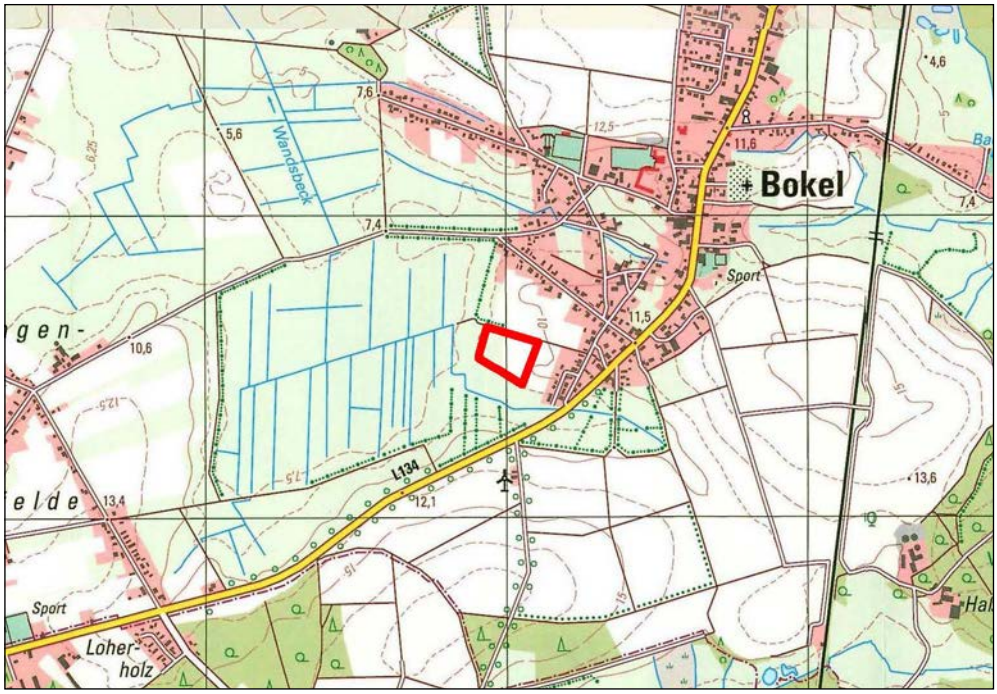
Gemeinde Beverstedt

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 21

„Littheide-West"

Ortschaft Bokel



Kartengrundlage TK25 © 2021 LGLN

Begründung

Abschrift

Stand 04.11.2021

Inhaltsverzeichnis Seiter

Begründung

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele 3
2 Regionaler Planungsrahmen 4
2.1 Raumordnung und Landesplanung (RROP) 4
2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) 5
3 Kommunaler Planungsrahmen 9
3.1 Flächennutzungsplan (FNP) 9
4 Bestand und örtliche Rahmenbedingungen 10
4.1 Räumliche Lage und Umgebung 10
4.2 Soziale Infrastruktur 10
4.3 Verkehr und ÖPNV 10
4.4 Technische Ver- und Entsorgung 10
4.5 Baugrund und Niederschlagswasser 11
4.5.1 Baugrunduntersuchung 11
4.5.2 Niederschlagswasser 12
5 Planung 13
5.1 Städtebauliches Konzept 13
5.2 Verkehrliche Erschließung 14
5.3 Festsetzungen des B-Planes 14
6 Auswirkungen der Planung 20
6.1 Natur und Landschaft 20
6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung 20
6.3 Verkehrslärm 23
6.4 Belange der Landwirtschaft 24
7 Sonstiges 25
7.1 Ver- und Entsorgung 25
7.2 Städtebauliche Werte 26
7.3 Umsetzung der Planung und Kosten 26
7.4 Rechtsgrundlagen 27

Anlagen

1 Städtebauliches Konzept
2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes
3 Artenschutzrechtliche Untersuchung
4 Baugrunduntersuchung
5 Schalltechnische Untersuchung
6 Faunistischer Kurzbeitrag 2017 zum B-Plan Nr. 18 „Littheide"

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmöller
Städteplaner Architekt Hamburg
www.brockplan.de

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Die Gemeinde Beverstedt beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Bereich der Ortschaft Bokel als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Damit reagiert die Gemeinde auf die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken in Bokel. Dabei zielt diese Entwicklungsmaßnahme vorrangig auf junge Bokeler Familien, die in ihrem angestammten sozialen Umfeld bleiben wollen und nicht gezwungen sein sollen, andernorts zu bauen und ihr Leben dort neu zu organisieren. Außerdem wird Wohnbauland auch für Senioren benötigt, die nach dem Auszug ihrer Kinder in ein kleineres altersgerechtes Haus umzuziehen wollen.

(2) Der Geltungsbereich des aufzustellenden B-Planes Nr. 21 „Littheide-West" grenzt unmittelbar an das Gebiet des B-Planes Nr. 18 „Littheide" und damit an den bebauten und bebaubaren Siedlungsbereich von Bokel. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 20,7 ha mit einem Bauflächenanteil von ca. 18,2 ha. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,3 und GRZ 0,25 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (GR) von 5.078 m².

(3) Hinsichtlich der baurechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens ist neben dem B-Plan Nr. 21 auch der zeitlich parallel in der Ortschaft Bokel im Verfahren befindliche B-Plan Nr. 20 „Haßbütteler Weg" relevant, dessen zulässige Grundfläche GR mit GR 4.080 m² begrenzt ist. Für beide Plangebiete gemeinsam ergibt sich eine zulässige Grundfläche GR 9.158 m² und die Größenbegrenzung von 10.000 m² gem. § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" wird damit eingehalten. Somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. 13b BauGB im Sinne von § 13a BauG gegeben.

(4) An den Grenzen des Plangebietes befinden sich teilweise alte Wallhecken, die gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG geschützt sind und mit ihren zahlreichen großen Eichen erhalten bleiben sollen. An geeigneter Stelle muss ein Graben oder ein Rohr zur Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen durch die Hecke durchgeführt werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll dagegen auf den gebildeten Parzellen zur Versickerung gebracht werden.

(5) Eine Beeinträchtigung von den in § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern ergibt sich nicht. Somit wird auch kein Ausschlusskriterium für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13b BauGB wirksam. Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahren entfallen die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie eine zusammenfassende Erklärung und Eingriffsregelungen.

(6) Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Beverstedt bisher nur teilweise als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der FNP wird daher auf dem Berichtigungswege angepasst.

2 Regionaler Planungsrahmen

2.1 Raumordnung und Landesplanung (RROP)

(1) Grundlage für die räumliche Entwicklung auf Kreisebene ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) mit Stand 2017. Raumordnerisch ist die Ortschaft Bokel als Standort ohne spezielle Entwicklungsaufgaben im RROP dargestellt.

RROP 2017
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2021 LGLN

(2) Nach der zeichnerischen Darstellung zum RROP liegt das Plangebiet innerhalb des bebaubaren Siedlungsbereiches (weiß) von Bokel sowie innerhalb am Rand eines „Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft" und grenzt im Süden und im Westen an ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft". Darüber hinaus sind dem RROP keine weiteren Darstellungen zu entnehmen, die von Bedeutung für die Planung sind.

(3) Die raumordnerische Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dient auf nachfolgenden Planungsebenen zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen. Im vorliegenden Fall wird eine Ackerfläche in Anspruch genommen, die unmittelbar an die bebaute Siedlungsstruktur grenzt. Mit der geplanten Entwicklung rückt die bebaute Siedlung weiter in den bisher unbebauten Landschaftsraum hinein. Negative Auswirkungen auf besonders zu schützende Bereiche oder Biotope ergeben sich nicht. Die vorhandenen geschützten Wallhecken werden in ihrem Bestand gesichert und ergänzt. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und den Zielen von Natur und Landschaft vereinbar.

(4) Gemäß dem RROP sind Orientierungswerte für den Eigenbedarf an Wohnungen der einzelnen Ortschaften vorgegeben. Dabei gilt für die Ortschaft Bokel ein Orientierungswert von ca. 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und 1.000 Einwohner. Eine genaue Bedarfsermittlung für die Ortschaft Bokel ist jedoch nicht erforderlich, denn obwohl gemäß dem Baulückenkataster der Gemeinde Beverstedt für die Ortschaft Bokel insgesamt 22 Baulücken bzw. unbebaute Grundstücke erkannt worden sind, so liegen für lediglich zwei Grundstücke an der Hauptstraße auch tatsächlich Verkaufsabsichten vor.

(5) Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Bahnstrecke Bremen-Bremerhaven und der guten Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen kann der Ortschaft Bokel eine angemessene Entwicklung auch über die Eigenentwicklung hinaus zugestanden werden, sofern eine Beeinträchtigung von benachbarten Grundzentren in deren Entwicklung nicht zu erwarten ist.

(6) Der Bebauungsplan Nr. 21 bietet in seiner vorliegenden Form Entwicklungsmöglichkeiten für bis zu ca. 20 neue Wohnbaugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser. Dabei ist ein Anteil von zwei Doppelhäusern (= vier Doppelhaushälften) als realistisch anzusehen. Auf Grundlage eines angenommenen Wertes von maximal 24 WE in Einzel- und Doppelhäusern ergibt sich aus den aktuellen Planungen in Bezug auf die Eigenentwicklung in Bokel eine Versorgung mit Wohnbauflächen für die kommenden Jahre (24 WE / 8,5 WE pro Jahr = 2,8 Jahre). Dies ist als maßvoller Beitrag zur Eigenentwicklung zu bewerten.

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

(1) Für die Gemeinde Beverstedt existiert kein Landschaftsplan. Wesentliche Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft werden daher dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven entnommen.

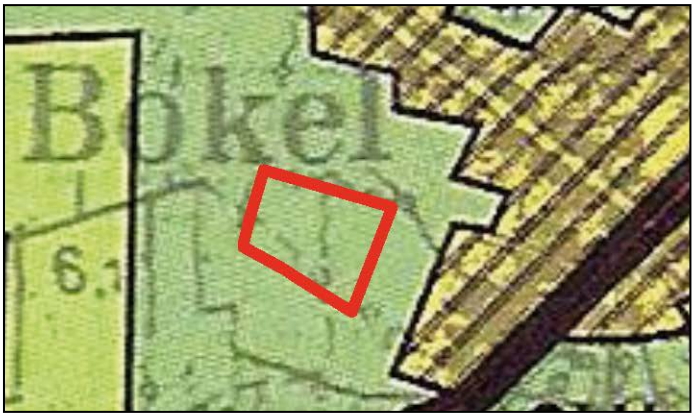
Boden, Grundwasser und heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

(2) Das Planungsgebiet liegt gemäß Textkarte 1-1 innerhalb der Naturräumlichen Einheit (NE) Hagen-Bokeler-Geest (25). Das Plangebiet liegt auf einem Geestplateau, das den Ostteil des o.g. Naturraums bildet und das im Osten von der Billerbeek-Niederung bzw. im Süden von der Niederung des Stubbengrabens begrenzt wird. Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist nach Textkarte 1-3 des LRP ein Trockener Eichen-Buchenwald, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald oder zum Feuchten Eichen-Buchenwald.

(3) Arten und Lebensgemeinschaften (LRP Karte I):

Überwiegende Darstellung „Artenarmes Intensivgrünland"; Wertstufe 4:
- Bedeutung: hoch;
- Defizite: gering;
- Funktionsfähigkeit: wenig eingeschränkt.

Biotoptypen: Intensivgrünland (Gi); Wallhecke (Hw).



LRP Karte 1
Arten und
Lebensgemeinschaften
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2021 LGLN

(4) Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
(LRP Karte II - Fortschreibung Stand 2013):
Bewertung der Landschaftsbildeinheiten:
- Wertstufe; Bewertung: mittel;
- Wallheckengebiet: Engmaschiges Wallheckensystem.

LRP Karte 1I
Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
(Ausschnitt)

Fortschreibung
Stand 2013

Kartengrundlage
AK5 © 2021 LGLN

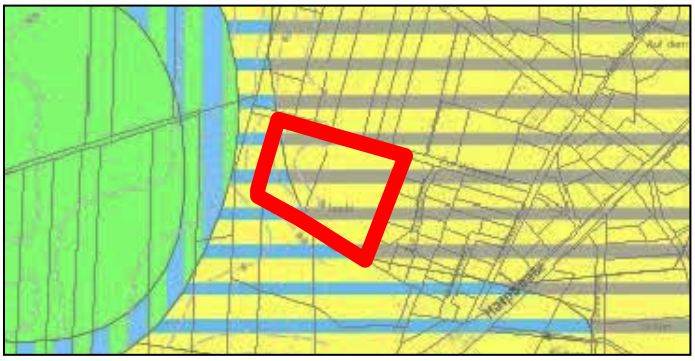
(5) Boden (LRP Karte III):
Nach der bodenkundlichen Standortkarte (LRP - Karte III) steht im gesamten Plangebiet als Bodentyp Podsol (P) mit der Bodenkennzahl 121.2 an. Aufgrund der Ackernutzung besteht eine hohe Winderosionsgefährdung mit hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit.

LRP Karte 3
Boden
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2021 LGLN

- Ergänzende Information: Digitale Bodenkarte (BK 50) des LBEG

Weitere Informationen zum Baugrund wurden dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS - https://nibis.lbeg.de/cardomap3/ - des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen. Gemäß der Bodenübersichtskarte liegen im Plangebiet die Bodentypen „Mittlerer Gley-Podsol"und „Mittlerer Pseudogley-Podsol" vor. Es handelt sich um in Niedersachsen verbreitete und keine besonders schutzwürdigen Bodentypen.

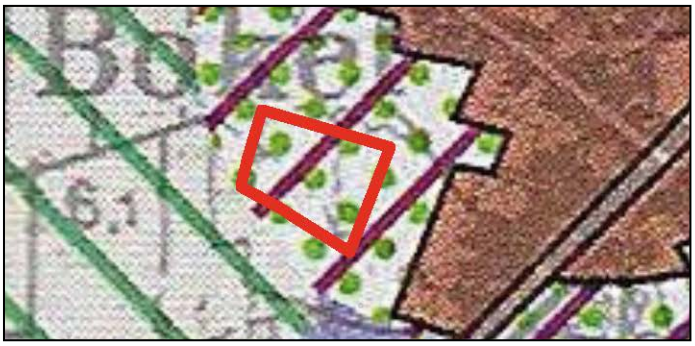


BK 50
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2021 LGLN

(6) Grundwasser (LRP Karte IV):

Nach der Karte IV „Grundwasser - Wichtige Bereiche" ist der Bereich des Plangebietes für das Schutzgut Grundwasser ohne nennenswerte Bedeutung.
Im Bereich der südlichen Teilfläche wird der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers mit über 20 dm angegeben. Zudem wird dem Bereich eine hohe Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerrate bei Grünlandnutzung sowie eíne hohe Nitratauswaschungsempfindlichkeit aufgrund von Ackernutzung attestiert.

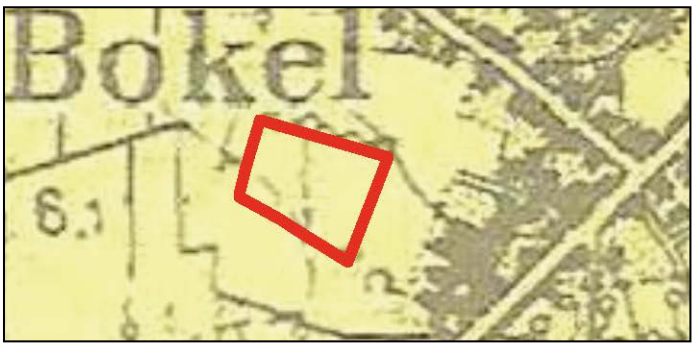


LRP Karte 4
Grundwasser
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2021 LGLN

(7) Oberflächenwasser (LRP Karte V):
Gemäß der Karte V „Oberflächenwasser - Wichtige Bereiche" ist der Bereich des Plangebietes für das Schutzgut Oberflächenwasser ohne nennenswerte Bedeutung.

(8) Schutzgebiete/-objekte (LRP Karte VI):
In der Karte VI „Schutzgebiete/-objekte" ist der Bereich des Plangebietes insgesamt als „bestehender geschützter Landschaftsbestandteil (LB)" dargestellt.



LRP Karte 6
Schutzgebiete/-objekte
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2021 LGLN

(9) Geschützte Landschaftsbestandteile (Wallheckenkataster)

An den Grenzen des Plangebietes befinden sich einige Wallhecken mit zahlreichen alten Eichen. Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatschG stellen die Hecken geschützte Landschaftsbestandteile dar. Sie sollen erhalten und soweit erforderlich auch sinnvoll ergänzt werden.

Geschützte Lanschaftsbestandteile - Wallhecken - gem. § 22 Abs.3 NAGB-NatschG

(Ausschnitt)

Kartengrundlage AK5 © 2021 LGLN

(10) Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft (LRP Karte VII):

Hinsichtlich der Nutzungen ist das Plangebiet als „Landwirschaft" unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen gemäß LRP Kap. 7.6 eingestuft. Als Anforderung wird die Sicherung bzw. Entwicklung von Gehölzstrukturen in Teilbereichen angestrebt.

LRP Karte 7 Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft (Ausschnitt)

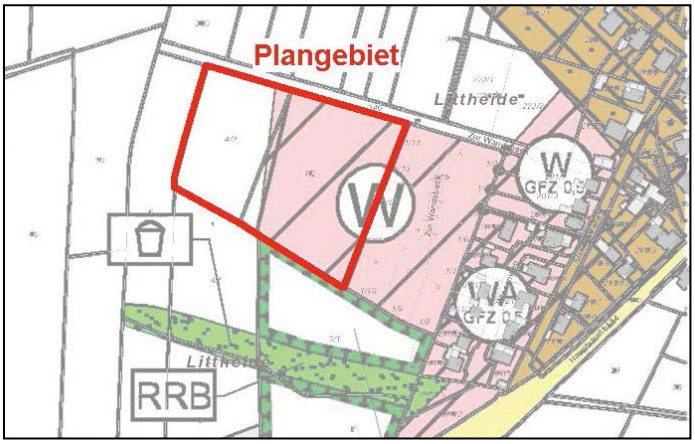
Kartengrundlage AK5 © 2021 LGLN

3 Kommunaler Planungsrahmen

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

(1) Da für die Gemeinde Beverstedt kein Landschaftsplan existiert, kommt als maßgebliche kommunale Planungsgrundlage neben den Inhalten des Landschaftsrahmenplanes auch der Flächennutzungsplan zur Anwendung. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Beverstedt ist der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 bereits teilweise als Wohnbaufläche (W) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem sind südlich des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zwei Grünflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen Regenrückhaltebecken (RRB) und Kinderspielplatz dargestellt.

(2) Die im vorliegenden B-Plan Nr. 21 getroffene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) weicht im Westen von der bisher wirksamen Darstellung des FNP als Flächen für Landwirtschaft ab und macht eine entsprechende Berichtigung des FNP (s. Anlage 2) gemäß § 13a (2) Satz 2 erforderlich. Damit gilt der B-Plan Nr. 21 gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem FNP entwickelt.



Flächennutzungsplan
der Gemeinde Beverstedt
Ortschaft Bokel
Stand 2014
(Ausschnitt)

AK5 © 2021 LGLN

4 Bestand und örtlche Rahmenbedingungen

4.1 Räumliche Lage und Umgebung

(1) Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Bokel, an der Gemeindestraße „Zur Wandsbeck", und grenzt im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Littheide", der sich zur Zeit noch in der Realisierung befindet. Im Übrigen grenzt das Plangebiet im Süden an landwirtschaftliche Flächen, die überwiegend als Intensivgrünland genutzt und von Gehölzstrukturen durchzogen sind. Dagegen befinden sich nördlich der Straße Zur Wandsbeck eher strukturarme Ackerflächen.

(2) Das Plangebiet wird bisher vollständig als Acker genutzt. An seinen Rändern stehen ausgeprägte und geschützte Wallhecken, die überwiegend aus Eichen bestehen. Die Ackerfläche selbst ist dagegen vollständig strukturlos und ohne erkennbares Bodenprofil. Allgemein ist die Umgebung durch eine Mischung von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Insgesamt entspricht die Ortschaft Bokel einer typisch ländlichen Siedlungsstruktur.

4.2 Soziale Infrastruktur

Die Ortschaft Bokel verfügt über eine verhältnismäßig gute soziale Infrastruktur. Es gibt mehrere Kindertagesstätten (Regenbogenland; Bunte Schmetterlinge; Wurzelzwerge; Hort Bokel) sowie eine Grundschule. Dazu bestehen gute Sportmöglichkeiten, u.a. auch ein Freibad. Es gibt Arztpraxen, darunter auch eine Zahnarztpraxis.

4.3 Verkehr und ÖPNV

(1) Die Landesstraße L134 („Hauptstraße") ist ca. 200 m vom Plangebiet entfernt und auf kurzem Wege über die Gemeindestraßen „Zur Wandsbeck", „Sikkenstraße" und/oder „Schmiedeweg" erreichbar. Nach ca. 6,5 km erreicht man die Bundesstraße B6 und die Bundesautobahn A27 ist ca. 12,5 km entfernt (Ausfahrt Driftsehe).

(2) Zu den Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs gehört die Regionalbahn Bremerhaven-Bremen mit dem Bahnhof Stubben in ca. 2,2 km Entfernung. Außerdem wird Bokel durch die Buslinien 571 und 572 versorgt. Die nächste Bushaltestelle - an der Hauptstraße beim Schullandheim Bokel - ist ca. 600 m entfernt. Darüberhinaus besteht eine Versorgung mit Sammeltaxis.

4.4 Technische Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde.

- **Löschwasser**

Die notwendige Löschwasserversorgung soll mit 800 Litern pro Minute über 2 Stunden sichergestellt werden. Gemäß der "Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung) des Wasserverbandes Wesermünde" gilt gem. § 3 (5):
Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch zulassen.

(2) Erfahrungsgemäß ist der genannte Löschwasserbedarf durch eine Wasserleitung DN 100 vollständig zu decken. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser wäre damit gewährleistet. Angaben über die vorhandene Wasserleitung werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet. Mit der nachfolgenden Erschließungsplanung ist der Bedarf erforderlicher Hydranten zu überprüfen.

- **Schmutzwasser**

Das Gebiet wird im Zuge der Erschließung an die Schmutzwasserkanalisation und damit an die zentrale Schmutzwasseraufbereitung angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird dann über entsprechende Einrichtungen der Kläranlage Beverstedt zugeleitet.

- **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr in der Ortschaft Bokel wird durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Cuxhaven durchgeführt.

- **Sonstige technische Versorgung**

Die technische Versorgung mit Strom, Gas, mit Post- und Telekommunikationseinrichtungen ist komplett neu herzustellen. Nähere Angaben werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

4.5 Baugrund und Niederschlagswasser

4.5.1 Baugrunduntersuchung

(1) Nach den bisherigen Erkenntnissen über den Baugrund musste von einer zu geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden. Die Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens wie auch schon für den benachbarten Plangebiet zum B-Plan Nr. 18 schien erforderlich zu sein. Aus diesem Grunde wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben, die von dem Institut für Geotechnik CONTRAST GmbH aus Osterholz-Scharmbeck angefertigt und mit Datum vom 30.04.2021 vorgelegt wurde (Anlage 4). Die Gutachter kamen dabei zu folgenden verkürzt wiedergegebenen Ergebnissen:

(2) Die durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass dem Oberboden Sande folgen, die von bindigen Einschaltungen (RKB1,2 und 8) unterbrochen werden. Der humose Oberboden ist gemäß der BBodSchV nicht belastet, müsste jedoch im Falle einer Entsorgung nach LAGA, als Z2(Z0) Material ausgewiesen werden. Diese Einstufung erfolgt nur aufgrund des TOCGehaltes. Die anstehenden Geschiebeböden (Schluffsande/Geschiebelehm) und Sande sind als Z0 Material zu deklarieren. Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeit wurden nicht festgestellt. Falls sich bei den Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten ergeben, muss eine umgehende Neu-Bewertung des Aushubs vorgenommen werden.

(3) Die Regenwasserbewirtschaftung kann über oberflächennahe Versickerungsanlagen (z.B. Mulden) erfolgen. Die für die Planung von Versickerungsanlagen geltenden Vorschriften und Richtlinien müssen grundsätzlich beachtet werden.

(4) Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Baugrunderkundung um punktuelle Aufschlüsse handelt. Abweichungen von den beschriebenen Baugrundverhältnissen sind daher möglich. Werden im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten ggf. lokal von den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung abweichende Baugrundverhältnisse angetroffen, müssen eine erneute Begutachtung des Aushubniveaus und eine Konkretisierung der Gründungsarbeiten erfolgen. Im Bereich der Rammkernbohrungen RKB 4 und 5 ist von einer Versickerung abzusehen.

4.5.2 Niederschlagswasser

Die Erschließungsplanung liegt zum jetzigen Zeitpunkt (August 2021) noch nicht vor. Eine überschlägliche Ermittlung der Niederschlagsmengen ist jedoch erfolgt und die Lage und Größe eines Regenrückhaltebeckens (RRB) ist bereits in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im weiteren Verfahren sollen die dazu erforderlichen Flächen erworben und nach Fertigstellung der Anlage letztlich in das Eigentum der Gemeinde überstellt werden.

5 Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

(1) Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA), das vorwiegend dem Wohnen dient. Für nicht störende gewerbliche Nutzungen wurde kein Bedarf erkannt. Mit dem Ziel einer hohen Wohnqualität sind deshalb die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 (6) BauNVO insgesamt nicht zulässig.

(2) Das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes mit überwiegend Einfamilienhäusern und einer geringen Anzahl Doppelhäuser soll typisch ländlichen Leitbildern mit symmetrisch geneigten Satteldächern entsprechen, daneben aber auch neuzeitliche Gebäudetypen erlauben, wie z.B. Staffelgeschosse und seniorengerechte eingeschossige Bungalows mit eher flachen Dachneigungen.

(3) Die angenommene Anzahl von Doppelhäusern beruht zunächst auf Erfahrungen zur Nachfrage nach solchen Haustypen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Bauunternehmen in der Regel in Vorlage treten müssen. Außerdem müssen geeignete Lagequalitäten bezüglich der Ausrichtung und der Erschließung gegeben sein, nämlich wie in diesem vorliegenden Plangebiet „Littheide-West" unmittelbar an der Haupterschließung „Zur Wandsbeck" sowie der Südorientierung der rückseitigen Gärten und Terrassen.

(4) Die Größe der einzelnen Grundstücke soll zeitgemäßen Ansprüchen genügen und für eine breite Bewohnerschaft auch finanzierbar sein. Für eine optimale Besonnung und räumliche Organisation sollen sich die Hauptaufenthaltsflächen auf den Grundstücke, möglichst nach Süden und/oder Westen orientieren. Insbesondere diese Prämissen wurden dem städtebaulichen Konzept zu Grunde gelegt (s. Anlage 1).

(5) Die vorhandenen geschützten Wallhecken sollen insgesamt erhalten und nicht beeinträchtigt werden. Eine größere Lücke in der Wallhecke an der südlichen Gebietsgrenze soll durch die Anpflanzung einer Hecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern geschlossen werden. Zum Schutz der Hecken bzw. deren Wurzelbereiche sollen bauliche Anlagen und Versiegelung in einem Streifen von 6 m Breite nicht zulässig seien. Lediglich die Setzung von Zaunpfählen soll erlaubt sein. Außerdem ist die private Anpflanzung weiterer Hecken als Einfriedungen sowie sonstige Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Eigeninitiative zu erwarten. Kies- und Schottergärten sollen aber von vornherein nicht zugelassen werden.

(6) Das anfallende Niederschlagswasser kann nur teilweise zur Versickerung gebracht werden. Deshalb ist die Ableitung des Wassers in südliche Richtung und eine Verzögerung des Abflusses über ein Regenrückhaltebecken (RRB) erforderlich. Das RRB soll südlich außerhalb des Wohngebietes angelegt werden. Die Einzelheiten der Entwässerung müssen durch eine Baugrunduntersuchung sowie eine differenzierte Erschließungsplanung geklärt und festgelegt werden

5.2 Verkehrliche Erschließung

(1) Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes soll die Gemeindestraße „Zur Wandsbeck" bis zur zweiten Zufahrt in das Plangebiet als Hauptzufahrt verlängert werden. Der innere Bereich des Plangebietes wird über eine ringförmige 8 m breite Anliegerstraße erschlossen. Von dem westlichen Arm des Ringes gehen zwei 5 m breite Stichwege ab, die der Erschließung von hinterliegenden Parzellen dienen, die nicht direkt an den Ring angebunden werden können. Sämtliche Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen geplant.

(2) Im Norden befindet sich eine geschützte Wallhecke, durch die keine direkten Zufahrten zur Wandsbeck hindurch geführt werden dürfen. Parallel zu dieser Wallhecke ist deshalb im Bebauungsplan ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt. Im Übrigen können die Parzellen über die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen werden.

(3) Die ringförmige Erschließung bietet der Müllabfuhr einen optimal kurzen Entsorgungsweg. Die beiden 5 m breiten Stichwege haben eine Länge von max. 34 m und müssen von der Müllabfuhr nicht befahren werden. Wendemöglichkeiten sind daher nicht erforderlich.

(4) Gemäß § 47 NBauO (*notwendige Einstellplätze*) müssen Einstellplätze in solcher Zahl und Größe zur Verfügung gestellt werden, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer*innen und Besucher*innen der Anlagen aufnehmen können. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen für sämtliche Wohneinheiten jeweils mindestens 2 private Stellplätze hergestellt werden. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sollen zusätzlich Besucherparkplätze hergestellt werden, deren Anzahl aber erst mit der nachfolgenden Erschließungsplanung bestimmt werden kann. Insgesamt ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sichergestellt.

5.3 Festsetzungen des B-Planes

- **Art und Maß der baulichen Nutzung** - § 9 (1) 1 BauGB -

(1) Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele für ein Wohngebiet sowie der Lage in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung werden die Bauflächen insgesamt als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dem Ziel einer hohen Wohnqualität sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 (6) BauNVO insgesamt nicht zulässig.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an ländlichen Wohngebieten in Randlagen und den ortsüblich nachgefragten Grundstücksgrößen, aber auch an dem zunehmenden Bedarf an seniorengerechten eingeschossigen Häusern ohne ausbaufähiges Dachgeschoss (Bungalows). Aufgrund dieser Bedingungen wird für die meisten Bauflächen eine Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt.

(3) Ausgenommen von der baulichen Nutzung sind die Randbereiche vor den vorhandenen Wallhecken. Abgesehen von Zäunen sind dort zum Schutz der Wurzelbereiche keinerlei Nebenanlagen oder Versiegelungen des Bodens zulässig. Diese Randbereiche sind deshalb als „Grünfläche" mit der besonderen Zweckbestimmung „privat" festgesetzt. Dabei entstehen teilweise sehr große Grundstücke, für die sich aber die Maßstäblichkeit der Bebauung im Verhältnis des Gesamtbildes bewegen soll. Dazu wird die bauliche Dichte für diese Bereiche mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,25 begrenzt.

(4) Im Übrigen gilt für sämtliche Bauflächen eine eingeschossige und offene Bauweise unter Beschränkung auf Einzelhäuser (EH) oder Doppelhäuser (DH). Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird dabei auf maximal 2 WE je EH und maximal 1 WE je DH-Hälfte beschränkt.

- **Bauweise, Baugrenzen** - § 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO -

(5) Die durch Baugrenzen definierten Baufelder orientieren sich gegenüber den meisten seitlichen Grenzen und gegenüber den Verkehrsflächen mit einem Abstand von 3,0 m an benachbarten Baugebieten. Zum Schutz der Wallhecken mit ihren Wurzelbereichen sind größere Abstände von mindestens 9 m im Norden und im Süden und bis zu 15 m im Westen festgesetzt.

- **Verkehrsflächen** - § 9 (1) 11 BauGB -

Zur Erschließung des Baugebietes ist eine 8 m breite Anliegerstraße festgesetzt. Von dieser Straße zweigen im Westen zwei kurze 5 m breite Stichwege zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke ab. Sämtliche Verkehrsflächen sind als öffentliche Flächen geplant.

- **Lage der Versorgungsleitungen** - § 9 (1) 13 BauGB -

Das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes soll möglichst wenig durch technische Elemente geprägt werden. Versorgungsleitungen sind daher nur als unterirdische Leitungen zulässig. Aus besonderen technischen Gründen können aber im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden (TF 3).

- **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** - § 9 (1) 14 BauGB -

Zur Ableitung des auf den öffenlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers zu einem Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes ist eine 5 m breite Fläche festgesetzt. (TF 4).

Grünordnung (§ 9 (1) 15, 20, 25 a/b und § 9 (1a) BauGB)

- **Private Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

(1) Die Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privat" dienen dem Schutz der angrenzenden geschützten Wallhecken mit ihren Wurzelbereichen. Ihre Breite ist jeweils mit 6 m einschließlich der Wallhecke festgesetzt. Es handelt sich um reine Grün-/Pflanzflächen. Jegliche Versiegelungen, Bodenverfestigungen sonstige bauliche Eingriffe in Boden mit Ausnahme von Zäunen sind unzulässig. Als Teil der Wohngrundstücke sind diese Grünflächen bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen (TF 5.1).

- **Anlage u. Bepflanzung neuer Wallhecken** (TF 5.2) (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Wall in Höhe und Breite entsprechend dem Wallkörper der angrenzenden Wallhecken anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nicht angewachsene, abgestorbene bzw. abgängige Gehölze sind stets durch neue, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

(2) Für die Neuanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze nach der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV) zu verwenden, wie z.B.:

- Buche (*Fagus sylvatica*);
- Hainbuche (*Carpinus betulus*);
- Hasel (*Corylus avellana*);
- Eiche (Quercus robur);
- Eberesche (Sorbus aucuparia);
- Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata);
- Schlehe (*Prunus spinosa*);
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra);
- Salweide (*Salix caprea*).

Als hochstämmige Obstgehölze können folgende Wildformen eingebracht werden:
- Wildapfel (*Malus sylvestris*);
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*);

bei anderen Obstsorten sind vorzugsweise alte regionaltypische Sorten zu verwenden.

(3) Der Pflanzabstand für Bäume soll ca. 8 m betragen, dazwischen sind Sträucher im Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Die oben genannten Maßnahmen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers und spätestens ab der auf den Einzug (Anmeldedatum) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

- **Erhaltung von bestehenden Wallhecken** (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Das Plangebiet ist teilweise von Wallhecken umgeben, die gesetzlich geschützt und dauerhaft zu erhalten sind. Dazu enthält der Bebauungsplan neben den zeichnerischen Darstellungen von Erhaltungsgeboten und dem Ausschluss von Grundstückszufahrten zur Wandsbeck im Norden auch die folgenden textliche Festsetzungen (TF 5.3):

(1) Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze und die vorhandenen, im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Wallhecken (Schutzobjekte nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) dauerhaft zu erhalten.

(2) Alle Handlungen am Wall, die das Wachstum der Gehölze beeinträchtigen, sind unzulässig. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Gehölze sind ebenfalls nicht zulässig. Als Wurzelbereich ist der Kronenbereich der vorhandenen Bäume/Gehölze plus die daran angrenzende Fläche von 1,5 m Tiefe zu verstehen.

(3) Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Vorhandene oder entstehende Lücken im Gehölzbestand sind durch Nachpflanzung zu ergänzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).

(4) Als standortheimische Laubgehölze für Nach- und Ersatzpflanzungen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 genannten Arten zulässig. Die o.g. Maßnahmen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers und spätestens ab der auf den Einzug (Anmeldedatum) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) (§ 84 NBauO)

1. Anzahl der Stellplätze (§ 47 NBauO)

Im gesamten Plangebiet sollen private Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Deshalb sind je Wohneinheit mindestens 2 private Stellplätze herzustellen. Dabei können Carports, Garagen sowie Zufahrten mit einer Länge von mindestens 6 m als Stellplatz angerechnet werden (ÖBV1).

2. Gebäude und Dächer (§ 84 (3) 1 NBauO)

Für die Gestaltung des Ortsbildes soll grundsätzlich einem traditionellen Leitbild mit symmetrisch geneigten Satteldächern gefolgt werden. Zugleich sollen aber auch Gestaltungsmöglichkeiten für zeitgemäße Haustypen u.a. mit Staffelgeschossen, Pultdächern oder für seniorengerechte Häuser ohne ausgebaute Dachgeschosse (Bungalows), gewährleistet werden. Dabei sind die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften verbindlich und teilweise auch als Empfehlung zu verstehen (ÖBV2):

(1) Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur symmetrische Dachneigungen mit mindestens 16° und höchstens 50° zulässig.
Davon ausgenommen sind Gründächer, die dauerhaft erhalten bleiben, Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten.

(2) Als Empfehlung sollten Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung weniger als 5° als Gründach hergestellt werden. Überdachungen von Terrassen sind davon ausgenommen.

(3) Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal + 8,5 m.

(4) Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) für Hauptgebäude beträgt max. + 0,5 m.

(5) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die Mitte der Fahrbahn, von der das Gebäude erschlossen wird, mittig vor dem Hauptgebäude.

3. Stellplätze und Garagen(§§ 12 (6) 4 und 14 (1) BauNVO)

Das Ortsbild soll hauptsächlich durch die Hauptgebäude und weniger durch Nebenanlagen geprägt werden. Die Hauptaufenthaltsbereiche der privaten Gärten sollen als möglichst ungestörter Grünbereich erscheinen und nicht durch größere bauliche Nebenanlagen geprägt werden. Insbesondere die schlichten Baukörper von geschlossenen Garagen können das Ortsbild nachhaltig negativ beeinflussen. Deshalb sind auf den Grundstücksflächen zwischen den vorderen Baugrenzen sowie deren Verlängerung und den angrenzenden Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze i.S.v. § 12 BauBVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S.v. § 14 (1) BauNVO unzulässig (ÖBV3).

4. Einfriedungen (§ 84 (3) 3 NBauO)

Die Einfriedungen der Grundstücke sollen einem für die Ortschaft Bokel typischen ländlichen Erscheinungsbild entsprechen. Demgemäß sind ausschließlich Hecken oder Zäune zulässig. Gegenüber den Verkehrsflächen beträgt die zulässige Höhe der Einfriedungen max. 1,5 m (ÖBV4) über dem Niveau der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche.

5. Begrünung der nicht überbaubaren Gartenflächen (§ 84 (3) 6 NBauO)

Die Begrünung der nicht überbaubaren Gartenflächen ist nicht nur für die Gestaltung des Ortsbildes, sondern auch für das Kleinklima und als Lebensraum für die Tierwelt von hoher Bedeutung. Um die Begrünung der Gartenflächen zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende örtliche Bauvorschrift:
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Kies- und Schotterbeete sind unzulässig (ÖBV 5).

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 (3) NBauO)

Zur Durchsetzbarkeit der örtlichen Bauvorschriften enthalten die Vorschriften einen Hinweis auf § 80 (3) NBauO (Ordnungswidrigkeiten) bzgl. möglicher Bußgelder bei Zuwiderhandlungen. Ordnungswidrig gem. § 80 (3) NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden (ÖBV6).

Hinweise

1. Bodendenkmale

Für den Bereich des Plangebietes besteht zwar kein konkreter Verdacht hinsichtlich eines wahrscheinlichen Vorkommens archäologischer Bodenfunde. Gleichwohl können bei Erdarbeiten unerwartet und jederzeit solche Funde auftreten. Deshalb enthält der Bebauungsplan den folgenden Hinweis über den Umgang mit solchen Funden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745-94390) 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.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Natur und Landschaft

(1) Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich zwischen bebauter Siedlung und offener Landschaft. Dabei handelt es sich eine strukturlose Ackerfläche, die teilweise von geschützten Wallhecken umgeben ist. Dabei werden die vorhandenen Wallhecken vollständig erhalten und eine Lücke wird durch die Anpflanzung einer neuen Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern ergänzt und geschlossen. Mit der baulichen Entwicklung schiebt sich die Siedlung weiter in die Landschaft hinein. Da sich das Plangebiet am Rand des bebauten Siedlungsbereiches befindet und durch Wallhecken mit großen Eichen umgeben ist, ergeben sich für das Landschaftsbild keine signifikant nachteiligen Auswirkungen.

(2) Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit erheblichen und unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Insbesondere die Versiegelung des bisher unversiegelten Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen in einem Umfang von insgesamt bis zu ca. 0,75 ha dar. Der Boden kann in diesen Bereichen seine natürlichen Regelungs-, Speicher- und Filterfunktionen nicht mehr erfüllen. Allerdings handelt es sich hier überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen, die aufgrund der Einträge von Düngemittel und Pestiziden vorbelastet sind. Diese Belastung wird zukünftig entfallen und der Boden kann sich erholen. Mit der Versiegelung des Bodens wird auch der Lebensraum für Bodenlebewesen wie Würmer, Kerbtiere, Insekten und Mikroorganismen zwar verkleinert, aber die Lebensbedingungen werden sich in den unversiegelten Bereichen nach Einstellung des Ackerbau verbessern. Die Pflanzenvielfalt wird zunehmen.

6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

(1) Mit dem Verfahren zum benachbarten Plangebiet des B-Planes Nr. 18 „Littheide" war bereits eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt (Anlage 6), deren Untersuchungsbereich auch das Plangebiet des vorliegenden B-Planes Nr. 21 „Littheide-West" eingeschlossen hat. Mit der aktuellen Planung sollte eine Aktualisierung und Erweiterung der bereits vorliegenden Erkenntnisse zum Artenschutz erfolgen. Die ergänzende Untersuchung wurde von Ch. Krummel (27612 Loxstedt-Büttel) durchgeführt und mit Stand 27.07.2021 vorgelegt. Nachfolgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung bezogen auf die einzelnen Tiergruppen verkürzt dargestellt:

1. Fledermäuse

(2) In den großen Eichen sind Quartiere von Fledermäusen möglich, da die Eichen vom Stammumfang groß genug sind. Als Sommer- und Winterquartier ist die Baumreihe für Fledermäuse von mittlerer Bedeutung. Als Jagdhabitat kann das Baugrundstück im Bereich der Wallhecke und der Baumreihe für die Fledermäuse von mittlerer Bedeutung sein. Im nahen Umfeld befinden sich großräumig viele Jagdmöglichkeit für die Fledermäuse, zu den Seiten die offenen Wiesen mit Baumreihen.

2. Potenziell möglich vorkommende Brutvögel

(3) Insgesamt besteht ein Potenzial für viele Arten, die jedoch nur durch eine Erfassung des realen Bestandes in der Brutzeit ermittelt werden können. Alle Vogelarten sind gem. § 7 BNatSchG besonders geschützt. Alle einheimischen Brutvögel sind artenschutzrechtlich relevant. Der Schutz erstreckt sich nicht nur auf Vogelindividuen (Störung, Entnahme, Verletzung, Tötung) sondern auch auf die Entwicklungsformen (z.B. Eier) und die Fortpflanzung -und Ruhestätten (Nester, Baumhöhlen). Wiederkehrend genutzte Nester (Horste) und Baumhöhlen sind auch während ungenutzter Zeiten geschützt.

(4) Im Zuge der artenschutzrechtlichen Potentialuntersuchung wurden die Lebensraumansprüche der relevanten Arten mit den vorhandenen Habitat Strukturen und Gegebenheiten abgeglichen. Beispielsweise können Arten, die hauptsächlich in Wäldern und Gewässern vorkommen als Brutvögel generell ausgeschlossen werden.

3. Wirkungen auf Brutvögel

(5) Bei der Planfläche handelt es sich um ein intensiv bewirtschaftetes Ackerland. Zum Begehungszeitpunkt, war der Acker mit Mais bestellt worden. Direkt im Baugebiet ist keine Lebensraumeignung für besonders oder streng geschützte Arten vorhanden. Die umgebende Bebauung, sowie die Spaziergänger und die dadurch bedingte Scheuchwirkung macht die Ackerfläche ungeeignet für Offenlandbrüter, wie z.B. die Feld- Hauben- oder Heidelerche. Ebenso benötigen Lerchen einen Mindestabstand zu Vertikal-Strukturen, wie Bäume oder Gebäude, von 120 bis zu 200m, der hier nicht gegeben ist. Die intensiv genutzte Ackerfläche mit der folgenden flächendeckenden Kulturpflanzen scheidet hier als Bruthabitat für die genannten Vogelarten aus.

(6) In der Regel können die in der Tabelle 2 der artenschutzrechtlichen Untersuchung aufgeführten Arten in den direkt umliegenden Gehölzstreifen besiedeln und somit auf geeignete Lebensräume in der umliegenden Gegend, also außerhalb des Baugrundstückes, ausweichen. Die Wallhecke, sowie die angrenzenden Baumreihen sind von der Baumaßnahme nicht betroffen und bieten somit auch weiterhin für viele Arten einen geeigneten Lebensraum.

Art	**Rote Liste**		**Status**
	D.	**Nds.**	
Amsel, *Turdus merula*	*	*	X
Elster, *Pica pica*	*	*	X
Rabenkrähe, *Corvus corone*	*	*	X
Ringeltaube, *Columba palumbus*	*	*	X
Fasan, *Phasianus colchicus*	*	*	X
Kohlmeise, *Parus major*	*	*	x*
Rotkehlchen, *Erithacus rubecula*	*	*	X
Zilpzalp, *Phylloscopus collybita*	*	*	X
Zaunkönig, *Troglodytes t.*	*	*	x*
Buchfink, *Fringilla coelebs*	*	*	X
Star, *Stumus vulgaris*	3	*	(X)
Baumpieper, *Anthus trivialis*	3	*	(X)
Mäusebussard, *Buteo buteo*	*	*	X
Blaumeise, *Parus caeruleus*	*	*	(X)

* = ungefährdet
3 = gefährdet

X = Nachweis / Brutvorkommen anzunehmen

x* = Art potenziell zu erwarten (ohne Nachweis)

(X) = Nachweis etwas außerhalb des Untersuchungsgebietes

(7) Aufgrund der Lage des Baugrundstücks am Siedlungsrand und der angrenzenden Wallhecke ist anzunehmen, dass dort weit verbreitete Gehölzbrüter in der Umgebung vorhanden sind, sodass die ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Großnester von Vögeln befinden sich in den vorhandenen Eichen nicht.
(8) Die Konfliktanalyse hinsichtlich der Brutvogelvorkommen, hier im Dorf, schließt im Vorfeld Bruthabitate wertgebender Vogelarten aufgrund der Vorbelastung, wie Unruhe, Anwesenheit von Menschen und Prädatoren aus. Im Gegenzug werden Gärten und Ziergrünanlagen geschaffen, die langfristig neue Lebensräume auch für die Gehölzbrüter bieten.

Potenziell vorkommende Amphibien und Reptilien

(9) Aufgrund von nicht geeigneten Habitats-Strukturen eines Klein- bzw. Stillgewässers kann davon ausgegangen werden, dass das Untersuchungsgebiet für Amphibien und Reptilien keine Bedeutung besitzt. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Gehölze Blindschleichen (*Anguis fragilis)* vorkommen. Da der Bereich der Gehölze aber nicht berührt wird, kann von keiner Beeinträchtigung ausgegangen werden. Potenzielle Lebensräume für Reptilien und Amphibien kommen auf dem Baugrundstück nicht vor!

Zusammenfassende Beurteilung - Verbotsbestand § 44 (1) BNatSchG

(10) Verbotstatbestand § 44 (1) - Tötung von Tieren:
Da keine Gehölze oder Bäume gefällt werden, werden auch keine Tiere verletzt oder getötet. Auf dem Baugrundstück befinden sich auch keine Habitate für geschützte Arten. Der Verbotstatbestand der Tötung tritt nicht ein.

(11) Verbotstatbestand § 44 (1) - Störung:
Da keine Gehölze oder Bäume gefällt werden, werden auch keine Tiere verletzt oder getötet. Der Verbotstatbestand der Störung tritt dann nicht ein.

(12) Verbotstatbestand § 44 (1) - Verlust von Fortpflanzungsstätten:
Es wurden keine Quartiere oder keine dauerhaften Lebensstätten für Brutvögel oder Fledermäuse auf dem Baugrundstück festgestellt. Das Angebot in dem umliegenden Bereich ist mit Sicherheit so groß, dass die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gesichert ist. Das gleiche gilt für mögliche Niststätten von Brutvögeln. Der Verbotstatbestand tritt nicht ein.

(13) Die Ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Arten werden durch das Planungsvorhaben nicht zerstört oder beeinträchtigt oder gar getötet. Es liegen keine Hinweise auf die Nutzung des Untersuchungsgebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten durch streng geschützte Arten vor.

(14) Ein ausreichender Abstand zu der Wallhecke und den Bäumen, ganz besonders zur Schonung des Wurzelbereiches ist einzuhalten. Ebenso sollten Bodenverdichtungen durch schwere Fahrzeuge und das Lagern von Baustoffen, Bodenversiegelung (z.B. durch Pflasterung) oder auch Bodenauf- bzw. -abtrag im direkten Bereich der großen Bäume vermieden werden.

6.3 Verkehrslärm

(1) Der zukünftige Ziel- und Quellverkehr aus dem geplanten Wohngebiet Littheide-West muss über die Anliegerstraßen Zur Wandsbeck, Sickenstraße und Littstraße zur Hauptstraße (Landesstraße L134) geführt werden, die in einer Entfernung von ca. 150 m südöstlich des Plangebietes verläuft.

(2) Aufgrund der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs auf den o.g. Anliegerstraßen und aufgrund der Nähe zur L134 wurde die Anfertigung einer schalltechnische Untersuchung (Anlage 5) veranlasst, die von dem Ingenieurbüro T& H Ingenieure GmbH aus Bremen erstellt und mit Datum vom 29.09.2021 vorgelegt worden ist.

(3) Darin sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass als entscheidende Lärmquelle für die Beurteilung der Auswirkungen allein der Straßenverkehr auf der L134 von entscheidender Bedeutung für das geplante Wohngebiet Litheide-West sowie für die Wohnhäuser an den o.g. genannten Anliegerstraßen.

- Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

(4) In Bezug auf den Verkehrslärm ergaben die Berechnungen, dass es durch den Straßenverkehr im Plangebiet nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 /2/ in einem kleinen Teilbereich des Plangebietes kommen kann.

(5) Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Dabei sind aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster etc.) zu geben. Aktive Maßnahmen kommen jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht und wären auch nicht verhältnismäßig.

- Verkehrslärmfernwirkung

(6) Hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkung ist aus sachverständiger Sicht eine Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets auf die Umgebung aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht notwendig.

(7) Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser abgeschätzt und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn die schädlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebietes liegen. In die Abwägung sind daher auch die Fernwirkungen bezüglich der Geräuschverhältnisse entlang von Straßen außerhalb des Plangebietes, auf denen die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird, einzustellen.

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

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

6.4 Belange der Landwirtschaft

(1) Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens werden ca. 2 ha Ackerfläche der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche liegt für die Landwirtschaft jedoch ein eher ungünstiges Verhältnis von Aufwand und Ertrag vor. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mit der Inanspruchnahme des Plangebietes eine geringere Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange entsteht als bei einer alternativen Bebauung auf einer ertragreicheren Fläche außerhalb des Siedlungsbereiches. Die in diesem Areal aktiven landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die Realisierung des geplanten Vorhabens in ihrer Entwicklung nicht behindert oder erheblich beeinträchtigt.

(2) Den Anforderungen des § 1a (2) BauGB wird entsprochen. Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen. Das Maß der Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt und ist dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen in der Ortschaft Bokel angemessen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden berücksichtigt (s. Unterkapitel 2.1 Abs. 4).

7 Sonstiges

7.1 Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist voraussichtlich gewährleistet.

- **Löschwasser**

(1) Die notwendige Löschwasserversorgung soll mit 800 Litern pro Minute über 2 Stunden sichergestellt werden. Grundsätzlich gilt § 25 (8) der Wasserversorgungssatzung: Feuerlöschwasser aus vorhandenen Hydranten wird den Verbandsmitgliedern zur Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß Niedersächsisches Kommunalverwaltungsgesetz (NKomVG) in der Menge zur Verfügung gestellt, die das vorhandene Rohrnetz mengen- und druckmäßig zulässt.

(2) Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch zulassen. Ggf. sind unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter etc.) vorzusehen.

- **Schmutzwasser**

Das Gebiet wird im Zuge der Erschließung an die Schmutzwasserkanalisation und damit an die zentrale Schmutzwasseraufbereitung angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird dann über entsprechende Einrichtungen der Kläranlage Beverstedt zugeleitet.

- **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr wird durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Cuxhaven durchgeführt.

- **Sonstige technische Versorgung**

Die technische Versorgung mit Strom, Gas, mit Post- und Telekommunikationseinrichtungen ist komplett neu herzustellen.

7.2 Städtebauliche Werte

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächen und deren gemäß § 19 (4) BauNVO zulässiger Überschreitung um bis zu 50 % ergeben sich für den Geltungsbereich des B-Planes die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flächen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die privaten Grünflächen bei der Bemessung der Grundflächen und deren zulässiger Überschreitung von bis 50 % jeweils mit zu berücksichtigen ist. Die Versiegelung ist jedoch insgesamt nur im Bereich der WA-Flächen zulässig.

Städtebauliche Werte			
Flächen	m²	%	GR m²
Nettobauland NBL - GRZ 0,25	7.414	36	1.854
Nettobauland NBL - GRZ 0,3	10.748	52	3.224
Verkehrsflächen	2.381	11	0
Entsorgung Wasser (GFL)	167	1	0
Bruttobauland	20.710	100	5.078

7.3 Umsetzung der Planung und Kosten

- Bodenordnung

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gehen in das Eigentum der Entwicklungsträgerin über. Die zweckdienliche Parzellierung ist ohne weiteres möglich.

- **Kosten**

Die Kosten für die Planung und die Erschließung werden durch die Entwicklungsträgerin übernommen. Dazu wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Beverstedt und der Entwicklungsträgerin geschlossen. Außer den Kosten für den eigenen Verwaltungsaufwand fallen bei der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten an.

7.4 Rechtsgrundlagen

Aufgrund der innerörtlichen Lage und einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² erfüllt die Planänderung die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen" in Verbindung mit § 13 a BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes Beverstedt auf dem Wege der Berichtigung (s. Anlage 2). Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) ; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GFBl. S. 384)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576); § 111 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Beverstedt in der Sitzung am 13.12.2021 beschlossen.

L.S.

gez. Dieckmann

Beverstedt, den 14.12.2021 .....

(Der Bürgermeister)

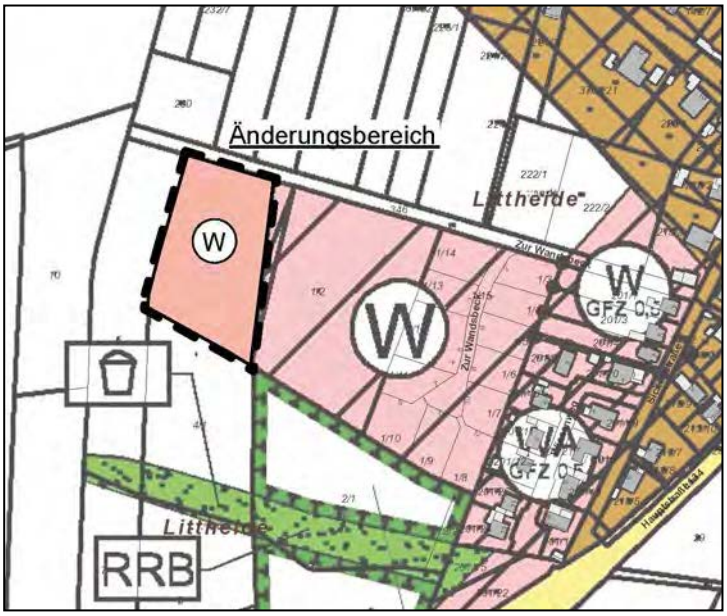
Städtebauliches Konzept

Kartengrundlage Liegenschaftskarte © 2021 LGLN

Gemeinde Beverstedt

Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage des B-Planes Nr. 21 „Littheide-West" Ortschaft Bokel

Planzeichnung **M 1 : 5.000**



Kartengrundlage © **2018** LGLN

Planzeichenlegende

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung - (§ 5 (2) 1 BauGB)

W — Wohnbauflächen § 1 (1) 1 BauNVO

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des Änderungsbereiches

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 den Bebauungsplan Nr. 21 „Littheide-West", Ortschaft Bokel, im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Gemäß § 13a (2) 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

L.S.

gez. Dieckmann

Beverstedt, den 14.12.2021 .....

(Der Bürgermeister)