist das Planungsgebiet von verhältnismäßig geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Die eigentliche Erweiterungsfläche wird als Ackerland (in 2019: Maisacker) genutzt.

Auch im Themenbereich Vielfalt, Eigenheit und Schönheit von Natur und Landschaft wird dem Planungsgebiet eine geringe Bedeutung zugewiesen.

In Hinblick auf die Anforderungen an Nutzung von Natur und Landschaft weist der Landschaftsrahmenplan dem Geltungsbereich die Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung zu, sowie Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers.

Mit dieser Anforderungszuweisung geht das Planungsziel nicht konform. In der Abwägung misst die Gemeinde Beverstedt jedoch der gewerblichen Entwicklung eine höhere Bedeutung zu, zumal die genannten Anforderungen im Landschaftsrahmenplan fast das gesamte Gebiet von Frelsdorf überdecken, so dass andere Standorte ohne diese Anforderungszuweisung nicht gefunden werden können.

Zu berücksichtigen ist, dass der LRP entstehungsbedingt den vor Ort bereits bestehenden gewerblichen Ansatz, der auf Basis von Bebauungsplänen bereits entwickelt wurde und dessen Erweiterung durch Flächennutzungsplanung bereits vorbereitet ist, nicht berücksichtigen kann.

4.2 BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Wie bereits im Verfahren zur Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 von der Unteren Denkmalbehörde (Archäologische Denkmalpflege, Museum Burg Bederkesa) im Jahre 2004 (Schreiben v. 27.07.2004) mitgeteilt wurde, liegt innerhalb des Geltungsbereiches eine archäologische Fundstelle (Fundstreuung) aus der römischen Kaiserzeit (Nr. der Archäologischen Landesaufnahme: Frelsdorf 107a, s. nachfolgende Abb.). Da der Vermutungsbereich weiterer Funde räumlich nicht klar bestimmt ist, darf der Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet nur nach einer zuvor durchgeführten archäologischen Ausgrabung erfolgen. Eine solche Ausgrabung kann durch eine dafür beauftragte Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Zeitaufwand einer solchen Grabung richtet sich nach der Zahl der festgestellten Befunde. Die archäologische Ausgrabung bedarf gem. § 12 NDSchG einer gesonderten Genehmigung.

Im Zuge der Behördenbeteiligung im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 6 hat die Archäologische Denkmalpflege außerdem die nachfolgende Stellungnahme mit Datum vom 16.10.2019 abgegeben:

„Zur besseren Einschätzbarkeit der Fundstelle Frelsdorf 107a hat die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven am 24.05.2019 im Plangebiet archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Inmitten der im Planentwurf B-Plan Nr. 6, 2. Erweiterung, kartierten Fundstelle wurden hierbei Bodenverfärbungen mit urge-

schichtlichen Scherben freigelegt. Aus diesem Grund ist eine baubegleitende Beobachtung der Erdarbeiten innerhalb des kartierten Bereiches und nördlich davon aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege notwendig. Erdarbeiten dürfen hier nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Kreisarchäologie stattfinden. Ein Bagger mit breiter Räumschaufel muss zur Verfügung stehen. Nach Abschluss der Erdarbeiten mit Dokumentation und Untersuchung der Befunde erfolgt eine mündliche oder schriftliche Freigabe der jeweiligen Bauflächen.

Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet folgender Hinweis:

Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 9439-0 festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.“

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wies die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven mit Stellungnahme vom 04.03.2020 außerdem auf Folgendes hin:

„Ohne eine flächige Untersuchung des nördlichen Teilbereiches des B-Plangebietes ist eine Bebauung dort nicht möglich. Die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises ist aktuell dabei, diese Ausgrabung durchzuführen. Nach Abschluss der Geländearbeiten kann seitens der Denkmalpflege eine Freigabe erteilt werden.

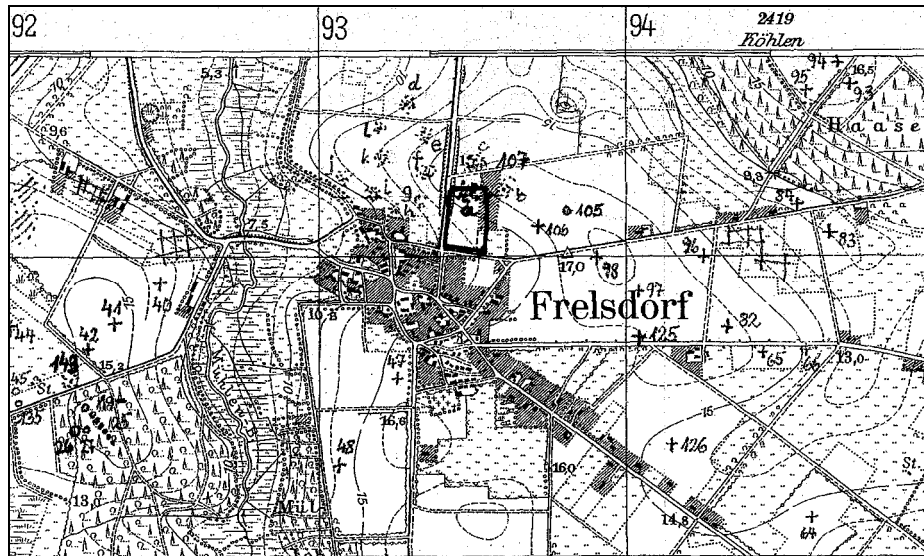
Im südlichen Bereich des Plangebietes wurden bei den Prospektionsarbeiten im April 2019 keine archäologischen Befunde gemacht, hier gilt die Freigabe der Denkmalpflege vom 6.9.2019.“

Aufgrund der diffusen Lage der Fundstreuung in der Karte der archäologischen Landesaufnahme (s. nachfolgende Abb., Maßstab 1:25.000) wird von einer zeichnerischen Darstellung der Einzelfundstellen im Bebauungsplan (Maßstab 1:1000) abgesehen und dort stattdessen ein Fundstellenbereich nach Vorgabe der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven abgegrenzt. Außerdem werden die entsprechenden nachrichtlichen Hinweise auf der Planzeichnung wiedergegeben werden.

Eine Überplanung des Bodendenkmalbereiches ist möglich, da die Denkmalschutzbehörde im Aufstellungsverfahren signalisiert hat, dass unter bestimmten Voraussetzungen (s.o.) eine Überbauung des Geländes zugelassen werden kann.

An diesem Standort für die Gewerbeentwicklung wird von daher grundsätzlich festgehalten. Auch hat bei der Aufstellung des letzten Bebauungsplanes Nr. 3 (respektive der parallelen 38. Änderung des Flächennutzungsplanes) die Vorstellung bestanden, dass zukünftig eine Betriebserweiterung nach Osten möglich sein soll.

Abb.: Lage der Fundstelle Frelsdorf Nr. 107 a der Archäologischen Landesaufnahme.
Quelle: LK Cuxhaven, Archäologische Denkmalpflege, Museum Burg Bederkesa,
März 2004. Maßstab 1:25.000.



4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Entsprechend der Vorgehensweise bei früheren Bauleitplanungen - namentlich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 - wurde eine " Schalltechnische Untersuchung für eine geplante Betriebs- und Gewerbegebietserweiterung in der Gemeinde Beverstedt, Ortschaft Frelsdorf" (ted, Bremerhaven, Stand: 20.08.2019, s. Anlage zu dieser Begründung) erstellt, um den Schall-Immissionsschutz auch im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 6 zu berücksichtigen.

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich südlich des Holunderwegs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 (rechtsverbindlich seit dem 14.12.2017), der hier allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt. Weitere Bebauungen mit Wohnnutzung liegen weiter nördlich an der Bahnhofsallee (Siedlung Am Bahnhof, im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt) sowie in südlicher Richtung an der Straße In der Hörne und der Geestensether Straße im dörflichen Ort Frelsdorf (im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt).

Die maßgeblichen Immissionsorte (IO1 bis IO6, s. Anlage A1 der Schalltechnischen Untersuchung) liegen daher auch im Bereich südlich des Holunderwegs sowie südlich im Ort Frelsdorf als auch weiter nördlich am Südrand der Siedlung Am Bahnhof.

Die Schalltechnische Untersuchung beurteilt die zusätzliche Lärmentwicklung aus der möglichen gewerblichen Entwicklung im Geltungsbereich. Dabei wird auch die gegebene Vorbelastung durch die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 (Standort des zu erweiternden Betriebes) wie auch durch den weiter südöstlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 4 (Gewerbegebiet Thebüer Straße) auf Basis der dort festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für die geplante Erweiterungsfläche Geräuschemissionskontingente ermittelt in Form von immissionswirksamen Flächenschalleistungspegeln (FSP). Die Flächeneinteilung erfolgte als Fortführung der entsprechenden Einteilungen in den Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 3.

Anhand der Ergebnisse ist zu erkennen, dass die resultierenden flächenbezogenen Schalleistungspegel tagsüber die ermittelten Kontingente für die jeweiligen Quellbereiche GE 1 bis GE 3 einhalten können. Konservativ im Sinne des Immissionsschutzes wurde in Bezug auf die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete ein Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6:30 Uhr bis 7:00 Uhr) berücksichtigt. Pegelminderungen geplante Gebäude wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Nachts ist auf der Erweiterungsfläche kein Betrieb geplant.

Im Ergebnis wird die aus der geplanten Gewerbegebietserweiterung im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6 resultierende zusätzliche Immissionsbelastung zu keiner Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld führen, diese also mindestens eingehalten werden. Dazu ist es allerdings erforderlich, dass die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzt werden. Dies erfolgt durch Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1b in den Bebauungsplan.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dieser Planung beabsichtigt die Gemeinde, den gewerblichen Ansatz am Nordrand von Frelsdorf nach Osten moderat zu erweitern. Es sollen dringend benötigte Erweiterungsflächen für ein ansässiges Tiefbauunternehmen, die durch die Flächennutzungsplanung bereits als gewerbliche Bauflächen (G) vorbereitet sind, nunmehr durch einen Bebauungsplan als Gewerbegebiete (GE) entwickelt werden.

Der ansässige Betrieb ist auch Grundeigentümer, so dass die Flächen für die geplante Entwicklung zur Verfügung stehen. Geplant ist zunächst eine weitere Gewerbehalle, die als Garage für Lkw und Baumaschinen dienen soll und von daher vom bestehenden arrondierten Gebäudebestand angedient werden soll. Nördlich der geplanten Halle sollen Lagerflächen für Naturstein und Natur-Kiessand-Gemisch eingerichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 6 deckt die dargestellten gewerblichen Bauflächen der rechtswirksamen 33. und 38. FNP-Änderung östlich der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 ab. Die grundsätzliche Standortfindung ist seinerzeit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bereits abgearbeitet worden. Bei der Aufstellung der damaligen Bauleitplanung hat außerdem die Vorstellung bestanden, dass zukünftig eine Betriebserweiterung nach Osten möglich sein soll. Die Erweiterungsfläche für den ansässigen Betrieb wird über die Betriebsflächen in den Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 3 erschlossen werden.

Durch eine entsprechende Gliederung des neuen Gewerbegebietes (GE) in Teilflächen mit Emissionskontingenten in Form von immissionswirksamen Flächenschalleistungspegeln (FSP) - in Anlehnung an die bisherigen Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 - sollen negativen Auswirkungen auf das Wohnen im Umfeld vermieden werden.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 am gewerblichen Bedarf wie in vergleichbaren Baugebieten in der Gemeinde Beverstedt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entspricht einer Fortschreibung der Festsetzung aus den Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 3 und liegt deutlich unter dem Höchstmaß der BauNVO von 0,8. Damit wird ein Kompromiss zwischen der baulichen Entwicklung einerseits und der Vermeidung übermäßiger Versiegelung andererseits angestrebt. Gebäude dürfen mit höchstens einem Vollgeschoss errichtet werden. Zusammen mit den Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe (GH) mit 10,0 m und der maximalen Traufhöhe (TH) mit 6,0 m im Norden (und abgestuft nach Süden mit GH 9,0 m und TH 4,5 m) wird damit auf die Anforderungen gewerblicher Zweckbauten eingegangen, ohne das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand durch zu hohe Gewerbebauten übermäßig zu beeinträchtigen. Da im gewerblichen Bereich abhängig vom Nutzungszweck im Einzelfall sehr unterschiedliche Bauformen zu errichten sind, wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen.

Im Gewerbegebiet werden Läden des täglichen Bedarfs ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf die örtliche Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Beverstedt zu verhindern. Die Versorgungsstruktur mit Lebensmittelläden, Getränkemärkten etc. soll nicht durch eine ungesteuerte Entwicklung an anderen Standorten beeinträchtigt werden. Die Ansiedlung von entsprechenden Betrieben im Gewerbegebiet (GE) ist daher nicht erwünscht.

Auf der Grundlage gutachterlicher Empfehlungen wird außerdem eine Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen (s. textliche Festsetzung Nr. 1b). Es erfolgt eine Lärmkontingentierung für das Gewerbegebiet, indem nach Teilflächen (GE1, GE2 und GE3) gegliedert flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgelegt werden. Die Einhaltung dieser FSP gewährleistet, dass die aus dem geplanten Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6 resultierende zusätzliche Immissionsbelastung zu keiner Richtwertüberschreitung an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld führt.

Die Baugrenze hält einen Abstand von 5 m zum Holunderweg. Zu den vorgesehenen Anpflanzungen an der Nordgrenze wird ein Abstand von 4 m und zu den übrigen Anpflanzungen an der Ostgrenze und im Südwesten ein Abstand von 3 m als ausreichend erachtet; dies entspricht im Übrigen den Festsetzungen in den bisherigen Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 3.

Um eine wirkungsvolle Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft zu erzielen, werden am Nord- und Ostrand des Baugebietes Anpflanzflächen für standortheimische Laubgehölze von 6 m Breite im Norden bzw. 3 m Breite im Osten festgesetzt. Hierin sind einer Anregung der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 3 folgend Wallhecken neu anzulegen. Die Abmessung der Wallhecken und Einzelheiten zur Ausführung der Pflanzung werden durch textliche Festsetzung (s. textliche Festsetzung Nr. 4) näher bestimmt; dies knüpft an die entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan Nr. 3 an.

Es werden außerdem örtliche Bauvorschriften getroffen, um das Orts- und Landschaftsbild vor vermeidbaren Beeinträchtigungen durch farblich unangepasste Gewerbebauten und zu hohen beleuchteten Werbeanlagen zu schützen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die betriebliche Entwicklung nicht dazu beiträgt, das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, das Gewicht dieses Gesichtspunktes wird jedoch gegenüber der Notwendigkeit, die gewerbliche Entwicklung in Frelsdorf zu fördern, zurückgestellt. Dies unter dem Gesichtspunkt, dass im Allgemeinen die Gewerbegebiete zur baukulturellen Entwicklung des Ortsbildes selten etwas beitragen. Von daher werden für dieses Planungsgebiet auch keine gestalterischen Festsetzungen vorgesehen, die eine andere Gestaltung als die bereits auf dem Gebiet der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 vollzogene erzwingen würden. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen jedoch durch die vorgesehenen randlichen Eingrünungsmaßnahmen gemildert werden (s.o.).

Es folgen die Begründungen der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften im Einzelnen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

zu I.: Begründung der textlichen Festsetzungen

zu 1a: Die Festsetzung zu den Läden dient dazu, die vorhandene Versorgungsstruktur in der Gemeinde Beverstedt nicht zu gefährden. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie in Frelsdorf aufgrund der Ortsgröße nicht erforderlich sind und um mögliche Störungen durch sie zu vermeiden.

Zu 1b: Diese Festsetzung dient dem Immissionsschutz und soll die Umgebung vor unzulässigem Gewerbelärm schützen.

zu 2.: Die Festsetzung dient dazu, die Trauf- und Gebäudehöhen sowie die Höhe von Aufschüttungen städtebaulich auf ein vertretbares Maß zu beschränken.

zu 3.: Die Festsetzung soll ein zu nahes Heranrücken von Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen an den Holunderweg verhindern, um optische Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch solche Anlagen im straßenseitigen Bauwich zu vermeiden. Es soll vielmehr ein Vorgartenbereich frei bleiben, wie es im westlich angrenzenden Bestand bereits der Fall ist.

zu 4.: Die Festsetzung dient dem teilweisen planinternen Ausgleich- und Ersatz zu erwartender Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild.

zu II.: Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

zu 1: Die Festsetzung schützt das Orts- und Landschaftsbild vor bislang nicht vorhandenen, optischen Beeinträchtigungen, insbesondere zur Nachtzeit. Unterhalb der Traufe sind entsprechende Werbeanlagen zugelassen, da ihre Wirkung lokal begrenzt ist.

zu 2.: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Farbgebung von Fassaden haben zum Ziel, das neue Gewerbegebiet in die Umgebung einzugliedern. Es wäre nicht sinnvoll, durch ungewöhnliche Farbgebung (insbesondere grelle und reflektierende Farben) das Orts- und Landschaftsbild nachteilig zu prägen.

7. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Die Flächen werden hauptsächlich über das westlich angrenzende Betriebsgelände von der Bahnhofsallee her erschlossen, dies betrifft insbesondere den Lkw-Verkehr. Zum südlich angrenzenden Holunderweg ist vom Betrieb eine Zu- und Abfahrt für Pkw und die Feuerwehr vorgesehen.

Da sich hier lediglich der bereits ansässige Gewerbebetrieb (Tiefbauunternehmen) erweitern wird, der bereits Eigentümer der Flächen ist, ist der zusätzliche anfallende gewerbliche Verkehr überschaubar und nach Auffassung der Gemeinde durch das vorhandene Straßennetz zu bewältigen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Energie (Strom und Gas) erfolgt durch das Netz der EWE. Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit dem Leitungsträger die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Die Vorschriften der EWE werden beachtet; ggf. werden besondere Schutzmaßnahmen für die Leitungen getroffen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch entsprechende andere Leitungsträger.

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.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde.

Zur Löschwasserversorgung des Baugebietes ist ein Löschwasserbrunnen mit ausreichender Entnahmekapazität und vertretbarer Entfernung vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt dezentral. Es ist vorgesehen, das in den Gewerbegebieten anfallende Oberflächenwasser und das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet zu versickern. In Frelsdorf ist kein Anschluss an die zentrale Schmutzwasseraufbereitung der Gemeinde Beverstedt vorhanden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist daher das Plangebiet als „Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist“, gekennzeichnet. Das belastete Oberflächenwasser und das Schmutzwasser sollen daher vor einer Versickerung durch dezentrale Kleinkläranlagen behandelt werden.

Im Gebiet soll sich das Tiefbauunternehmen erweitern. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in Kleinkläranlagen (SBR-Anlagen) für diesen Betrieb auch weiterhin grundsätzlich möglich und auch zweckmäßig. Wie bislang soll das gewerbliche Schmutzwasser mittels Abscheider von verunreinigenden Stoffen, wie z.B. Mineralölen, befreit werden. Problematische chemische Stoffe (z.B. Reinigungsmittel) sollen nach Auskunft des Betreibers wie bisher nicht zum Einsatz kommen.

Die weiteren Einzelheiten der Grundstücksentwässerung werden sachgerecht im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgelegt.

Im Zuge der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 (rechtsverbindlich seit dem 16.12.2004) wurde zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens von der Fa. Harms, Brunnenbau, Cuxhaven – Öxstedt, am 26.03.04 bereits eine Bodensondierung vorgenommen. An drei Punkten wurden Bohrungen mit Tiefen von 3,4 bzw. 5 m vorgenommen und der Boden untersucht. Aus den erstellten Schichtenprofilen ist ersichtlich, dass unterhalb einer Geschiebelehmschicht, die bis in Tiefen von 1,90 m bis 2,90 m unter Flur ansteht, tiefgründig Feinsand vorzufinden ist, der für die Versickerung in Frage kommt. Grundwasser wurde in keiner Bohrung angetroffen. Nach örtlicher Kenntnis liegt der Grundwasserstand bei 8 m bis 10 m unter Flur.

Auf Basis der Ergebnisse der Bohrungen wurde ein Gutachten zur Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers im Geltungsbereich erstellt (Büro für erdwissenschaftliche Untersuchungen, Hechthausen, Stand: 12.05.2004, s. Anlage zu dieser Begründung). Der Gutachter empfiehlt eine Muldenversickerung. Als Versickerungsbereich bietet sich der südliche Teil des Plangebietes an, da das Gelände von Norden nach Süden abfällt und die Geschiebelehmschicht hier die geringste Mächtigkeit aufweist. Eine Versickerung ist gleichwohl nur möglich, wenn der Geschiebelehm unter der Versickerungssohle ausgekoffert und durch einen durchlässigen Fein- bis Mittelsand ersetzt wird. Die Sohle der Versickerungsmulde ist außerdem mit einer 0,1 m starken Schicht aus Mutterboden auszukleiden. Berechnungen haben gezeigt, dass innerhalb des Gewerbegebietes genügend Fläche zur Verfügung steht, um eine Versickerungseinrichtung mit ausreichenden Kapazitäten herzustellen.

Werden weitere Anschlüsse bzw. Verlegung von Leitungen erforderlich, werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

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 der Landschaftsplanung sei an dieser Stelle verwiesen (vgl. Kap. 4.1). Außerdem fand Ende Juni 2019 eine Ortsbegehung zur Einschätzung der aktuellen Bestandessituation statt. Weiterhin erfolgte ein Abgleich mit einem aktuellen Luftbild. Im Übrigen wird auf die Darstellungen des Umweltberichts (vgl. Kap. 11) verwiesen, der separater Bestandteil der Begründung dieses Bauleitplans ist.

Auf den westlich gelegenen Flurstücken 212/2 und 212/3 (im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 gelegen) befindet sich der bisherige Betriebsstandort des ansässigen und zu erweiternden Gewerbebetriebes (u.a. mit Hallenbauten, Bewegungs- und Stellflächen, Betriebsleiterwohnung im Süden sowie Lagerflächen für recycelten Bauschutt, Schotter und Erdmassen im Norden).

Der Betriebsstandort schließt nach Osten entlang der Westgrenze des Flurstücks 212/4 mit einer noch relativ jungen Heckenanpflanzung auf einem flachen Erdwall ab. Diese Pflanzung erfolgte auf Basis der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 und kann als junge Wallhecke (HWN) bezeichnet werden. Der Eigentümer wünscht im Südostteil des Flurstücks 212/2 den Erhalt dieser Heckenpflanzung, weshalb ein Abschnitt von 85 m Länge gemessen von der Südgrenze des Geltungsbereiches nicht überplant wird. Hier gilt künftig die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 zur Gehölzpflanzung unverändert fort. Die Baugrenze hält im Bebauungsplan Nr. 6 (wie schon im Bebauungsplan Nr. 2) einen Abstand von 3 m zu dieser Struktur ein.

Die nach teilweiser Überplanung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 an dessen Nordrand verbleibenden Pflanzflächen sollen rechtzeitig in der folgenden Pflanzperiode umgesetzt werden. Im Übrigen werden zuvor festgesetzte Eingrünungen an der Ostgrenze des Bebauungsplanes Nr. 3 durch den Bebauungsplan Nr. 6 überplant. Dies erfolgt nicht ersatzlos, da die zuvor festgesetzten Anpflanzungen in die Kompensationsbilanz mit entsprechender Kennzeichnung eingestellt werden (s. tabellarische Eingriffs- und Kompensationsberechnung).

Das östlich angrenzende Flurstück 212/4 (eigentlicher Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets) wurde bislang im Wesentlichen ackerbaulich genutzt (in 2019: Maisacker, A). Auch die östlich angrenzenden Flächen sind mit Mais bestellt. Auf einem kurzen Abschnitt der Ostgrenze (etwa auf Höhe der vorhandenen Bebauung) des Flurstückes 212/4 stockt auf kleiner Fläche ein durchgewachsener Hainbuchenbestand (Baum-Feldhecke, HFB).

Der Eingriff durch die vorliegende Planung in Natur und Landschaft ist erheblich. Durch den Eingriff gehen Teillebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt der offenen Agrarlandschaft verloren. Ein weiterer wesentlicher Eingriff besteht in der Beeinträchtigung

tigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Erweiterung eines Gewerbegebietes am Ortsrand in die offene Agrarlandschaft hinein.

Der Eingriff ist allerdings nicht vermeidbar, da vor Ort dringender Bedarf an gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung eines ansässigen Betriebes besteht. Andere Flächen stehen für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung. Aus Sicht des Naturschutzes ist der Eingriff zu vertreten, da relativ geringwertige Biotope betroffen sind und der Eingriff im Rahmen der Möglichkeiten reduziert wird.

Der Eingriff ist nur begrenzt reduzierbar, da die beplanten Flächen möglichst effizient gewerblich genutzt werden sollen. Um den Eingriff zu minimieren, bleiben die Erschließungsflächen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt und damit die zulässige Versiegelung durch Gebäude begrenzt. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu begrenzen, wird eine Höhenobergrenze für bauliche Anlagen einschließlich Aufschüttungen festgesetzt. Außerdem wird die Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung im Nahbereich bestehender bzw. anzupflanzender Gehölze textlich ausgeschlossen. Eine weitergehende Minimierung des Eingriffes ist vor dem Hintergrund der bedarfsorientierten Erweiterung der gewerblichen Nutzung nicht sinnvoll möglich.

Der Eingriff ist insofern vertretbar, da durch diese Planung Landschaftsteile in Anspruch genommen werden, die verhältnismäßig geringen Wert gegenüber anderen naturnahen Flächen haben. Durch die bauliche Nutzung dieser Bereiche werden sensiblere Gebiete geschont. Bei der Abwägung der verschiedenen planungsrelevanten Belange räumt der Gemeinde daher der Gewerbeentwicklung an dieser Stelle den Vorrang vor dem Erhalt des Zustandes von Natur und Landschaft ein.

Ein teilweiser planinterner Ausgleich- und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild erfolgt durch die festgesetzten Laubgehölzpflanzungen an den Gebietsrändern, die der offenen Landschaft zugewandt sind. Hier sind neue Wallhecken anzulegen und standortheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die übrigen verlustig gehenden Wertigkeiten sollen auf externer Fläche kompensiert werden (s. nachfolgende Tabelle „Eingriffs- und Kompensationsberechnung“).

Wie der tabellarischen Eingriffs- und Kompensationsberechnung zu entnehmen ist, entsteht durch diese Planung **ein externer Kompensationsbedarf von 6.240 Werteinheiten (WE)**.

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 **3.120 m² externer Kompensationsfläche**.

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG**TOPOS****Gemeinde Beverstedt, Ortschaft Frelsdorf**

13.01.2020

Bebauungsplan Nr. 6 "GE Große Feldstraße, 2. Erweiterung"

D:\Bauleitplanung\Beverstedt\Frelsdorf\B6_GE_Erw_Frelsdorf\B6kom.xls\b6kom2

Bestand		(Bewertung gem. Modell/Nds. Städtetag)		
Kürzel (Biotopkart.)	Flächenbezeichnung/Nutzung (z.T. gem. B-Plan Nr. 2 und Nr. 3)	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert in WE
A	Acker	1	7.824	7.824
HFB	Baum-Feldhecke (kl. Hainbuchen-Bestand)	3	120	360
OG/OF	Gewerbegebiete (B-Plan Nr. 2), versiegelt (80%)	0	154	0
PH	Freiflächen im Gewerbe, unversiegelt (20%)	1	39	39
HWN	junger Laubgehölzstreifen auf Wall (B-Plan Nr. 2)	3	177	531
OG/OF	Gewerbegebiete (B-Plan Nr. 3), versiegelt (80%)	0	424	0
PH	Freiflächen im Gewerbe, unversiegelt (20%)	1	106	106
HWN	junger Laubgehölzstreifen auf Wall (B-Plan Nr. 3)	3	753	2.259
Summe			9.597	11.119

Der Flächenwert vor dem Eingriff beträgt: **11.119** Werteinheiten (WE)**Planung**

	Flächenbezeichnung/Nutzung	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert in WE
OD/OF	bebaubare/versiegelte GE-Flächen (80%)	0	6.832	0
PH	Hausgärten, Freiflächen etc. im GE (20%)	1	1.708	1.708
HWN	Anpflanzflächen für Laubgehölze auf Wall	3	1.057	3.171
Summe			9.597	4.879

Der Flächenwert nach dem Eingriff beträgt: **4.879** Werteinheiten (WE)**Der Kompensationsbedarf auf Flächen außerhalb
des Plangebietes beträgt:****6.240** Werteinheiten (WE)

Die externe Kompensation soll auf einem gemeindeeigenen Wegeseitenstreifen in Form einer Wallheckenneuanlage und ergänzend mit parallelem Gras- und Krautsaum erfolgen. Hierfür steht das gemeindeeigene Flurstück 105/2, Flur 3, Gemarkung Frelsdorf zur Verfügung (s. Lageplan mit Abgrenzung der vorgesehenen Kompensationsfläche in der Anlage zu dieser Begründung).

Bei der Abgrenzung der Kompensationsfläche von der Wegefläche wurde je ein Abstand von 2 m parallel versetzt zur befahrbaren / befestigten Wegefläche angesetzt, so dass landwirtschaftliche Fahrzeuge dort auch künftig entlang fahren können. Das Niedersächsische Landvolk, Kreisverband Wesermünde, wies im Zuge der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.03.2020 sowie vom 09.03.2020 außerdem darauf hin, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen entlang des Weges, an dem die Kompensationsbepflanzungen angelegt werden sollen, sämtlich über separate Zufahrten verfügen. Diese Zufahrten sollen von den künftigen Maßnahmen so ausgespart werden, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Zwecke der Bewirtschaftung gewährleistet bleibt.

Für die Wallheckenneuanlage mit vorgelagertem Krautsaum (Pufferzone) ist die die Südseite der Wegeparzelle vorgesehen. Hier steht eine Fläche von 2.687 m² zur Verfügung. Als Ausgangswertstufe wird entsprechend der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Wertstufe 1 (1 WE/m²) für Acker angesetzt. Als Ausgangswertstufe wird entsprechend der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wiederum die Wertstufe 1 (1 WE/m²) für Acker angesetzt. Die Aufwertung für die oben geschilderte Neuanlage einer Wallhecke incl. Pufferzone beträgt nach dem Städte-tag-Model bzw. nach dem Biotopbewertungssystem des NLWKN 2 WE/m² (Zielwertstufe 3 = 3 WE/m²). Auf der südlichen Teilfläche können damit $2 \times 2.687 = 5.374$ **Werteinheiten (WE, Kompensationswert) erzielt** werden.

Für Bebauungsplan Nr. 6 werden **insgesamt 6.240 Werteinheiten** benötigt. Es werden also **weitere 866 WE** benötigt.

Die schmalere Nordseite des Weges ist für eine Wallheckenneuanlage nicht geeignet. Die Fläche ist in großen Teilen zu schmal dafür und die Gehölzneuanlage würde so nur einen sehr geringen Abstand zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche halten. Dies hätte Nachteile bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche (stärkere Beschattung durch aufgewachsen Gehölze, zu geringer Abstand bezogen auf das Schlegelrecht) zur Folge. Allerdings stehen hier 1.433 m² für die Anlage eines Gras- und Krautsaumes zur Verfügung. Vorgesehen ist die natürliche Sukzession nach einer initialen Ansaat mit regionstypischen Arten der Saumgesellschaften. Als Ausgangswertstufe wird entsprechend der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wiederum die Wertstufe 1 (1 WE/m²) für Acker angesetzt. Die Aufwertung für die oben geschilderte Anlage eines Gras- und Krautsaumes beträgt nach dem Städte-tag-Model bzw. nach dem Biotopbewertungssystem des NLWKN 1 WE/m² (Zielwertstufe 2 = 2 WE/m²). Auf der nördlichen Teilfläche können damit $1 \times 1.433 \text{ m}^2 = 1.433$ **Werteinheiten (WE, Kompensationswert) erzielt** werden.

Damit ist die Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 6 auf den beiden Teilflächen des Flurstücks 105/2 vollständig leistbar.

Die externe Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde, die auch über die Fläche verfügen kann. Die Teilflächen werden vor Ort eingemessen werden und es werden geeignete Grenzmarkierungen (z.B. Eichenspaltpfähle ggf. in Kombination mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss) zu den jeweils angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen werden. Die vermessenen und der Kompen-

sation des Bebauungsplanes gewidmeten Flächen werden durch Eintragung einer Kompensationsbaulast in das Grundbuch dauerhaft abgesichert werden. Bei der Ausführung der Wallhecke und der Gras- und Krautsäume wird sich die Gemeinde an vergleichbaren Maßnahmen orientieren, für die die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven bereits ein Merkblatt mit Datum vom 15.09.2017 aufgelegt hat (Voraussetzungen für eine Anerkennung von Wegeseitenräumen als Kompensations- und Ökokontoflächen). Die Gemeinde wird die Ausgestaltung und Herstellung der Maßnahmen im Einzelnen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven vornehmen, wie dies auch im vorgenannten Merkblatt vorgesehen ist. Dies betrifft sowohl die Dimensionierung des Walles (z.B. 2 m breiter Wallfuß, Höhe ca. 80 cm nach Sackung) einschließlich der Bepflanzungen und der wallbegleitenden Saumstrukturen wie auch die Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Für die Neuanpflanzungen sollen standortgerechte, einheimische Laubgehölze wie Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus mongyna*, *Crataegus laevigata*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) verwendet werden. Innerhalb der Hecke soll der Pflanzabstand für Bäume ca. 2-3 m betragen, dazwischen sollen Sträucher mit einem Abstand von ca. 1,5 m gesetzt werden. Es können partiell hochstämmige Obstbäume (regionstypische Kultursorten) in die Pflanzung eingebracht werden. Die geplanten Gehölzanpflanzungen werden spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme vorgenommen werden und werden dauerhaft erhalten. Nicht angewachsene, abgestorbene bzw. abgängige Gehölze werden stets durch neue, standortgerechte Laubgehölze ersetzt werden.

Artenschutzrechtliche Aspekte

Um die Auswirkungen dieser Planung auf Arten und Lebensgemeinschaften zu beurteilen, wurde am 21.06.2019 eine Geländebegehung durchgeführt. Aufgrund der aktuellen Nutzungssituation des Plangebietes sowie der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet konnte nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven auf eine gezielte Bestandserfassung (Brutvogel- und Fledermauskartierung) verzichtet werden. Stattdessen erfolgt eine auf den vorgefundenen Strukturelementen basierende Potentialeinschätzung. Diese liegt als „Potentialeinschätzung & Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 6, 2. Erweiterung GE „Große Feldstraße“, Gemeinde Beverstedt“ vor (Büro für Ökologie und Umweltplanung, Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp, Huntlosen, Stand: Juni 2019, s. Anlage zu dieser Begründung).

Bezogen auf **Brutvögel** lassen sich die potenziell anzutreffenden Arten als eine Mischung aus Arten der offenen Feldflur sowie der Siedlungsbereiche beschreiben; sie sind von allgemeiner Bedeutung. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (Maisanbau) sowie der unmittelbaren Nähe der Eingriffsfläche zum bestehenden Gewerbegebiet sind gefährdete Offenlandarten wie z.B. Feldlerche, Kiebitz oder Rebhuhn nicht zu erwarten.

Bezogen auf **Fledermäuse** ist das Plangebiet als ein Fledermauslebensraum von geringer Bedeutung zu bewerten, da es im Plangebiet an natürlichen Baumhöhlen mangelt. Auch künstliche Strukturen, die von den Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten, sind in der geplanten Eingriffsfläche nicht vorhanden. Der Maisacker stellt zudem ein suboptimales Nahrungshabitat dar (weitgehend insektenfreie Zone).

Sonstige gefährdete Arten aus anderen Tiergruppen sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Ergebnis der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

1. Durch das geplante Vorhaben kommt es weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Tötung besonders geschützter Arten, sofern Gehölzrodungs- und Bodenarbeiten oder vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. nicht vom 01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

2. Durch das geplante Vorhaben kommt es weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Störung besonders geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Voraussetzung ist wiederum ein Verzicht auf eine Gehölzbeseitigung im Zeitraum vom 01. März bis 30. September. Baumaßnahmen innerhalb des eigentlichen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 sind auch im Frühjahr und Sommer unkritisch. In unmittelbarer Nähe des Planungsraumes finden sich allenfalls Fortpflanzungsstätten von siedlungstypischen Brutvögeln. Diese Arten sind an Störungen, wie sie durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen könnten, angepasst und werden ihre Brut deshalb nicht aufgeben.

3. Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten. Denn unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nur solche relevant, die räumlich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte, regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere). Entsprechende Strukturen sind im Plangebiet allerdings nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung, dass Gehölzrodungs- und Bodenarbeiten oder vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. nicht vom 01. März bis 30. September) durchgeführt werden, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auf. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Bezogen auf die Belange des Artenschutzes wird daher folgender Hinweis auf dem Bebauungsplan angebracht:

Bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die Bestimmungen der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss sichergestellt werden, dass Gehölzrodungs- und Bodenarbeiten oder vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. nicht vom 01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sollten dennoch Arbeiten wie die oben genannten innerhalb des vorgenannten Zeitraums durchgeführt werden, sind die betroffenen Bereiche zuvor durch eine fachkundige Person artenschutzrechtlich überprüfen zu lassen und es ist daraufhin eine Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Cuxhaven zu beantragen.

10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar und sind daher abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS-Daten im UTM-Format). Eine korrigierte Vermessung vor Ort wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

Bestand:

(gem. Flächennutzungsplanung incl. der 33. und 38. FNP-Änderung sowie z.T. gem. Bebauungsplan Nr. 2 und Nr. 3)

Anpflanzfläche für Gehölze (B-Plan Nr. 2)	177 m ²
Gewerbegebiete (B-Plan Nr. 2)	193 m ²
Anpflanzfläche für Gehölze (B-Plan Nr. 3)	753 m ²
Gewerbegebiete (B-Plan Nr. 3)	530 m ²
gewerbliche Bauflächen (G)	7.944 m ²
gesamt	9.597 m²

Planung:

Gewerbegebiete (GE)	8.540 m ²
Anpflanzflächen für Gehölze	1.057 m ²
gesamt	9.597 m²

11. UMWELTBERICHT

11.1. EINLEITUNG

11.1.1. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG

Mit dieser Planung beabsichtigt die Gemeinde, den gewerblichen Ansatz am Nordrand von Frelsdorf nach Osten moderat zu erweitern. Es sollen dringend benötigte Erweiterungsflächen für ein ansässiges Tiefbauunternehmen, die durch die Flächennutzungsplanung bereits als gewerbliche Bauflächen (G) vorbereitet sind, nunmehr durch einen Bebauungsplan als Gewerbegebiete (GE) entwickelt werden.

Der ansässige Betrieb ist auch Grundeigentümer, so dass die Flächen für die geplante Entwicklung zur Verfügung stehen. Geplant ist zunächst eine weitere Gewerbehalle, die als Garage für Lkw und Baumaschinen dienen soll und von daher vom bestehenden arrondierten Gebäudebestand angedient werden soll. Nördlich der geplanten Halle sollen Lagerflächen für Naturstein und Natur-Kiessand-Gemisch eingerichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 6 deckt die dargestellten gewerblichen Bauflächen der rechtswirksamen 33. und 38. FNP-Änderung östlich der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 ab. Die grundsätzliche Standortfindung ist seinerzeit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bereits abgearbeitet worden. Bei der Aufstellung der damaligen Bauleitplanung hat außerdem die Vorstellung bestanden, dass zukünftig eine Betriebserweiterung nach Osten möglich sein soll. Die Erweiterungsfläche für den ansässigen Betrieb wird über die Betriebsflächen in den Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 3 erschlossen werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 am gewerblichen Bedarf wie in vergleichbaren Baugebieten in der Samtgemeinde. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entspricht einer Fortschreibung der Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 2 und liegt deutlich unter dem Höchstmaß der BauNVO von 0,8. Damit wird ein Kompromiss zwischen der baulichen Entwicklung einerseits und der Vermeidung übermäßiger Versiegelung andererseits angestrebt. Mit den Festsetzungen der Gebäudehöhe (GH) mit 10,0 m und der Traufhöhe (TH) mit 6,0 m wird auf die Anforderungen gewerblicher Zweckbauten eingegangen, ohne das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand durch zu hohe Gewerbebauten übermäßig zu beeinträchtigen. Da im gewerblichen Bereich abhängig vom Nutzungszweck im Einzelfall sehr unterschiedliche Bauformen zu errichten sind, wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen.

Im Gewerbegebiet werden Läden des täglichen Bedarfes ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf die örtliche Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Beverstedt zu verhindern. Die Versorgungsstruktur mit Lebensmittelläden, Getränkemärkten etc. soll nicht durch eine ungesteuerte Entwicklung an anderen Standorten beeinträchtigt werden. Die Ansiedlung von entsprechenden Betrieben im Gewerbegebiet (GE) ist daher nicht erwünscht.

Auf der Grundlage gutachterlicher Empfehlungen wird außerdem eine Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen (s. textliche Festsetzung Nr. 1b). Es erfolgt eine

Lärmkontingentierung für das Gewerbegebiet, indem nach Teilflächen (GE1, GE2 und GE3) gegliedert flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgelegt werden. Die Einhaltung dieser FSP gewährleistet, dass die aus dem geplanten Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6 resultierende zusätzliche Immissionsbelastung zu keiner Richtwertüberschreitung an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld führt.

Die Baugrenze hält einen Abstand von 5 m zum Holunderweg. Zu den vorgesehenen Anpflanzungen an der Nordgrenze wird ein Abstand von 4 m und zu den übrigen Anpflanzungen an der Ostgrenze und im Südwesten ein Abstand von 3 m als ausreichend erachtet; dies entspricht im Übrigen den Festsetzungen in den bisherigen Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 3.

Um eine wirkungsvolle Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft zu erzielen, werden am Nord- und Ostrand des Baugebietes Anpflanzflächen für standortheimische Laubgehölze von 6 m Breite im Norden bzw. 3 m Breite im Osten festgesetzt. Hierin sind einer Anregung der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 3 folgend Wallhecken neu anzulegen. Die Abmessung der Wallhecken und Einzelheiten zur Ausführung der Pflanzung werden durch textliche Festsetzung (s. textliche Festsetzung Nr. 4) näher bestimmt; dies knüpft an die entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan Nr. 3 an.

Es werden außerdem örtliche Bauvorschriften getroffen, um das Orts- und Landschaftsbild vor vermeidbaren Beeinträchtigungen durch farblich unangepasste Gewerbebauten und zu hohen beleuchteten Werbeanlagen zu schützen.

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

Neben den allgemeinen Umweltschutzziele, wie sie nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in diesem Planverfahren insbesondere die Eingriffsregelung (s.a. Kap. 9) und der Immissionsschutz (s. Kap. 4.2) zu beachten. Einschlägige Regelwerke des Immissionsschutzes sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) selbst sowie die hierzu erlassenen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Sonstige planerische Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, der Landschaftsplanung sowie der bisherigen Bauleitplanung und sonstiger städtebaulicher Planungen 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

Mit dieser Planung beabsichtigt die Gemeinde, den gewerblichen Ansatz am Nordrand von Frelsdorf nach Osten moderat zu erweitern. Es sollen dringend benötigte Erweiterungsflächen für ein ansässiges Tiefbauunternehmen, die durch die Flächennutzungsplanung bereits als gewerbliche Bauflächen (G) vorbereitet sind, nunmehr durch einen Bebauungsplan als Gewerbegebiete (GE) entwickelt werden.

Entsprechend der Vorgehensweise bei früheren Bauleitplanungen - namentlich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 - wurde eine " Schalltechnische Untersuchung für eine geplante Betriebs- und Gewerbegebietserweiterung in der Gemeinde Beverstedt, Ortschaft Frelsdorf" (ted, Bremerhaven, Stand: 20.08.2019, s. Anlage zu dieser Begründung) erstellt, um den Schall-Immissionsschutz auch im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 6 zu berücksichtigen.

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich südlich des Holunderwegs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 (rechtsverbindlich seit dem 14.12.2017), der hier allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt. Weitere Bebauungen mit Wohnnutzung liegen weiter nördlich an der Bahnhofsallee (Siedlung Am Bahnhof, im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt) sowie in südlicher Richtung an der Straße In der Hörne und der Geestensether Straße im dörflichen Ort Frelsdorf (im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt).

Die maßgeblichen Immissionsorte (IO1 bis IO6, s. Anlage A1 der Schalltechnischen Untersuchung) liegen daher auch im Bereich südlich des Holunderwegs sowie südlich im Ort Frelsdorf als auch weiter nördlich am Südrand der Siedlung Am Bahnhof.

Die Schalltechnische Untersuchung beurteilt die zusätzliche Lärmentwicklung aus der möglichen gewerblichen Entwicklung im Geltungsbereich. Dabei wird auch die gegebene Vorbelastung durch die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 (Standort des zu erweiternden Betriebes) wie auch durch den weiter südöstlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 4 (Gewerbegebiet Thebüer Straße) auf Basis der dort festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für die geplante Erweiterungsfläche Geräuschemissionskontingente ermittelt in Form von immissionswirksamen Flächenschallleistungspegeln (FSP). Die Flächeneinteilung erfolgte als Fortführung der entsprechenden Einteilungen in den Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 3.

Anhand der Ergebnisse ist zu erkennen, dass die resultierenden flächenbezogenen Schallleistungspegel tagsüber die ermittelten Kontingente für die jeweiligen Quellbereiche GE 1 bis GE 3 einhalten können. Konservativ im Sinne des Immissionsschutzes wurde in Bezug auf die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete ein Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6:30 Uhr bis 7:00 Uhr) berücksichtigt. Pegelminderungen geplante Gebäude wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Nachts ist auf der Erweiterungsfläche kein Betrieb geplant.

Im Ergebnis wird die aus der geplanten Gewerbegebietserweiterung im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6 resultierende zusätzliche Immissionsbelastung zu keiner Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld führen, diese also mindestens eingehalten werden. Dazu ist es allerdings erforderlich, dass die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzt werden. Dies erfolgt durch Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1b in den Bebauungsplan.

11.2.1.2. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

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 Internetfassung vom 21.11.2017).

Auf die grundsätzlichen Aussagen der Landschaftsplanung sei an dieser Stelle verwiesen (vgl. Kap. 4.1).

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven (2000) am Nordrand der naturräumlichen Einheit Loxstedt-Beverstedter-Geest (22). Der Geestrücken bildet im Bereich von Frelsdorf eine nach Norden vorgeschobene „Halbinsel“, die von den Verästelungen der Geeste-Niederung zangenförmig umschlossen wird. Das Plangebiet und seine Umgebung liegen im Westteil auf diesem Geestplateau, welches nach Südwesten in die Niederung des Frelsdorfer Mühlenbaches abfällt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Vorhandene Nutzung / Biotopausstattung

Eine Geländebegehung erfolgte Ende Juni 2019 zur Einschätzung der aktuellen Bestandessituation satt. Weiterhin erfolgte ein Abgleich mit einem aktuellen Luftbild.

Das Flurstück 212/4 (eigentlicher Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets) wurde bislang im Wesentlichen ackerbaulich genutzt (in 2019: Maisacker, A). Auch die östlich angrenzenden Flächen sind mit Mais bestellt. Auf einem kurzen Abschnitt der Ostgrenze (etwa auf Höhe der vorhandenen Bebauung) des Flurstückes 212/4 stockt auf kleiner Fläche ein durchgewachsener Hainbuchenbestand (Baum-Feldhecke, HFB).

Auf den westlich gelegenen Flurstücken 212/2 und 212/3 (im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 gelegen) befindet sich der bisherige Betriebsstandort des ansässigen und zu erweiternden Gewerbebetriebes (u.a. mit Hallenbauten, Bewegungs- und Stellflächen, Betriebsleiterwohnung im Süden sowie Lagerflächen für recycelten Bauschutt, Schotter und Erdmassen im Norden).

Der vorhandene Betriebsstandort schließt nach Osten entlang der Westgrenze des Flurstückes 212/4 mit einer noch relativ jungen Heckenanpflanzung auf einem flachen Erdwall ab. Diese Pflanzung erfolgte auf Basis der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 und kann als junge Wallhecke (HWN) bezeichnet

werden. Der Eigentümer wünscht im Südostteil des Flurstücks 212/2 den Erhalt dieser Heckenpflanzung, weshalb ein Abschnitt von 85 m Länge gemessen von der Südgrenze des Geltungsbereiches nicht überplant wird. Hier gilt künftig die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 zur Gehölzpflanzung unverändert fort. Die Baugrenze hält im Bebauungsplan Nr. 6 (wie schon im Bebauungsplan Nr. 2) einen Abstand von 3 m zu dieser Struktur ein.

Die Ackerflächen (A) sind nach dem angewandten Modell von geringer Wertigkeit (Wertstufe 1). Von mittlerer Wertigkeit (Wertstufe 3) sind dagegen die wenigen Gehölzstrukturen in Form der kleinen durchgewachsenen Feldhecke auf der Erweiterungsfläche (HFB) und die junge Wallhecke am Rand des bestehenden Gewerbegebietes (HWN). Da das Plangebiet durch den vorherrschenden Acker (A) einfach strukturiert ist, die junge Wallhecke (HWN) Planbestand (Bebauungsplan Nr. 2) ist und die kleine durchgewachsene Feldhecke (HFB) aus Luftbildaufnahmen (s. Potenzialabschätzung & Artenschutzrechtliche Prüfung, die Teil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung ist) in Lage und Ausdehnung erkennbar ist, kann hier von einer Biotoptypenkarte abgesehen werden.

Artenschutzrechtliche Aspekte

Um die Auswirkungen dieser Planung auf Arten und Lebensgemeinschaften zu beurteilen, wurde am 21.06.2019 eine Geländebegehung durchgeführt. Aufgrund der aktuellen Nutzungssituation des Plangebietes sowie der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet konnte nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven auf eine gezielte Bestandserfassung (Brutvogel- und Fledermauskartierung) verzichtet werden. Stattdessen erfolgt eine auf den vorgefundenen Strukturelementen basierende Potentialeinschätzung. Diese liegt als „Potentialeinschätzung & Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 6, 2. Erweiterung GE „Große Feldstraße“, Gemeinde Beverstedt“ vor (Büro für Ökologie und Umweltplanung, Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp, Huntlosen, Stand: Juni 2019, s. Anlage zu dieser Begründung).

Bezogen auf **Brutvögel** lassen sich die potenziell anzutreffenden Arten als eine Mischung aus Arten der offenen Feldflur sowie der Siedlungsbereiche beschreiben; sie sind von allgemeiner Bedeutung. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (Maisanbau) sowie der unmittelbaren Nähe der Eingriffsfläche zum bestehenden Gewerbegebiet sind gefährdete Offenlandarten wie z.B. Feldlerche, Kiebitz oder Rebhuhn nicht zu erwarten.

Bezogen auf **Fledermäuse** ist das Plangebiet als ein Fledermauslebensraum von geringer Bedeutung zu bewerten, da es im Plangebiet an natürlichen Baumhöhlen mangelt. Auch künstliche Strukturen, die von den Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten, sind in der geplanten Eingriffsfläche nicht vorhanden. Der Maisacker stellt zudem ein suboptimales Nahrungshabitat dar (weitgehend insektenfreie Zone).

Sonstige gefährdete Arten aus anderen Tiergruppen sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Ergebnis der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

1. **Durch das geplante Vorhaben kommt es weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Tötung besonders geschützter Arten**, sofern Gehölzrodungs- und Bodenarbeiten oder vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. nicht vom 01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

2. Durch das geplante Vorhaben kommt es weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Störung besonders geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Voraussetzung ist wiederum ein Verzicht auf eine Gehölzbeseitigung im Zeitraum vom 01. März bis 30. September. Baumaßnahmen innerhalb des eigentlichen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 sind auch im Frühjahr und Sommer unkritisch. In unmittelbarer Nähe des Planungsraumes finden sich allenfalls Fortpflanzungsstätten von siedlungstypischen Brutvögeln. Diese Arten sind an Störungen, wie sie durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen könnten, angepasst und werden ihre Brut deshalb nicht aufgeben.

3. Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten. Denn unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nur solche relevant, die räumlich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte, regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere). Entsprechende Strukturen sind im Plangebiet allerdings nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung, dass Gehölzrodungs- und Bodenarbeiten oder vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. nicht vom 01. März bis 30. September) durchgeführt werden, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auf. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Bezogen auf die Belange des Artenschutzes wird daher folgender Hinweis auf dem Bebauungsplan angebracht:

Bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die Bestimmungen der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss sichergestellt werden, dass Gehölzrodungs- und Bodenarbeiten oder vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. nicht vom 01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sollten dennoch Arbeiten wie die oben genannten innerhalb des vorgenannten Zeitraums durchgeführt werden, sind die betroffenen Bereiche zuvor durch eine fachkundige Person artenschutzrechtlich überprüfen zu lassen und es ist daraufhin eine Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Cuxhaven zu beantragen.

Boden und Fläche

Das Gebiet liegt in der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen, dort in der Bodenregion Geest und der Bodenlandschaft der Lehmgebiete (diese und folgende Angaben nach NIBIS©-Kartenserver, LBEG, Zugriff: 13.01.2020). Nach der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) ist der dominierende Bodentyp im Plangebiet ein mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol. Damit liegt ein Bodentyp mit kulturgeschichtlicher Bedeutung vor; dies wird durch eine archäologische Baubegleitung berücksichtigt (s.a. Kap. 4.2 der Begründung). Für Erdarbeiten gemäß DIN 18300 wird im Bereich von 0 m bis 2 m unter Flur die vorherrschende Bodenklasse 5 (schwer lösbare Bodenart) angegeben. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu früheren Bodenuntersuchungen im Rahmen der Aufstellung der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 verwiesen (s. Kap. 8 der Begründung). Die Bodenkundliche Feuchtestufe wird als schwach trocken eingestuft. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als mittel angegeben. Aufgrund der seit längerer Zeit betriebenen

intensiven Ackernutzung im Plangebiet und der benachbarten gewerblichen Entwicklung geht die Gemeinde davon aus, dass an dieser Stelle dem Schutzgut Boden insgesamt nur eine mittlere Bedeutung zukommt. Auch hat bei der Aufstellung des letzten Bebauungsplanes Nr. 3 (respektive der parallelen 38. Änderung des Flächennutzungsplanes, s.a. Kap. 3.2) die Vorstellung bestanden, dass zukünftig eine Betriebs-erweiterung nach Osten möglich sein soll.

Der Bebauungsplan überdeckt eine Fläche von insgesamt ca. 0,96 ha, davon wurden ca. 0,95 ha bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die bauliche Entwicklung entsteht eine Neuversiegelung von ca. 0,68 ha; die übrigen Flächen stellen künftig gewerbliche Freiflächen und Anpflanzflächen für Gehölze dar.

Wasser

Oberflächengewässer im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung sind nicht vorhanden. Es besteht gemäß NIBIS © Kartenserver (Zugriff: 13.01.2020) im 30jährigen Mittel (1981 – 2010) eine relativ hohe Grundwasserneubildungsrate bei Ackernutzung (351-400 mm/a). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch angegeben. Der mittlere Grundwasserstand wird überwiegend mit über 2,0 m unter Flur angegeben. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Wasser ist nicht abzuleiten.

Klima / Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen lokalklimatisch bisher wenig überprägten Bereich. Die Acker- und Niederungsflächen sorgen für Frischluftentstehung in der Nacht und üben einen ausgleichenden Einfluss auf das Lokalklima der angrenzenden, locker besiedelten Bereiche aus. Wegen der geringen Größe des Planungsgebietes ist mit einer erheblichen Änderung des Klimas nicht zu rechnen.

Landschaft

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist einerseits geprägt durch die offene Ackerflur im Osten, andererseits geht von der vorhandenen gewerblichen Nutzung und Bebauung im Westen ebenfalls eine prägende Wirkung auf das Plangebiet aus. Der weiter südlich gelegene Ortsbereich Frelsdorf ist locker bebaut und bildet durch lückige Gehölzstreifen, Einzelbäume sowie tiefer gelegene Grünlandflächen einen wahrnehmbaren Ortsrand aus. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven (2000) weist dem Plangebiet bezogen auf den Themenbereich Vielfalt, Eigenheit und Schönheit von Natur und Landschaft nur eine geringe Bedeutung zu. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht abzuleiten.

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

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Beeinträchtigung der Lebensraumqualität für Tiere der offenen Agrarlandschaft.
- Veränderung der Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere durch Bodenversiegelung.

- **Schutzgut Boden**

- Bodenversiegelung.

- **Schutzgut Wasser**

- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung.

- **Schutzgut Klima, Luft**

- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.
- Verstärkung der Aufheizung durch Überbauung.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

- Errichtung von nicht naturraum- und regionaltypischen Bauformen und Baumaterialien.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Baugebietsentwicklung wird im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Kap. 9) teilweise innerhalb insbesondere aber auch außerhalb des Plangebietes Kompensation geleistet.

11.2.1.3. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Wie bereits im Verfahren zur Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 von der Unteren Denkmalbehörde (Archäologische Denkmalpflege, Museum Burg Bederkesa) im Jahre 2004 (Schreiben v. 27.07.2004) mitgeteilt wurde, liegt innerhalb des Geltungsbereiches eine archäologische Fundstelle (Fundstreuung) aus der römischen Kaiserzeit (Nr. der Archäologischen Landesaufnahme: Frelsdorf 107a, s. nachfolgende Abb.). Da der Vermutungsbereich weiterer Funde räumlich nicht klar bestimmt ist, darf der Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet nur nach einer zuvor durchgeführten archäologischen Ausgrabung erfolgen. Eine solche Ausgrabung kann durch eine dafür beauftragte Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Zeitaufwand einer solchen Grabung richtet sich nach der Zahl der festgestellten Befunde. Die archäologische Ausgrabung bedarf gem. § 12 NDSchG einer gesonderten Genehmigung.

Im Zuge der Behördenbeteiligung im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 6 hat die Archäologische Denkmalpflege außerdem die nachfolgende Stellungnahme mit Datum vom 16.10.2019 abgegeben:

„Zur besseren Einschätzbarkeit der Fundstelle Frelsdorf 107a hat die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven am 24.05.2019 im Plangebiet archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Inmitten der im Planentwurf B-Plan Nr. 6, 2. Erweiterung, kartierten Fundstelle wurden hierbei Bodenverfärbungen mit urgeschichtlichen Scherben freigelegt. Aus diesem Grund ist eine baubegleitende Beobachtung der Erdarbeiten innerhalb des kartierten Bereiches und nördlich davon aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege notwendig. Erdarbeiten dürfen hier nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Kreisarchäologie stattfinden. Ein Bagger mit breiter Räumschaukel muss zur Verfügung stehen. Nach Abschluss der Erdarbeiten mit Dokumentation und Untersuchung der Befunde erfolgt eine mündliche oder schriftliche Freigabe der jeweiligen Bauflächen.“

Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet folgender Hinweis:

Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg

Bederkesa, Telefon: 04745 9439-0 festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.“

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wies die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven mit Stellungnahme vom 04.03.2020 außerdem auf Folgendes hin:

„Ohne eine flächige Untersuchung des nördlichen Teilbereiches des B-Plangebietes ist eine Bebauung dort nicht möglich. Die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises ist aktuell dabei, diese Ausgrabung durchzuführen. Nach Abschluss der Geländearbeiten kann seitens der Denkmalpflege eine Freigabe erteilt werden.

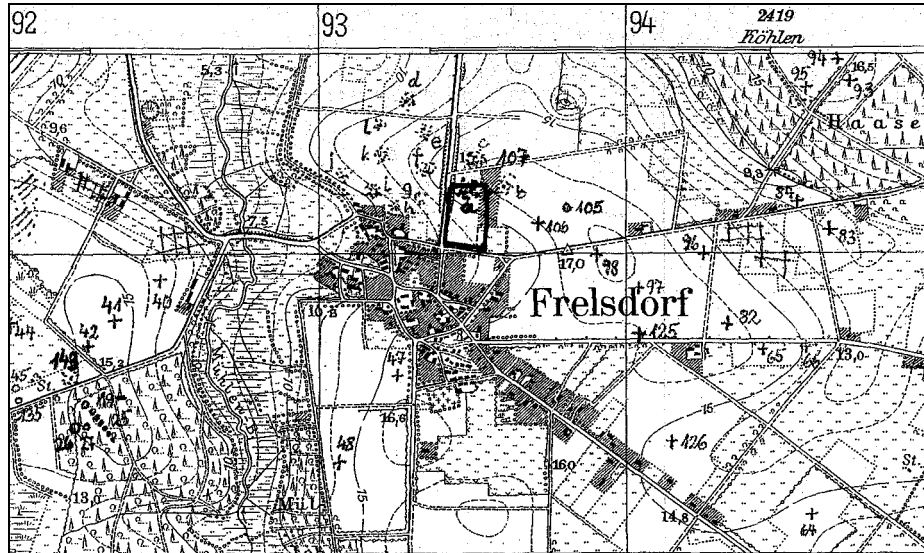
Im südlichen Bereich des Plangebietes wurden bei den Prospektionsarbeiten im April 2019 keine archäologischen Befunde gemacht, hier gilt die Freigabe der Denkmalpflege vom 6.9.2019.“

Aufgrund der diffusen Lage der Fundstreuung in der Karte der archäologischen Landesaufnahme (s. nachfolgende Abb., Maßstab 1:25.000) wird von einer zeichnerischen Darstellung der Einzelfundstellen im Bebauungsplan (Maßstab 1:1000) abgesehen und dort stattdessen ein Fundstellenbereich nach Vorgabe der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven abgegrenzt. Außerdem werden die entsprechenden nachrichtlichen Hinweise auf der Planzeichnung wiedergegeben werden.

Eine Überplanung des Bodendenkmalbereiches ist möglich, da die Denkmalschutzbehörde im Aufstellungsverfahren signalisiert hat, dass unter bestimmten Voraussetzungen (s.o.) eine Überbauung des Geländes zugelassen werden kann.

An diesem Standort für die Gewerbeentwicklung wird von daher grundsätzlich festgehalten. Auch hat bei der Aufstellung des letzten Bebauungsplanes Nr. 3 (respektive der parallelen 38. Änderung des Flächennutzungsplanes) die Vorstellung bestanden, dass zukünftig eine Betriebserweiterung nach Osten möglich sein soll.

Abb.: Lage der Fundstelle Frelsdorf Nr. 107 a der Archäologischen Landesaufnahme.
Quelle: LK Cuxhaven, Archäologische Denkmalpflege, Museum Burg Bederkesa,
März 2004. Maßstab 1:25.000.



11.2.1.4. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der vorgesehenen Baugebietsentwicklung mit randständigen Gehölzflächen 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 der Landwirtschaft gewidmete Flächen umgenutzt zu Gewerbegebieten. Hier ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet unmittelbar an ein vorhandenes Gewerbegebiet anschließt und kurzfristig verfügbar ist. Durch diese Planung werden einem ansässigen Betrieb, die dringend benötigten Erweiterungsflächen bereitgestellt.

Der Umweltzustand wird sich vor Ort vor allem durch die zusätzliche Versiegelung sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Erweiterung eines Baugebietes am Siedlungsrand im Übergang zur offenen Agrarlandschaft verschlechtern. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Grundflächenzahl, zu randlichen Eingrünungen sowie zur Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen (einschließlich Aufschüttungen) dazu beitragen werden, die Verschlechterungen teilweise abzumildern und auszugleichen.

11.2.2.2. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Sofern die vorliegende Planung nicht realisiert würde, bliebe in Hinblick auf die Schutzgüter der Umweltprüfung alles beim Alten. Bei einem Planverzicht wäre zu befürchten, dass der westlich des Plangebietes ansässige Betrieb seine Erweiterung nicht wie notwendig und geplant vollziehen könnte. Damit würde die bereits genehmigte Flächennutzungsplanung, die an diesem Standort eine weitere Gewerbeentwicklung vorsieht, nicht in verbindliches Planungsrecht umgesetzt. Schließlich hat bei der Aufstellung des letzten Bebauungsplanes Nr. 3 (respektive der parallelen 38. Änderung des Flächennutzungsplanes) die Vorstellung bestanden, dass zukünftig eine Betriebserweiterung nach Osten möglich sein soll.

Letztlich hätte dies ggf. nachteilige betriebswirtschaftliche Auswirkungen, die langfristig möglicherweise eine Neubewertung des Standortes und eine evtl. Betriebsverlagerung mit Nachteilen für die örtliche Arbeitsmarktstruktur zur Folge hätten. Dabei wäre auch nicht auszuschließen, dass sich so lediglich der Ort des Eingriffes (insbesondere der Neuversiegelung) verlagern würde, wobei die nachteiligen Auswirkungen für die Gewerbestruktur in Frelsdorf blieben.

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

Die Auswirkungen sind nur begrenzt reduzierbar, da die beplanten Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst effizient gewerblich genutzt werden sollen. Um die Versiegelung durch die Hauptnutzung zu begrenzen, wird die Grundflächenzahl jedoch mit 0,6 festgesetzt. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu begrenzen, wird eine Höhenobergrenze für bauliche Anlagen einschließlich Aufschüttungen festgesetzt. Außerdem wird die Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung im Nahbereich bestehender bzw. anzupflanzender Gehölze textlich ausgeschlossen. Eine weitergehende Minimierung der Umwelteinwirkungen im Planungsgebiet ist vor dem Hintergrund der bedarfsorientierten Erweiterung der gewerblichen Nutzung nicht sinnvoll möglich.

Zum teilweisen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im Norden und Osten des Plangebietes Anpflanzflächen für standortheimische Laubbäume und Sträucher in Form von Wallhecken festgesetzt. Zur Kompensation der Eingriffe werden im Übrigen die in Kap. 9 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. Schließlich hat bei der Aufstellung des letzten Bebauungsplanes Nr. 3 (respektive der parallelen 38. Änderung des Flächennutzungsplanes) die Vorstellung bestanden, dass zukünftig eine Betriebserweiterung nach Osten möglich sein soll. 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 den hier betroffenen Gewerbestandort.

11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.3.1. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Es wurde ein Schalltechnisches Gutachten für diese Bauleitplanung erstellt, in dem Geräuschemissionskontingente ermittelt wurden, die in Form von immissionswirksamen Flächenschalleistungspegeln (FSP) im Bebauungsplan festgesetzt sind (Schalltechnische Untersuchung für eine geplante Betriebs- und Gewerbegebietserweiterung in der Gemeinde Beverstedt, Ortschaft Frelsdorf, ted GmbH, Bremerhaven, Stand: 20.08.2019).

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung wurde eine Potential-einschätzung & Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 6, 2. Erweiterung GE „Große Feldstraße“ durch das Büro für Ökologie und Umweltplanung, Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp, Huntlosen erstellt (Stand: Juni 2019).

Die o.g. Ausarbeitungen sind öffentlich während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Beverstedt einsehbar und werden auch über das Internet zur öffentlichen Einsicht bereitgestellt. Die in diesem Zusammenhang verwendeten technischen Verfahren sind in der jeweiligen Ausarbeitung im Einzelnen hinterlegt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich jeweils 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 in Kraft treten des Bauleitplanes und begonnener gewerblicher Nutzung des Plangebietes durch Anfrage vor Ort und bei den für den Umweltschutz zuständigen Behörden überprüfen, ob Hinweise vorliegen, die den Schluss zulassen, dass die tatsächlich eingetretenen Verhältnisse so sehr von den in diesem Umweltbericht dargelegten Prognosen abweichen, dass erhebliche nachteilige und durch die gewerbliche Nutzung verursachte Beeinträchtigungen der Umwelt anzunehmen sind. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

11.3.3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit dieser Planung beabsichtigt die Gemeinde, das vorhandene Gewerbegebiet am Nordrand des Ortes Frelsdorf nach Osten zu erweitern, um dem hier ansässigen Betrieb, die dringend benötigten Erweiterungsflächen planungsrechtlich abzusichern. Diese Flächen lassen sich sinnvoll nur im Anschluss an den bestehenden Betriebsstandort ausweisen. Die ist durch die bestehende Flächennutzungsplanung der Gemeinde Beverstedt bereits vorbereitet.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die eine Fortschreibung der in den westlich angrenzenden Gewerbegebieten (Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3) stattgefundenen gewerblichen Entwicklung erlauben, womit der notwendigen Erweiterung des ansässigen Betriebes entsprochen wird.

Durch eine entsprechende Gliederung der Gewerbegebiete in Teilflächen mit Geräuschemissionskontingenten in Form von immissionswirksamen Flächenschallleistungspegeln (FSP) auf Basis gutachterlicher Empfehlungen sind keine Lärm-Immissionskonflikte mit empfindlichen Nutzungen des Umfeldes zu erwarten.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die westlich anschließenden Betriebsflächen sowie über eine geplante Zufahrt im Süden des Plangebietes mit Anschluss an den angrenzenden „Holunderweg“.

Die Entwässerung erfolgt, wie im angrenzenden Gewerbegebiet, dezentral. In Frelsdorf ist kein Anschluss an die zentrale Schmutzwasseraufbereitung der Samtgemeinde vorhanden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet bereits als „Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist“, gekennzeichnet. Das belastete Oberflächenwasser und das Schmutzwasser wird daher vor einer Versickerung durch dezentrale Kleinkläranlagen behandelt werden.

Die Planung hat eine erhebliche Neuversiegelung sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Erweiterung eines Baugebietes am Siedlungsrand zur Folge. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch Maßnahmen sowohl teilweise im Plangebiet als auch insbesondere außerhalb kompensiert.

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- Lageplan zur externen Kompensationsfläche auf dem gemeindeeigenen Flurstück 105/2, Flur 3, Gemarkung Frelsdorf, 1 Blatt

VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN

- Schalltechnische Untersuchung für eine geplante Betriebs- und Gewerbegebietserweiterung in der Gemeinde Beverstedt, Ortschaft Frelsdorf, ted GmbH, Bremerhaven, Stand: 20.08.2019. Textteil plus Anhang: Anlagen A 1 bis A 3, insgesamt 34 Seiten.
- Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gewerbegrundstück in Frelsdorf, Bahnhofstraße / Große Feldstraße, Büro für erdwissenschaftliche Untersuchungen, Dipl.-Geograph Dr. Udo Lade, Hechthausen, Stand: 12.05.2004, 4 Seiten.
- Potentialeinschätzung & Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 6, 2. Erweiterung GE „Große Feldstraße“, Gemeinde Beverstedt, Büro für Ökologie und Umweltplanung, Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp, Huntlosen, Stand: Juni 2019, insgesamt 18 Seiten.

Beverstedt, den 31.03.2022

gez. Dieckmann
(Bürgermeister)

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung des Bebauungsplans Nr. 6 „GE Große Feldstraße, 2. Erweiterung“ der Gemeinde Beverstedt, Ortschaft Frelsdorf, mit der Urschrift wird beglaubigt.

Beverstedt, den

.....
(Unterschrift)