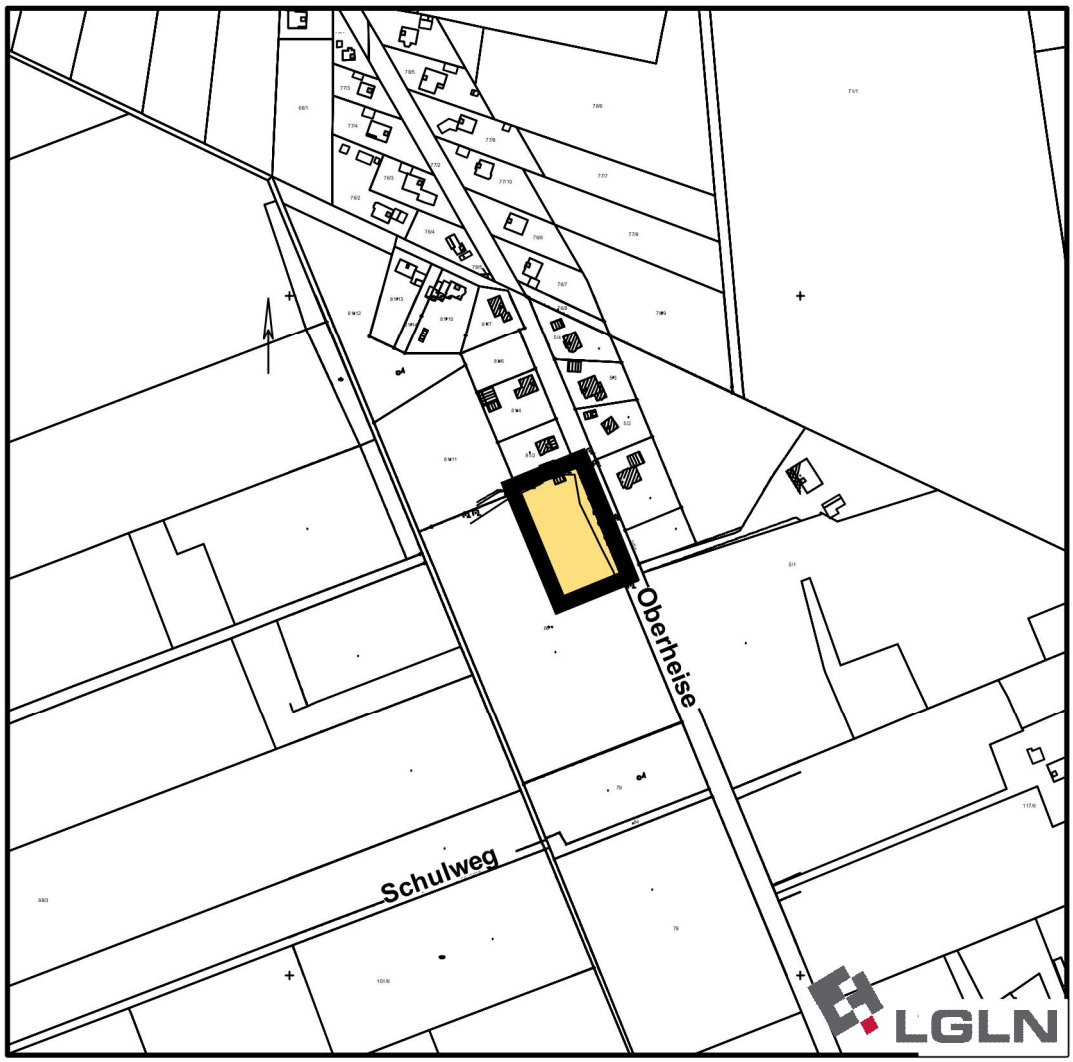
GEMEINDE BEVERSTEDT

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN 2022

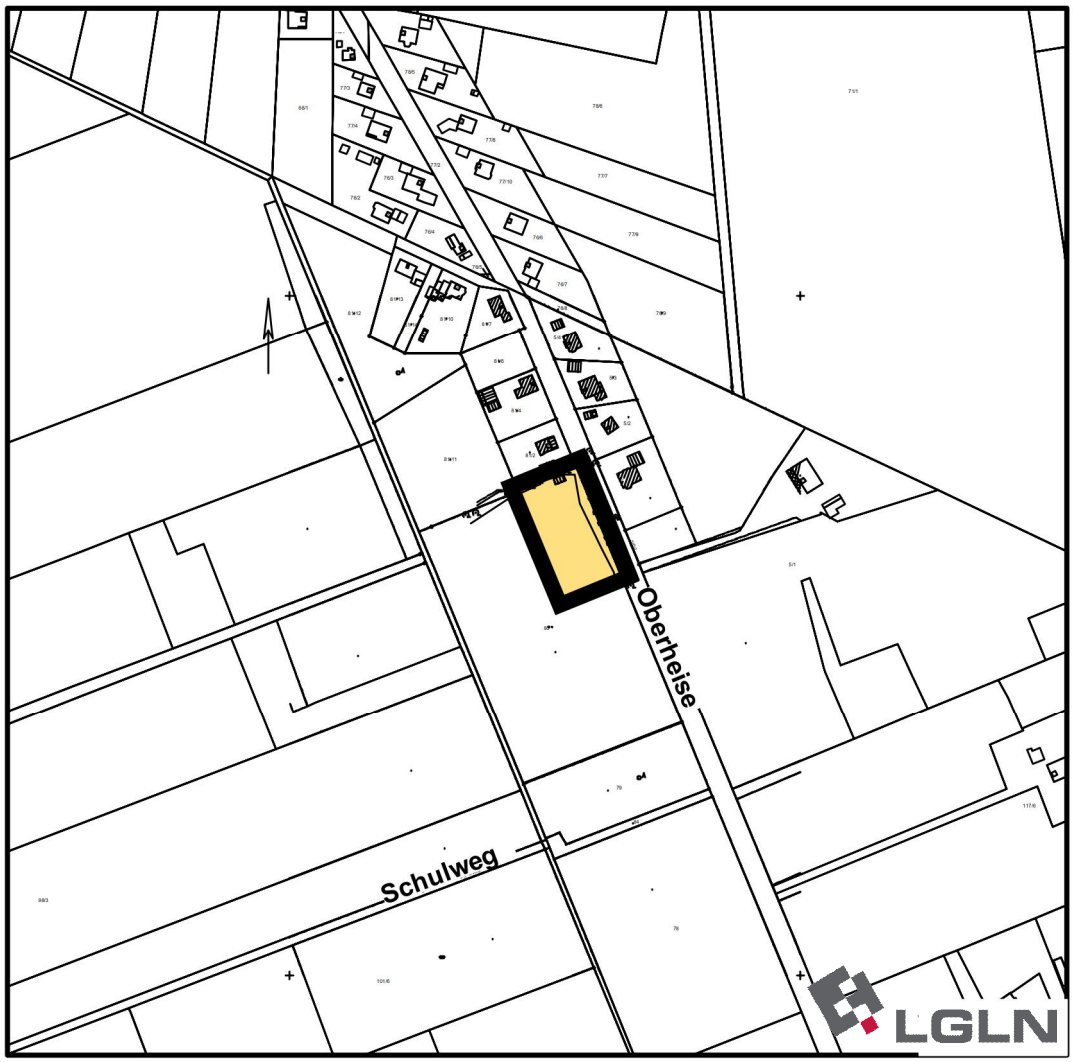
ORTSCHAFT HOLLEN
58. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „BEREICH OBERHEISE“

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANKONZEPTION

Fassung für die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

GEMEINDE BEVERSTEDT

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN 2022

ORTSCHAFT HOLLEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„OBERHEISE“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANKONZEPTION

Fassung für die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

INHALT

1. Allgemeines 4

2. Kartengrundlage; Lage im Raum; bisherige Nutzung sowie angrenzende Pläne und Satzungen 5

3. Planerische Vorgaben 6

3.1 Regional- und Landesplanung / Belange der Raumordnung 6
3.2 Flächennutzungsplanung 11

4. Fachliche Belange 12

4.1 Landschaftsplanung 13
4.2 Denkmalpflege 14
4.3 Immissionsschutz 15

5. Ziele und Zwecke der Planung 15

6. Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelnen 17

7. Verkehrserschliessung 19

8. Ver- und Entsorgung 20

9. Eingriffsregelung (Vorentwurf) 22

10. Flächenbilanz 27

11. Umweltbericht (noch zu erstellen) 28

Verwendete Gutachten und Fachstellungnahmen 28

1. ALLGEMEINES

Zur weiteren Entwicklung des Ortes Hollen soll auf kleiner Fläche zusätzliche Wohnnutzung ermöglicht werden. Im Anschluss an die bestehende Ortslage und unter Arrondierung der Siedlungsstruktur sollen daher im Süden der Ortslage Oberheise unmittelbar westlich der gleichnamigen Straße auf Ebene des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen (W) dargestellt werden, die auf Ebene des Bebauungsplanes als ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden sollen. Der Flächeneigentümer hat einen entsprechenden Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bei der Gemeinde gestellt. Es können hier ca. 2 – 3 neue Wohnbaugrundstücke entstehen, die einen Beitrag zur Eigenentwicklung von Hollen leisten können.

A) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Beverstedt hat daher in seiner Sitzung am 06.11.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (58. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich Oberheise in der Ortschaft Hollen); dies geschieht u.a. auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Oberheise“ soll für die Flächen des Änderungsbereiches gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt werden.

B) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Beverstedt hat daher in seiner Sitzung am 06.11.2023 beschlossen in der Ortschaft Hollen den Bebauungsplan Nr. 5 „Oberheise“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen; dies erfolgt u.a. auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den z.Z. geltenden Fassungen. Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erlassen. Der Flächennutzungsplan soll für die Flächen des Geltungsbereiches gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden (52. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Auf Grund des angestrebten Parallelverfahrens und zur Vereinfachung des Verwaltungshandelns erfolgt die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (incl. „Scoping“) zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan gleichzeitig. Der Änderungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplanes Nr. 5 umfassen die gleichen Grundflächen.

Für die vorliegenden Bauleitpläne wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil der jeweiligen Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt und fortgeschrieben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Oberheise“ war zunächst nach dem § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Begründung von Wohnnutzungen) begonnen worden. Maßgeblich hierfür war das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Satz 1 BauGB

ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13 b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht und ist aufgrund des Vorrechts des Unionsrechts nicht anwendbar. Der § 13 b BauGB ist inzwischen mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) gestrichen worden. Das bereits anhängige B-Planverfahren wird daher in ein Regelverfahren überführt. Dadurch bedarf es einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts und es müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren mit geändert werden und es bedarf einer zweistufigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Gemeinde beabsichtigt hiermit einen „Neustart“ des Verfahrens um bauplanungsrechtliche Unsicherheiten zu vermeiden. Der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, in dieser frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie im weiteren Verfahrenslauf im Zuge der späteren öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB zu den beiden Bauleitplänen, der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich Oberheise, und dem Bebauungsplan Nr. 5 „Oberheise“, jeweils in der Ortschaft Hollen gelegen.

2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNG SOWIE ANGRENZENDE PLÄNE UND SATZUNGEN

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde auf einer von der LGLN, Katasteramt Wesermünde, erstellten und vor Ort vermessenen digitalen Kartengrundlage (Basis bildet ein Auszug aus den ALKIS-Daten) im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Die Plandarstellung der 58. Flächennutzungsplan-Änderung wurde auf der gleichen Karengrundlage im Maßstab 1:5000 gezeichnet. Die Lage des Plangebiets wird u.a. aus der Übersicht auf dem Deckblatt ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Plandarstellung bzw. der Planzeichnung. Der Änderungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplanes Nr. 5 umfassen die gleichen Grundflächen. Das Planungsgebiet umfasst den nordöstlichen Teil des an der Straße Oberheise gelegenen Flurstücks 88 in der Flur 4 der Gemarkung Heise gelegen.

Das Flurstück 88 ist in Privateigentum; der Eigentümer selbst bringt die Fläche für die Baulandentwicklung in die Bauleitplanung ein.

Der Geltungsbereich liegt am Südende der gewachsenen und traditionell bandförmigen Siedlungslage Oberheise westlich der gleichnamigen Gemeindestraße in Hollen. Die Straße Oberheise (weiter nördlich in Form der Straße Hollenerheide weitergeführt) bindet in Richtung Norden schließlich an die Straße Am Felde (K 45) an.

Der Nutzungsbestand im Planungsgebiet wurde im Zuge von zwei Geländebegehungen, am 24.11.2022 und am 08.09,2023, erfasst (vgl. Kap. 9 und die den Planungsunterlagen beigefügte Potenzialansprache Roßkamp, Stand: September 2023). Prägend ist die Nutzung als Pferdeweide. In 2022 stellte es sich im Nordwestteil als stark überweideter, überwiegend vegetationsfreier Bereich vor zwei Weidehütten / Pferdeunterständen (sonstige Weidefläche) dar. Im Jahr 2022 wurde die Fläche noch von zwei Pferden beweidet, im Jahr 2023 nur noch von einem Pferd. Dies führt aktuell zu einer starken Unterbeweidung. Zum Zeitpunkt der zweiten Begehung Anfang September war die Grasnarbe daher auf großen Teilen des Flurstückes überständig und die bestandsaufbauenden Arten gut ansprechbar. Der übrige im Geltungsbereich liegende Teil der Pferdeweide wird von einem artenarmen Extensivgrünland auf Mine-

ralböden eingenommen, dass deutliche Anklänge an eine halbruderale Grasflur mittlerer Standorte zeigt.

Der Geltungsbereich (Nordwestteil des Flurstücks 80) grenzt mit einer zur Straße hin leicht ansteigenden Böschung an die Straße Oberheise an. Auf dem Gemeindestraßengrundstück 85/2 steht parallel zur Ostgrenze des Flurstücks 80 eine mehr oder weniger dichte Baumreihe aus Eichen und Birken. Der vorhandene Baumbestand wurde im Zuge der Erstellung der Planunterlage eingemessen und ausreichend dokumentiert. Die Baumreihe verläuft demnach klar außerhalb des Planungsgebiets. Auf Höhe des Geltungsbereiches beträgt die Stärke der o.g. Bäume demnach zwischen BHD 0,3 m und 0,4 m.

Der Geltungsbereich schließt im Norden und im Osten (gegenüberliegende Seite der Straße Oberheise) an die bereits bebauten und entsprechend genutzten Teile des Ortes Hollen an. Die gewachsene Siedlungslage ist hier traditionell bandförmig in Form einer Aufreihung beiderseits der Straße Oberheise bzw. Hollenerheide. Im Norden grenzt ein bebautes Grundstück (Oberheise Nr. 10) mit seinem Garten an; es liegt innerhalb der Innenbereichssatzung Nr. 1 der Gemeinde Hollen aus dem Jahre 1997, dort im Teilbereich 2 „Hollenerheide“. Nordöstlich bildet das bebaute Grundstück Oberheise Nr. 5 östlich der gleichnamigen Straße das Südende des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf der Heide“ aus dem Jahre 2000, der hier allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Auf der Ostseite der Straße Oberheise gegenüber dem Geltungsbereich wurden auf Basis der Wohnbauflächendarstellung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt im Jahre 2015) in den letzten Jahren die Wohnhäuser Oberheise Nr. 7 und Oberheise Nr. 9 errichtet.

Westlich und südlich des Geltungsbereichs erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Flächen (überwiegend Grünland, z.T. brach gefallen).

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG / BELANGE DER RAUMORDNUNG

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

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

Hinweis: Mit dem 01.11.2011 ist die Samtgemeinde Beverstedt zur Einheitsgemeinde geworden. Sie ist damit auch Rechtsnachfolgerin der ehemals selbstständigen Gemeinde Hollen (heute Ortschaft Hollen in der Gemeinde Beverstedt) geworden. Im RROP 2012 werden die Ortschaften Beverstedts noch als Gemeinden bezeichnet.

Der Ort Hollen ist im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung [E] festgelegt. An diesen Standorten sind die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und zu entwickeln.

In der zeichnerischen Darstellung sind die unmittelbar angrenzend gelegenen und inzwischen bebauten straßennahen Flächen wie alle Siedlungsbereiche außerhalb zentralörtlicher Lagen weiß dargestellt und ohne weitere besondere Funktionszuweisung. Auch für die Fläche des Geltungsbereiches trifft diese Darstellung teilweise noch zu. Unmittelbar südlich und westlich werden - auch die an der Straße gelegenen, teilweise bebauten - Flächen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Für die weiter westlich und auch südlich gelegenen Gebiete besteht weiterhin eine überlagernde Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Hier sollen zur Sicherung und Entwicklung der genannten Nutzungen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Standortwahl berücksichtigt die Gemeinde, dass das Plangebiet bereits im Norden und Osten an die bestehende Siedlungslage anschließt und hier eine maßvolle und städtebaulich arrondierte Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers erfolgt.

Da die geplante Wohngebiets-Ausweisung kleinflächig ist und sich außerdem unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur in Hollen – Oberheise anlehnt, die damit an ihrem Südende lediglich arrondiert wird, misst die Gemeinde der Siedlungsentwicklung (Siedlungsarrondierung) an dieser Stelle eine höhere Bedeutung bei, als der Beibehaltung der Vorbehaltsgebietsdarstellung für Landwirtschaft bzw. Natur und Landschaft. Die Vorbehaltsgebiete werden hier nur auf kleiner Fläche in ihrem Randbereich beansprucht. Es verbleiben genügend große und auch zusammenhängende Flächen für diese Nutzungszuweisungen. In Bezug auf die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung sieht die Gemeinde eine moderate und arrondierende Wohnbauflächenausweisung mit diesem Ziel vereinbar. Durch eine ergänzende Wohnbebauung auf verhältnismäßig kleiner Fläche wird das übrige Gebiet von Hollen nicht wesentlich in seiner Erholungsfunktion beeinträchtigt.

Eine Funktionszuweisung als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft bzw. für Natur und Landschaft trifft für die den überwiegenden Teil der Außenbereiche um Hollen zu, sofern ihnen keine anderen speziellen Funktionszuweisungen zugeordnet sind. Im Ergebnis liegt der Geltungsbereich am siedlungsnahen Rand der Vorbehaltsgebiete, die sich noch auf größerer Fläche in Richtung Westen und Süden erstrecken. Flächen am extremen Rand solcher Gebiete zu beanspruchen, hält die Gemeinde für vertretbar, zumal diese Gebiete insgesamt in ihrer Funktion und Entwicklungsfähigkeit durch die kleinflächige Baugebietsausweisung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Daher geht die Gemeinde davon aus, dass die Siedlungsarrondierung an dieser Stelle grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Eine ÖPNV Versorgung besteht über die Schulbuslinien / die Buslinie 571 sowie über die Anrufsammeltaxi-Linie 47 (AST 47) mit jeweils Haltestellen in Oberheise und Hollenerheide, die auch mit dem Bahnhof Lunestedt und dem Ortszentrum Beverstedt verbinden. Die Haltestelle Hollenerheide liegt ca. 400 m nördlich des Geltungsbereiches.

In Hollen gibt es einen Kindergarten mit 25 Plätzen und eine Krippe mit 15 Plätzen (Schuldamm 26). Die Grundschule befindet sich in Lunestedt und die weiterführenden Schulen u. a. in Beverstedt (Oberschule und Waldschule).

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2012 für den Landkreis Cuxhaven legt als Ziel der Raumordnung die Zentralen Orte als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten fest. Den übrigen Ortslagen wird eine Entwicklung im Um-

fang der sogenannten Eigenentwicklung zugestanden. Diese liegt für Ortslagen, in denen eine gewisse Versorgungsinfrastruktur bereitgestellt wird, bei jährlich 3,5 Wohneinheiten (WE) je 1000 Einwohner (EW) und bei Ortslagen ohne diese Infrastrukturen bei jährlich 1,5 WE je 1000 EW. Diese Bemessungsgrundlagen stellen erste Anhaltspunkte für den unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse zu ermittelnden Umfang der Eigenentwicklung dar.

Die letzte Wohnbaulandausweisung in Hollen erfolgte durch den Bebauungsplan Nr. 4 rechtswirksam seit dem 19.07.2018. Dort sind inzwischen (2023) keine Baulandreserven mehr gegeben. Ansonsten gibt es laut Baulückenkataster der Gemeinde Beverstedt in Hollen noch 3 Baulücken, die mangels Verkaufsbereitschaft der Eigentümer allerdings nicht zur Verfügung stehen sowie 2 Bauplätze im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Felde“ (rechtswirksam seit dem 16.04.2015). Das Baulückenkataster ist über die Internetseite der Gemeinde Beverstedt oder zu den Öffnungszeiten des Bauamtes öffentlich einsehbar. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 werden etwa 2-3 neue Baugrundstücke entstehen, die eine Wohnbebauung erlauben.

Vor dem Hintergrund einer vorbereitenden städtebaulichen Planung für einen Zeitraum von 15 Jahren ergibt sich unter Einbeziehung noch vorhandener, bisher nicht genutzter Baurechte nach den §§ 30 und 34 BauGB der Umfang der regionalplanerisch vertretbaren Eigenentwicklung der jeweiligen Ortslage.

Im vorliegenden Fall wird Hollen unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl, voraussichtlichen Einwohnerentwicklung und der in gewissem Umfang vorhandenen sozialen Infrastrukturen zunächst als Typ 2-Gemeinde gem. RROP 2012 eingeordnet, was einer Eigenentwicklung von ca. 1,5 WE pro Jahr und 1000 EW entspricht.

Berechnung der Eigenentwicklung für Hollen:

796 EW (Stand: 29.11.2022) * 1,5 WE pro Jahr und 1.000 EW = 1,2 WE pro Jahr
Bei einer vorausschauenden Planung von 15 Jahren also bis 2037 entspricht dies einem Bedarf von 1,2 * 15 also rund 18 WE (bezogen auf den Zeitraum ab 2022).

Durch den Bebauungsplan Nr. 5 ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten für 2 bis 3 neue Wohnbaugrundstücke, für Einzel- und Doppelhäuser. Auf Grundlage eines mittleren Wertes (1,5 WE pro Baugrundstück) ergeben sich also potenziell etwa 4 WE. Selbst unter Berücksichtigung der allerdings nicht komplett verfügbaren 5 Baulücken bleibt die Baulandausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung von Hollen.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll vor allem der vor Ort bestehende Wohnraumbedarf befriedigt werden. Die Ausweisung weiterer Baugrundstücke für die Wohnnutzung in Hollen dient auch dazu, die Einwohnerentwicklung zu stützen und zu fördern. Die beanspruchten Flächen haben dabei den Vorteil, dass sie auf Grund der Bereitschaft des Eigentümers kurzfristig verfügbar sind und an den bestehenden gewachsenen Siedlungsbereich von Hollen angrenzen.

Auf Basis früherer Erfahrungen bei der Entwicklung von Baugebieten schließt die Gemeinde Beverstedt in den zurückliegenden Jahren im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen mit den Eigentümern von Grundstücken in den neuen Baugebieten städtebauliche Verträge ab, in denen eine Bauverpflichtung mit Fristsetzung aufgenommen wird. So wird auch auf dem vorliegenden Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei Erwerb eines Grundstückes im Kaufvertrag eine Verpflichtung festgelegt wird, das Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Eigentumsübergang, frühestens jedoch ab Baureife des Grundstückes, entsprechend den Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes, zu bebauen. Diese Verpflichtung ist vertragsgemäß bei Weiterverkauf an die künftigen Eigentümer weiterzugeben.

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712) in Kraft getreten. Die in der Anlage zur BRPHV enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1. Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten bzw. in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Zudem sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es ist zunächst festzustellen, dass es sich bei dieser Bauleitplanung um eine relative kleinflächige Baugebietsausweisung handelt. Auf Ebene des dem Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt außerdem eine Festsetzung randlicher Anpflanzflächen und einer Begrenzung der zulässigen Grundfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,3. Aus ökologischen Gründen sind durch Bauvorschrift die Flächen, die nicht für bauliche Anlagen und Erschließungsanlagen benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig. Damit kommt es insgesamt nur zu einer überschaubaren Neuversiegelung. Das anfallende Oberflächenwasser kann laut Bodengutachten vor Ort zur Versickerung gebracht werden, dafür sind entsprechende Versickerungsanlagen zu errichten. Das anfallende Schmutzwasser soll nach einer dezentralen Reinigung ebenfalls vor Ort versickert werden. Im Sinne des Klimaschutzes wird empfohlen, das Regenwasser auf den Grundstücken durch entsprechende Maßnahmen wie z.B. den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m³ Fassungsvermögen zurückzuhalten und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

Öffentlich verfügbare Daten zum Hochwasserschutz und zu Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse und Starkregenereignisse stehen mit dem Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff: 31.05.2023), zur Verfügung, hier Karten des NLWKN zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 – 2021).

Im Plangebiet selbst und angrenzend gibt es demnach keine bedeutsamen Fließ- oder Stillgewässer. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Es liegt auch außerhalb von Überflutungsgebieten mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit (HQ100 oder HQhäufig).

Das Plangebiet wird gemäß Hochwasser-Gefahrenkarte (HWGK, Blatt 15) jedoch dem Küstengebiet der Tideweser zugerechnet und liegt – wie weite Teile des Landkreises Cuxhaven und der Gemeinde Beverstedt innerhalb des Bereiches für ein Hochwasserrisiko mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQExtrem). Wenn technische Hochwasserschutzanlagen (wie im Bereich der Tideweser) vorhanden sind, werden die Gebiete, die bei einem Versagen dieser Anlagen überflutet werden, in der Gefahrenkarte in unterschiedlichen Gelb- bis Rottönen dargestellt. Die Gelb- bis Rottöne zeigen die im Falle eines HQExtrem geschätzte Wassertiefe über dem Gelände auf.

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Oberheise" liegt in einem in der Farbe Orange markierten Bereich, dies entspräche im Fall eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen im Bereich der Tideweser einer Wassertiefe von über 2 bis 4 m über dem Gelände. Diese Darstellung der Risikosituation betrifft auch Teile des vorhandenen nördlich an-

grenzenden Siedlungsgebiets westlich der Straße Oberheise. Für andere Flächen im Bereich Oberheise liegen die Werte bei über 1 bis 2 m (so für die benachbarten Neubauten auf der östlichen Straßenseite), oder aber noch geringer bei über 0,5 bis 1 m bzw. weiter nördlich und östlich der Straße Oberheise dann bei 0 bis 0,5 m. Im Falle eines HQExtrem ist eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht sicher auszuschließen.

Mit der vorliegenden Planung werden auf kleiner Fläche Wohnbaugrundstücke ermöglicht. Das Plangebiet grenzt an die bestehenden Siedlungsnutzungen der Umgebung an. Die geplante Baugebietsentwicklung führt dabei im Verhältnis zu der schon vorhandenen Bebauung nur zu einer geringfügigen Erhöhung der überbauten Fläche. Vorhandene Retentionsflächen im Außenbereich werden nicht tangiert.

Das Gefahrenpotenzial einer Überflutung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzes durch entsprechende Anlagen an der Tideweser und der Nordseeküste als eher gering eingeschätzt. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden. Die Gemeinde Beverstedt geht davon aus, dass die geplante Wohnbauflächenentwicklung mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar ist.

Das Naturschutzamt des Landkreises Cuxhaven teilte der Gemeinde auf Anfrage mit, dass die Gehölzbestände auf dem nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 5 befindlichen Flurstück 81/11 als Wald im Sinne des NWaldLG einzustufen sind. Auch wenn sich dort innerhalb des Gehölzbestandes ein kleines Gebäude befindet und zudem am westlichen Rand des Flurstücks 81/11 ein eingewachsener Bauwagen steht, ist nach Auskunft der Behörde die Waldeigenschaft gegeben.

Nach den Vorgaben des RROP soll ein Abstand zwischen Waldrand und Bebauung von 100 m grundsätzlich eingehalten werden. Im Einzelfall sind jedoch geringere Abstände möglich. Die Gemeinde Beverstedt sieht hier einen solchen Einzelfall als gegeben an.

Im Bebauungsplan Nr. 5 wird mit der Baugrenze ein Abstandsradius von 30 m zur Ecke des Waldgrundstücks eingehalten. Mit Blick auf die Bestandsbebauung am Waldrand vor allem auf den Flurstücken 81/2 und 81/4 nördlich des Geltungsbereiches hält die Gemeinde Beverstedt hier einen geringeren Abstand für möglich. Der Wald ist außerdem als neuzeitlich einzustufen, da er offenbar erst in den letzten 20 Jahren in diese Funktion hineingewachsen (aufgewachsen) ist, denn er ist in der Biotoptypenkarte (Karte I) des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cuxhaven (2000) noch nicht ansatzweise verzeichnet. Die Gemeinde geht in der Gesamtschau von einer eher geringeren Wertigkeit des Waldes aus. Sie berücksichtigt bei dem gewählten Abstand auch, dass die Waldfläche nicht auf breiter Front an das künftige Baugebiet angrenzt, sondern lediglich diagonal (gleichsam über Ecke) benachbart dazu liegt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Wald bezogen auf potenziellen Baumsturz außerhalb der Hauptwindrichtung zum neuen Wohngebiet liegt.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sie hier eine Baugebietsausweisung vornimmt, die weniger als die von der Regionalplanung vorgegebenen 100 m vom nordwestlich gelegenen Waldrand entfernt liegt. Sie hält dies im vorliegenden Fall jedoch für vertretbar. Die neuen Wohnbauflächen liegen nicht dichter am bestehenden Wald als die realisierte Wohnbebauung westlich der Straße Oberheise. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass in Folge der Realisierung dieser Planung auf Grund von Lage und Vornutzung sowie des im Bebauungsplan Nr. 5 gewählten Abstandes der künftigen

Baugrenze von 30 m keine zusätzlichen oder anderen Beeinträchtigungen des Waldes entstehen werden als bislang schon gegeben. Die Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Rotenburg - teilten der Verwaltung unter Bezug auf den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit, dass von dort keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung bestehen, da die Waldbelange hinreichend abgearbeitet sind und ein entsprechender Abstand zwischen Baufenster und Waldrand eingeplant wurde. Diese Äußerung erfolgte demnach in Abstimmung mit der LWK – Forstamt Nordheide – gemäß § 5 Abs. 3 NWaldG. Auch die Untere Waldbehörde des Landkreises Cuxhaven hat in Kenntnis des in der Planung gewählten Abstandes zum Wald gegenüber der Gemeindeverwaltung geäußert, dass aus waldrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber dieser Planung bestehen.

In der Gesamtschau geht die Gemeinde Beverstedt davon aus, dass die vorgesehene moderate Siedlungsentwicklung an dieser Stelle von Hollen grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

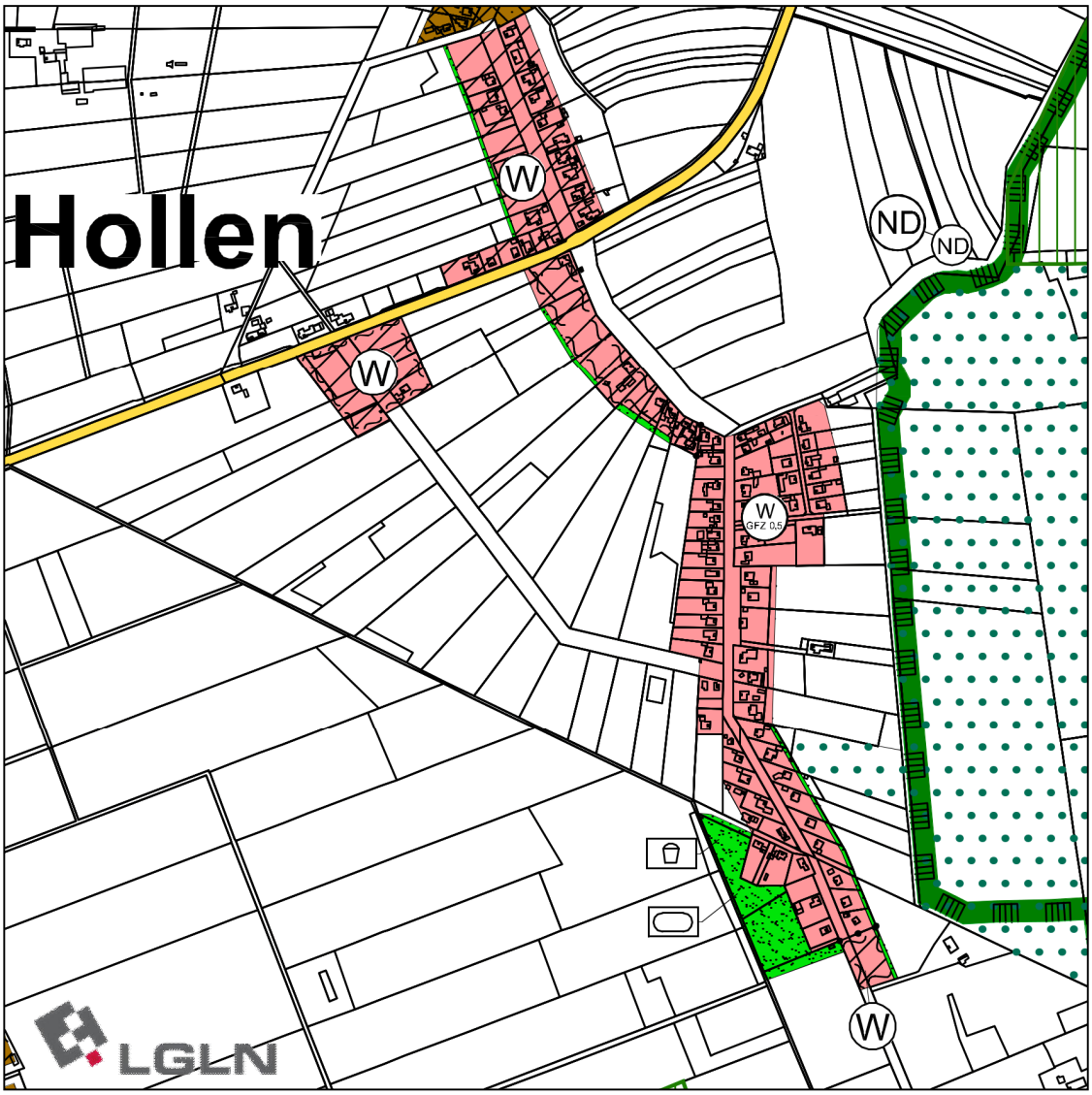
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Mit dem 01.11.2011 ist die Samtgemeinde Beverstedt zur Einheitsgemeinde geworden. Sie ist damit auch Rechtsnachfolgerin der ehemals selbstständigen Gemeinde Hollen (heute Ortschaft Hollen in der Gemeinde Beverstedt) geworden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde (ehem. Samtgemeinde) Beverstedt stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 bis auf einen schmalen Grünstreifen am Nordrand als Fläche für die Landwirtschaft bzw. sonstigen Außenbereich dar. Die angrenzenden und umliegenden Flächen der gewachsenen Siedlungslage Oberheise sind überwiegend als Wohnbauflächen (WA) dargestellt (s. nachfolgende Abb.). westlich und rückwärtig zur Bebauung westlich der Straße Oberheise besteht eine Grünflächendarstellung ergänzt um das Symbol für Spielplatz und Sportflächen; solche sind hier aber nicht entwickelt worden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) entspricht derzeit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Mit der parallelen 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beverstedt sollen nunmehr die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 einheitlich als Wohnbauflächen (W) dargestellt werden, womit die bisherige Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft bzw. von sonstigem Außenbereich ersetzt wird. Da in Hollen kein Anschluss an die zentrale Schmutzwasseraufbereitung vorhanden und auch absehbar nicht vorgesehen ist, wird dies durch entsprechendes Planzeichen in der Plandarstellung kenntlich gemacht (s. Vorentwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 5 (Parallelverfahren) künftig insgesamt dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (ehem. Samtgemeinde) Beverstedt. Maßstab 1:10.000. Quelle: Gemeinde Beverstedt, Informelle Zusammenschreibung des Flächennutzungsplans. Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, (c) LGLN 2019.



4. FACHLICHE BELANGE

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Beverstedt liegt derzeit nicht vor.

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven (2000) liegt das Planungsgebiet gemäß Textkarte 1-1 innerhalb der Naturräumlichen Einheit (NE) Hagen-Bokeler-Geest (25). Das Plangebiet liegt am Rande eines flachen Geestplateaus, hier im Nordwestteil des o.g. Naturraums, das weiter nördlich von der Lune-Niederung abgelöst 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 (letzterer auf Grund der Höhenlage hier eher zutreffend). Im Gebiet wird sie allerdings durch die landwirtschaftliche Nutzung ersetzt.

Der Geltungsbereich wie auch die südlich angrenzenden Flächen westlich der Straße Oberheise sind gemäß Karte I des LRP als artenarmes Intensivgrünland (GI) gekennzeichnet. Bezogen auf Arten und Lebensgemeinschaften sind die Flächen im Geltungsbereich von mittlerer Bedeutung, was auch im Falle der folgenden Einstufungen i.d.R. auf alle Intensivgrünlandflächen zutrifft. Es bestehen demnach mittlere Defizite hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften gilt als mäßig eingeschränkt.

Mit Blick auf den Komplex Vielfalt, Eigenheit und Schönheit von Natur und Landschaft wird dem Planungsgebiet in der aktuellen Karte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes“ der LRP-Fortschreibung des Landkreises von 2013 nur eine mittlere Bedeutung beigemessen. Es liegt am südlichsten Rand der Landschaftsbildeinheit 843, zu der auch der angrenzende Siedlungsbereich von Hollen – Oberheise gehört.

Da der LRP entstehungsbedingt auf einer älteren Datengrundlage beruht, wird bezogen auf die bodenkundlichen Daten statt auf die Karte III des LRP auf den NIBIS © Kartenserver (letzter Zugriff: 26.07.2023) Bezug genommen (aktuellere BK50, also die Bodenkarte nach 2017). Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp ist demnach ein Mittlerer Podsol über Sand, der geologisch auf fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen zurückgeht (Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen). Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als sehr gering angegeben. Die Flächen wurden laut LRP um 2000 intensiv als Grünland bewirtschaftet. Es handelt sich um eine siedlungsnahe Grünlandwirtschaft. Insofern kommt dem Schutzgut Boden im Geltungsbereich nur eine mittlere Bedeutung zu.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden. Gemäß NIBIS © Kartenserver (s.o.) besteht durchschnittlich eine mittler Grundwasserneubildungsrate von 150 – 350 mm/a). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel angegeben. Der Grundwasserflurabstand liegt nach Kartenlage deutlich über 20 dm unter Geländeoberfläche, weshalb das Gebiet als grundwasserfern (GWS 7) eingestuft wird. Insofern kommt dem Schutzgut Wasser im Geltungsbereich insgesamt nur eine mittlere Bedeutung zu.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Natur- und Landschaftsschutzes sind in der Karte VI des LRP für das Planungsgebiet selbst nicht verzeichnet.

In Hinblick auf die Anforderungen an Nutzung von Natur und Landschaft empfiehlt der Landschaftsrahmenplan laut Karte VII im Geltungsbereich für die landwirtschaftlich genutzten Flächen die allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft; weiterhin empfohlen werden Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers. Als Anforderungen an die Wasserwirtschaft werden die Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung sowie Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers genannt. Für Teilbereiche wird auch die Sicherung bzw. Entwicklung von Gehölzstrukturen empfohlen. Außerdem liegt das Gebiet in einem Schwerpunktraum für die Förderung der Ackerwildkrautflora. Diese Darstellungen betreffen allerdings den weitaus überwiegenden Teil der Flächen in und um Hollen - Oberheise.

Mit diesen Anforderungszuweisungen geht das Planungsziel insofern nicht konform, als dass eine Siedlungsentwicklung regelmäßig mit einer Erhöhung der Versiegelungsrate einhergeht. Außerdem muss oft - wie auch in diesem Fall - für die zusätzliche Baulandausweisung auf Flächen am Ortsrand zugegriffen werden. In der Abwägung misst die Gemeinde Beverstedt jedoch der Siedlungsentwicklung (Siedlungsarrondierung) in Hollen eine höhere Bedeutung zu, zumal die genannten Anforderungen im Landschaftsrahmenplan fast das gesamte Gebiet in und um Hollen überdecken, so dass andere Standorte ohne diese Anforderungszuweisungen nicht gefunden werden können.

Der Empfehlung einer Sicherung bzw. Entwicklung von Gehölzstrukturen des LRP kommt der vorliegende Bebauungsplan jedoch insofern nach, als dass am Gebietsaußenrand neue Anpflanzungen auf den Grundstücken vorgesehen werden. Dazu erfolgen im Bebauungsplan entsprechende zeichnerische und auch begleitende textliche Festsetzungen. Außerdem sollen die Positionen der Einmündungen in die Gemeindestraße Oberheise später in Abstimmung mit der Gemeinde so gewählt werden, dass die Gehölze entlang der angrenzenden öffentlichen Straße soweit wie möglich geschont werden und erhalten bleiben.

4.2 DENKMALPFLEGE

Denkmal geschützte Gebäude, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, sind im Planungsgebiet selbst und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Archäologische Funde aus dem Planungsgebiet und seiner engeren Umgebung sind der Gemeinde nicht bekannt geworden.

Es wird wie üblich auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde auf dem Bebauungsplan hingewiesen.

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

bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Planungsgebiet befindet sich lagebedingt nach Kenntnis der Gemeinde außerhalb planungsrelevanter Immissionseinwirkungen aus Landwirtschaft, Gewerbe oder Straßenverkehr.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Zur weiteren Entwicklung des Ortes Hollen soll auf kleiner Fläche zusätzliche Wohnnutzung ermöglicht werden. Im Anschluss an die bestehende Ortslage und unter Arrondierung der Siedlungsstruktur soll daher im Süden der Ortslage Oberheise unmittelbar westlich der gleichnamigen Straße ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Der Flächeneigentümer hat einen entsprechenden Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bei der Gemeinde gestellt. Es können hier ca. 2 bis 3 neue Wohnbaugrundstücke entstehen, die einen Beitrag zur Eigenentwicklung von Hollen leisten können.

Mit dieser Planung soll im Geltungsbereich vor allem die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Nutzungsrahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) begründet werden Das Planungsgebiet grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hollen im Bereich Oberheise an.

Das Flurstück 88 ist in Privateigentum; der Eigentümer selbst bringt die Fläche für die Baulandentwicklung in die Bauleitplanung ein.

Die neuzubildenden Grundstücke sollen vor allem einer Wohnbebauung zugeführt werden, weshalb die in einem WA-Gebiet ohnehin gem. § 4 Abs. 3 nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden sollen. Einen Schwerpunkt auf die Wohnnutzung zu legen, geht konform mit § 4 BauNVO, da die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 zulässig bleiben sollen, da sie die Wohngebietsnutzung auch des Umfeldes sinnvoll ergänzen können. Die Schwerpunktbildung entspricht auch der Zielsetzung des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Begründung von Wohnnutzungen, vgl. Kap. 1).

Die Planung soll einen angemessenen Beitrag zur Eigenentwicklung des Ortes Hollen leisten (vgl. Kap. 3.1).

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll vor allem der vor Ort bestehende Wohnraumbedarf befriedigt werden. Die Ausweisung weiterer Baugrundstücke für die Wohnnutzung in Hollen dient auch dazu, die Einwohnerentwicklung zu stützen und zu fördern. Die beanspruchten Flächen haben dabei den Vorteil, dass sie auf Grund der Bereitschaft des Eigentümers kurzfristig verfügbar sind und an den bestehenden gewachsenen Siedlungsbereich von Hollen angrenzen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 werden etwa 2 bis 3 neue Baugrundstücke entstehen, die eine Wohnbebauung erlauben.

Die Rahmenmaße der baulichen Nutzung sollen sich zunächst an denen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf der Heide“ aus dem Jahre 2000 orientieren, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) östlich der Straße Oberheise festsetzt. Im Bebauungsplan Nr. 5 sollen demgegenüber nur einzelne kleinere Modifikationen der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgen. Damit soll insgesamt eine zeitgemäße und flexible aber einer der Umgebung noch angemessen dimensionierte und gestaltete Bebauung ermöglicht werden.

Im Geltungsbereich sollen in offener und eingeschossiger Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser entstehen, um an dieser Stelle des Siedlungsrandes keine dem Umfeld unangemessen verdichtete Bauweise zu etablieren. Dennoch sollen die Festsetzungen flexibel genug sein, um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll durch eine eingeschossige Bauweise auf ein umgebungsverträgliches Maß begrenzt werden.

Um keine zu unruhige Dachlandschaft entstehen zu lassen, sollen Hauptdachflächen von Gebäuden nur mit einer bestimmten Mindest- und auch Höchstdachneigung zugelassen werden. Für Nebenanlagen (z.B. Carports) und kleinere Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Dachaufbauten und Giebel) sollen abweichend auch flachere Dächer zugelassen werden.

Einfriedungen sollen als Hecken unter Verwendung ausschließlich einheimischer Gehölze hergestellt werden. Hecken sind ein typisches Gestaltungselement dörflicher Siedlungen. Sie beleben den Siedlungsraum, bereichern das Ortsbild und können die Lebensraumsituation für Kleinlebewesen verbessern.

Aus ökologischen Gründen sollen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch gestaltet werden. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig. Dies trägt dazu bei, den Siedlungsraum zu beleben, den Versiegelungsgrad zu begrenzen und den Regenwasserabfluss zu verzögern, indem eine teilweise Versickerung und Verdunstung über den unbebauten und begrünten Flächen ermöglicht wird.

Die östlich angrenzende Straße „Oberheise“ wird an ihrer Westseite also im Grenzbereich zum Geltungsbereich von Gehölzen (überwiegend Eichen und Birken) gesäumt. Die Bäume wurden durch Vermessung dokumentiert. Die Gehölzstrukturen sollen - soweit vor dem Hintergrund der notwendigen Erschließung sinnvoll möglich – erhalten bleiben. Dazu sollen die Positionen der Einmündungen in die Gemeindestraße Oberheise später in Abstimmung mit der Gemeinde so gewählt werden, dass die Gehölze entlang der angrenzenden öffentlichen Straße soweit wie möglich geschont werden und erhalten bleiben. Das Baugebiet soll außerdem mit einem neuen Gehölzstreifen (Anpflanzstreifen) entlang der Außengrenzen gegenüber der Umgebung und der blickoffenen Agrarlandschaft eingegrünt werden.

Die Planung ist sehr kleinflächig und betrifft ca. 2 bis 3 neue Baugrundstücke, die alle in privater Hand sind und es absehbar auch bleiben werden. Lage und Zuschnitt des Baugebiets erlaubt eine Ausrichtung der Grundstücke, die grundsätzlich eine Nutzung der Sonnenergie (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaik) auf geneigten Dachflächen erlaubt. Der Bebauungsplan macht hierzu jedoch keine Vorgaben; er verhindert eine solche Nutzung jedoch auch nicht. Beim Hausbau sind heutzutage allerdings ohnehin die außerhalb der Satzung bestehenden einschlägigen Vorschriften zur energieeffizienten Bauweise zu beachten. Die Nutzung regenerativer Energien ist sinnvoll wird

auch durch entsprechende Vorschriften des Bundes und des Landes beim Bau absehbar zunehmen.

Von der Festsetzung eines Spielplatzes in dem vergleichsweise kleinen Baugebiet soll abgesehen werden. Auf Grund der der geringen Dichte von öffentlichen Spielflächen werden üblicherweise auf den zu bildenden Ein- du Zweifamilienhausgrundstücken entsprechende Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen werden oder die Kinder werden von Eltern oder anderen Vertrauenspersonen zu den Treffpunkten gebracht. Zu berücksichtigen ist auch, dass Kindern im ländlichen Raum in der Regel größere Freiräume zur Verfügung stehen als in den städtischen Verdichtungsräumen (z.B. größere Hof- und Gartenflächen).

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers soll auf den privaten Grundstücken erfolgen (s.a. Kap. 8 Ver- und Entsorgung). In Kap. 8 finden sich auch Empfehlungen zur Regenwassernutzung.

Bei der Abwägung der verschiedenen planungsrelevanten Belange räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle den Vorrang vor dem Erhalt des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes ein. Zumal die Flächen zuvor intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wurden und die Bauleitplanung bei einer Siedlungserweiterung regelmäßig auf Flächen am Ortsrand zurückgreifen muss. Die hier vorliegenden Flächen schließen an die Siedlungslage an, die damit städtebaulich sinnvoll ergänzt wird. Andere besser geeignete Flächen, stehen derzeit nicht zur Verfügung. Es werden jedoch in Anlehnung an die Empfehlungen der Landschaftsplanung (s. Kap. 4.1) Anpflanzungen neuer Gehölzstrukturen vorgesehen.

6. DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS IM EINZELNEN

Die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften sind dem Bebauungsplan Nr. 5 zu entnehmen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden nach Bundesrecht auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) getroffen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine Satzung nach Landesrecht handelt. Für alle genannten Normen wird Bezug auf die derzeit jeweils gültige Fassung genommen.

Gemäß der planerischen Zielsetzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gewählten Rahmenmaße der baulichen Nutzung orientieren sich zunächst an denen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf der Heide“ aus dem Jahre 2000, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) östlich der Straße Oberheise festsetzt. Im Bebauungsplan Nr. 5 sind demgegenüber nur einzelne kleinere Modifikationen der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vorgesehen. Sie sollen insgesamt eine zeitgemäße und flexible aber einer der Umgebung noch angemessen dimensionierte und gestaltete Bebauung ermöglichen. Es werden ca. 2 bis 3 neue Wohnbaugrundstücke entstehen. Der Zuschnitt und die Vermarktung dieser Grundstücke erfolgen durch den privaten Eigentümer.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäude in offener Bauweise (o) nur als Einzel- oder Doppelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss (I) zulässig. Zusammen

mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sind das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bei dieser Bebauung generell ausreichend definiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für verschiedene bauliche Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt zulässig.

In diesem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird bestimmt, dass die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hier nicht Bestandteil des Nutzungskataloges werden. Diese Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden hier wegen ihres z.T. erheblichen Flächenbedarfes und ihres Störungspotenzials (z.B. Immissionen) gegenüber der schwerpunktmäßig zu entwickelnden Wohnnutzung ausgeschlossen.

In diesem Wohngebiet wird - wie auch in vergleichbaren Bebauungsplänen im Gemeindegebiet üblich - eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine städtebaulich nicht beabsichtigte zu hohe Verdichtung durch Bildung von zu kleinen Grundstücken zu vermeiden, da dies der gewachsenen Ortstruktur von Hollen – Oberheise auch nicht angemessen wäre und hier zu einer unverhältnismäßigen Anforderung an die Infrastruktur (Straßen, Stellplatzbedarf, Leitungsnetze) führen könnte. Die Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² soll die im Umfeld überwiegend vorhandene aufgelockerte Bebauung fortschreiben. Aus den bereits genannten Gründen wird weiterhin bestimmt, dass in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig sind.

In diesem neuen Baugebiet ist die Baugrenze entlang der neu anzupflanzenden Flächen an den Außenrändern mit 3 m festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand der Bebauung von den zu entwickelten Gehölzen zu erreichen. Der gewählte Abstand ist nach Auffassung der Gemeinde ausreichend, damit sich diese Flächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung entwickeln können. Zum Straßengrundstück Oberheise (85/2) ist ein Abstand von 7 m gewählt worden, um die Bebauung nicht zu dicht heranrücken zu lassen und somit den Wurzelraum der entlang der Straße stehenden Bäume zu schonen. Zur Ecke des nordwestlich benachbarten Waldgrundstücks 81/11 wird im Bebauungsplan mit der Baugrenze ein Abstandsradius von 30 m eingehalten (s.a. Kap. 3.1). Im Übrigen hält die Baugrenze zu Nachbargrundstücken einen Abstand von 3 m ein.

Zur Freihaltung einer Vorgartenzone und um die Bebauung nicht zu dicht an den Verkehrsraum heranrücken zu lassen, wird bestimmt, dass im straßenseitigen Bauwich Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind. Solche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es werden Anpflanzungen von Gehölzen auf privaten Grünflächen zur Eingrünung des neuen Baugebiets festgesetzt. Entlang der Außengrenze des neuen Baugebiets zur blickoffenen Agrarlandschaft im Westen wird ein 5 m breiter Streifen zur Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze auf privaten Flächen festgesetzt. Damit entsteht eine landschafts- und ortsbildgerechte Eingrünung des neuen Baugebiets. Die zeichnerische Festsetzung wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 5), die Einzelheiten regelt, begleitet.

Die Festsetzungen von diversen Grünflächen dienen allgemein dazu, die Grundzüge von Naturschutz und Landschaftsplanung in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen und zu erhal-

ten, weil sie den örtlichen Standortverhältnissen am besten angepasst sind. Durch die Anpflanzungen werden neue siedlungsnahe Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine Verbesserung für die Natur und den Naturhaushalt mit sich bringen werden.

Der Ortsbildcharakter soll sich durch die gewählten Gestaltungsvorschriften in einer für Hollen noch angemessenen Weise jedoch ausreichend flexibel entwickeln können. Mit den örtlichen Bauvorschriften werden auch ökologische Ziele verfolgt.

Die örtliche Bauvorschrift zur Mindestzahl von zwei herzustellenden Stellplätzen je Wohnung auf dem jeweiligen Baugrundstück dient dazu, eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen sicherzustellen und den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Dies entspricht der Vorgehensweise in vergleichbaren Baugebieten der Gemeinde.

Zulässige Dachneigungen für die Hauptdachflächen ab 16 Grad aufwärts bis höchstens 50 Grad sollen keine zu unruhige Dachlandschaft entstehen lassen. Für Nebenanlagen (z.B. Carports) und kleinere Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Dachaufbauten und Giebel) sind abweichend auch flachere Dächer zugelassen.

Einfriedungen sind nur als Hecken unter Verwendung heimischer Laubgehölze zulässig; in Verbindung mit Hecken sind auch Zäune zulässig. Hecken sind ein typisches Gestaltungselement ländlicher Siedlungen. Sie beleben den Siedlungsraum, bereichern das Ortsbild und können die Lebensraumsituation für Kleinlebewesen verbessern. Einheimische Gehölze sind zu verwenden, weil sie den örtlichen Standortverhältnissen am besten angepasst sind und der heimischen Fauna den besten Nutzen bringen.

Aus ökologischen Gründen sind die Flächen, die nicht für bauliche Anlagen und Erschließungsanlagen benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig. Dies trägt dazu bei, den Siedlungsraum zu beleben, den Versiegelungsgrad zu begrenzen und den Regenwasserabfluss zu verzögern, indem eine teilweise Versickerung und Verdunstung über den unbebauten und begrünten Flächen ermöglicht wird.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird über direkte Zufahrten von den Baugrundstücken zur angrenzenden Gemeindestraße Oberheise erschlossen und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Straße Oberheise (weiter nördlich in Form der Straße Hollenerheide weitergeführt) bindet in Richtung Norden schließlich an die Straße Am Felde (K 45) an.

Die Positionen der Einmündungen in die Gemeindestraße Oberheise sollen später in Abstimmung mit der Gemeinde so gewählt werden, dass die Gehölze entlang der angrenzenden öffentlichen Straße soweit wie möglich geschont werden und erhalten bleiben.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Energie (Strom) 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. Telekommunikations-Leitungen der Deutschen Telekom AG sind im angrenzenden Straßenland vorhanden. Ein Anschluss daran kann im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Im Bereich Hollen bestehen auch grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten an das DSL-Breitbandnetz der Deutschen Telekom AG.

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.

In Hollen ist kein Anschluss an die zentrale Schmutzwasseraufbereitung der Gemeinde Beverstedt vorhanden. Das Schmutzwasser soll daher vor einer Versickerung durch dezentrale Kleinkläranlagen behandelt werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Wesermünde.

Um den Verbrauch von wertvollem Trinkwasser (auch vor dem Hintergrund des Klimawandels mit zunehmend anhaltenden Trockenzeiten in den zurückliegenden Jahren) zu begrenzen, wird empfohlen Regenwasser zu nutzen (Bau einer Zisterne von mindestens 2 m³). Dies bietet sich für die Gartenbewässerung an und kann auch einen Beitrag Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken leisten.

Die Löschwasserversorgung ist abhängig von den vorhandenen Wasserversorgungsanlagen. Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des örtlichen Wasserverbandes Wesermünde zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss.
Zur Löschwasserversorgung sind rechtzeitig ausreichende Entnahmekapazitäten in höchstens 300 m Entfernung zur Verfügung zu stellen. Dies soll in Abstimmung mit dem zuständigen Brandmeister erfolgen.
Einzelheiten des Brandschutzes sind auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung und späteren Ausführung der Bau- und Erschließungsarbeiten für den Brandschutz und der Löschwasservorhaltung zuständigen Stellen abzustimmen. Ggf. sind für die Löschwasserversorgung unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter etc.) vorzusehen.

Für die erforderlichen Anschlüsse bzw. die Verlegung von Leitungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers soll auf den privaten Grundstücken erfolgen.

Bodengutachten (Baugrunduntersuchung)

Durch ein Bodengutachten (Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 5 "Oberheise" in Beverstedt, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, Stand: 14.02.2023) wurde im Zuge dieses Bebauungsplan-Verfahrens geprüft, welche Baugrundbedingungen vorliegen und ob bzw. unter welchen Bedingungen eine Versickerung des Oberflächenwassers über Grundstücksflächen im Geltungsbereich grundsätzlich möglich ist. Im Folgenden wird auf die o.g. Baugrunduntersuchung, die den Planungsunterlagen beigefügt ist, Bezug genommen; der Ausarbeitung sind genauere Einzelheiten zu entnehmen.

Kleinrammbohrungen, bodenkundliche Kenngrößen und Grundwasserstände

Um Hinweise über den Bodenaufbau zu erhalten, wurden insgesamt 3 Kleinrammbohrungen (KRB) bis in eine Tiefe von 6,00 m u. GOK niedergebracht. Die Ansatzpunkte der Kleinrammbohrungen wurden auf die Straßenmitte auf der Straße Oberheise (Bezugspunkt, BP) vor dem Grundstück bezogen (s. Baugrunduntersuchung, Lageplan Anlage 1). Die Ansatzpunkte liegen auf Höhen zwischen -1,60 m BP und -2,60 m BP.

Im Zuge der Untersuchungen wurden im Gelände die wichtigsten bodenkundlichen Kenngrößen der erbohrten Schichten erfasst. Die Bestimmungen erfolgten auf der Grundlage der Bodenkundlichen Kartieranleitung und DIN 4022 T.3. Die Ergebnisse sind in Bohrprofilen dokumentiert (s. Baugrunduntersuchung, Anlage 1).

Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung zeigen folgendes Bild des oberflächennahen Bodenaufbaus:

In den Kleinrammbohrungen (KRB) wurde ein zwischen 0,40 m und 0,50 m mächtiger Mutterbodenhorizont angetroffen. Im Bereich der Kleinrammbohrung KRB 01 und KRB 02 tritt zur Tiefe ein etwa 0,10 m mächtiger Torf auf. Es folgen enggestufte Sande, die bis zum Erreichen der Endteufe von 6,00 m u. GOK nicht durchörtert wurden.

Wasser wurde in den offenen Bohrlöchern in Tiefen zwischen -2,90 m GOK und -1,95 m GOK (-4,50 m BP und -4,68 m BP) angetroffen. Dabei handelt es sich, nach dem Bodenaufbau zu schließen um den Grundwasserstand zum Zeitpunkt der geotechnischen Untersuchungen. Es ist mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Der Grundwasserhöchststand ist ohne weitere Prüfung auf -3,50 m BP anzusetzen.

Homogenbereiche und Bodenkennwerte

Die im untersuchten Bereich angetroffenen Böden werden entsprechend ihrem Zustand vor dem Lösen in Homogenbereiche eingeteilt. Ein Homogenbereich ist ein begrenzter Bereich, bestehend aus einzelnen oder mehreren Boden- oder Felsschichten, der für einsetzbare Erdbaugeräte vergleichbare Eigenschaften aufweist. Die Angaben zu den Eigenschaften der Homogenbereiche sind in der Tabelle 1 der Baugrunduntersuchung zusammengestellt; sie sind vom Ingenieurbüro nach Erfahrungswerten abgeschätzt worden. Für eine belastbare Festlegung sind ergänzende Bodenuntersuchungen auszuführen.

Nach den Ergebnissen der Kleinrammbohrungen können, unter Einbeziehung von Erfahrungswerten bezüglich der anstehenden Böden, für die erdstatischen Berechnungen die in der Tabelle 2 der Baugrunduntersuchung aufgeführten Bodenkennwerte (cal-Werte) angesetzt werden.

Allgemeine Tragfähigkeit für Familienhäuser

Die anstehenden mitteldichten Sande bieten nach den vorliegenden Ergebnissen gute Bedingungen für die Gründung von eingeschossigen Einfamilienhäusern.
Die oberflächennahen organischen Böden (Mutterboden und Torfe) können als nicht geeignet für die Errichtung von Einfamilienhäusern angesehen werden. Diese Böden müssen gegen geeignete Böden ausgetauscht werden.
Aufgrund der Weite des Bohrrasters ist nicht auszuschließen, dass auch mächtigere wenig tragfähige Böden auftreten können, wird empfohlen nach Festlegung der genauen Lagen der überplanten Bereiche der einzelnen Gebäude diese mittels geotechnischer Untersuchungen genauer zu erkunden.
Bei hohen Wasserständen können bei der Erstellung von unterkellerten Gebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen nötig werden.

Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit wurden an sechs Bodenproben die Durchlässigkeit mittels Nasssiebung bestimmt. Die Durchlässigkeit des Untergrundes wird mit dem Durchlässigkeitsbeiwert (kf -Wert) beschrieben. Der kf - Wert ist abhängig von der Korngrößenverteilung, dem Korngefüge und der Lagerungsdichte im Sediment. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in Tabelle 3 der Baugrunduntersuchung dargestellt. Für die anstehenden Sande kann je nach Lage ein kf- Wert zwischen 3,2 x 10-5 m/s bis 6,2 x 10-5 m/s für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen angesetzt werden.
Die geprüften Sande sind demnach für die Errichtung von Versickerungsanlagen zur Versickerung von Regenwasser geeignet.

Die weiteren Einzelheiten der Oberflächenentwässerung sind auf Ebene der Erschließungsplanung im Zuge des Bauantragsverfahrens abschließend zu prüfen und zu regeln. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen und Einleitungserlaubnisse sind dann rechtzeitig zu beantragen. Hierfür sind - wie sonst auch üblich - die einschlägigen wasserrechtlichen Verfahrenswege außerhalb der Bauleitplanung einzuhalten.

9. EINGRIFFSREGELUNG (VORENTWURF)

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 2021) 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 2019, 2. korrigierte Druckauflage).

Auf die grundsätzlichen Aussagen zur bisherigen Nutzung (vgl. Kap. 2) und der Landschaftsplanung sei an dieser Stelle verwiesen (vgl. Kap. 4.1). Im Übrigen wird auf die Darstellungen des Umweltberichts (vgl. Kap. 11, noch zu erstellen) verwiesen, der zur öffentlichen Auslegung ein separater Bestandteil der Begründung dieses Bauleitplans wird.

Um die Auswirkungen dieser Planung auf Arten und Lebensgemeinschaften zu beurteilen, wurde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven auf eine gezielte Bestandserfassung (Brutvogel- und Fledermauskartierung) verzichtet. Stattdessen erfolgt eine auf den vorgefundenen Strukturelementen basierende Potentialeinschätzung. Diese liegt als „Potentialansprache Brutvögel / Fledermäuse, Oberheise, Gemeinde Beverstedt 2022 / 2023“ vor (Büro für Ökologie und Umweltplanung, Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp, Huntlosen, Stand: November September 2023); diese Ausarbeitung ist den Planungsunterlagen beigefügt.

Es wurden zwei Geländebegehungen, am 24.11.2022 und am 08.09.2023 durchgeführt. Auf Grundlage der festgestellten vorhandenen Strukturen und Biotoptypen wurde anschließend eine Einschätzung des Brutvogel- und Fledermauslebensraumes vorgenommen.

Biotoptypen im Geltungsbereich

Das Plangebiet lässt sich als extensiv genutzte Pferdeweide beschreiben. Im Jahr 2022 wurde die Fläche noch von zwei Pferden beweidet, im Jahr 2023 nur noch von einem Pferd. Dies führt aktuell zu einer starken Unterbeweidung. Zum Zeitpunkt der zweiten Begehung Anfang September war die Grasnarbe daher auf großen Teilen des Flurstückes überständig und die bestandsaufbauenden Arten gut ansprechbar. Der Geltungsbereich im engeren Sinne stellt sich im nordöstlichen Teil als stark durch Pferde überweideter, überwiegend vegetationsfreier Bereich vor zwei Weidehütten dar (sonstige Weidefläche, GW). Nach dem angewandten Städtetag-Modell (STM) unter Abgleich mit DRACHENFELS 2019 wird GW der Wertstufe 1 zugeordnet.
Der übrige und größte Teil des Planungsgebiets ist auf Grund der festgestellten Pflanzenarten als artenarmes Extensivgrünland auf Mineralböden mit Tendenz zur halbruderalen Grasflur (GET (UHM)) anzusprechen. Der Biotopkomplex ist – dem Übergangstyp GET nach UHM geschuldet – in der Summe zwar relativ artenreich, jedoch handelt es sich nach Darstellung des Gutachters eindeutig nicht um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (kein mesophiles Grünland, vgl. weitere Ausführungen und Artenlisten in Kap.3 der Potentialstudie). Nach dem angewandten Städtetag-Modell (STM) unter Abgleich mit DRACHENFELS 2019 wird GET (UHM) der Wertstufe 3 zugeordnet.

Der Geltungsbereich (Nordwestteil des Flurstücks 80) grenzt mit einer zur Straße hin leicht ansteigenden Böschung an die Straße Oberheise an. Auf dem Gemeindestraßengrundstück 85/2 steht parallel zur Ostgrenze des Flurstücks 80 eine mehr oder weniger dichte Baumreihe aus Eichen (Quercus robur) und Birken (Betula pubescens). Der vorhandene Baumbestand wurde im Zuge der Erstellung der Planunterlage eingemessen und ausreichend dokumentiert. Die Baumreihe verläuft demnach klar außerhalb des Planungsgebiets. Auf Höhe des Geltungsbereiches beträgt die Stärke der o.g. Bäume demnach zwischen BHD 0,3 m und 0,4 m.

Auf einer tiefergelegenen Teilfläche im Südwesten des Untersuchungsgebiets außerhalb Geltungsbereiches liegt artenarmes Extensivgrünland auf entwässerten Moorböden (GEM) vor. Die allenfalls geringmächtigen Torfe (vgl. Bohrprofile der Baugrunduntersuchung) sind vererdet und die Grünlandvegetation ist hier deutlich artenärmer als im übrigen Plangebiet. Weiter nach Westen, Süden und Südosten jeweils außerhalb des Geltungsbereiches schließt sich eine größere nicht bewirtschaftete halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte in Kombination mit Sukzessionsgebüschen (Brombeere, Himbeere, kleine Birken und Eichen) an (UHF/BRS).

Der geplante Eingriff führt - durch die zunehmende Versiegelung im Zuge der Bebauung - zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Der Eingriff ist an dieser Stelle allerdings nicht vermeidbar, da die Flächen für die geplante Baugebietsentwicklung benötigt werden. Der Eingriff ist vertretbar, da überwiegend Biotope mit geringer bis allenfalls mittlerer Wertigkeit betroffen sind. Die im Geltungsbereich vorliegenden anthropogen beeinträchtigten Biotope sind nach DRACHENFELS 2019 regelmäßig keine Entwicklungsziel des Naturschutzes.

Die höchstmögliche Versiegelung auf den Baugrundstücken wird - entsprechend vergleichbarer Baugebiete in den peripheren Ortschaften in der Gemeinde Beverstedt - auf höchstens 45 % (GRZ 0,3 plus 50 % Überschreitung) begrenzt werden.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Festsetzung einer Bauweise mit nur einem zulässigen Vollgeschoss (I) gemildert, ergänzt durch örtliche Bauvorschriften zu Hecken und gärtnerisch zu gestaltenden Flächen außerhalb der Bebauung und notwendigen Erschließungsanlagen.

Als planinterne Kompensationsmaßnahmen sind Gehölzanpflanzungen auf privaten Grünflächen am westlichen Gebietsrand vorgesehen; sie sind Gegenstand entsprechender zeichnerischer und flankierender textlicher Festsetzungen.

Die noch zu bilanzierenden, durch die zulässigen Eingriffe verlorengehenden Biotopwertigkeiten sollen auf externer Fläche kompensiert werden.

Die externen Kompensationsflächen und Maßnahmen sind noch nicht genau festgelegt. Sie werden rechtzeitig vor Abschluss des Verfahrens benannt und in der Begründung dargestellt. Sollte die Gemeinde auf anerkannte Kompensationspoolflächen zurückgreifen, die von anderen Anbietern bereitgestellt werden, wird die Gemeinde auf Darstellungen der Poolbetreiber zurückgreifen. Die externen Flächen und ihre Verfügbarkeit für die Gemeinde Bakum werden dann durch entsprechende Instrumente sichergestellt.

Aspekte des Artenschutzes

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Potentialansprache bezogen auf die Gruppe der Brutvögel und Fledermäuse kurz zusammengefasst wiedergegeben.

Brutvögel

Die Beurteilung des Brutvogellebensraumes beruht auf den Ergebnissen der Geländebegehung vom 24.11.2022.

Das Extensivgrünland des Plangebietes besitzt aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Gehölzstrukturen sowie zum Siedlungsrand keine Bedeutung als Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie Kiebitz, Feldlerche etc. Allenfalls der Fasan (allerdings ein Neozoon) wäre hier zu erwarten. Die Gehölzstrukturen (Baumreihe, Sukzessionsgebüsch) können jedoch von einer Brutvogelgemeinschaft genutzt werden, wie sie typisch ist für gehölzreiche Parks und Gärten. Da keine Baumhöhlen nachgewiesen werden konnten, beschränkt sich die Brutvogelgemeinschaft auf Freibrüter wie z.B. die Amsel oder der Buchfink und Nischenbrüter wie Gartenrotschwanz oder Bachstelze.

Die Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes kann als wahrscheinlich durchschnittlich arten- und individuenreich beschrieben werden. Neben zahlreichen unge-

fährdeten Arten ist auch das Vorkommen einer auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens geführten Art, der Gartengrasmücke nicht auszuschließen. Daher kann zumindest der Gehölzbestand des Untersuchungsgebietes als Brutvogellebensraum von allgemeiner Bedeutung eingestuft werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG sind alle möglicherweise erforderlichen Gehölzbeseitigungen in den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu legen.

Fledermäuse

Eine Bestandserfassung der Fledermausfauna wurde nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen sowie der Beschaffenheit des Landschaftsraumes kann dennoch eine relativ verlässliche Beurteilung der lokalen Fledermausfauna erfolgen.

Die Baumreihen an der Straße Oberheise mit den z.T. großkronigen Stieleichen werden wahrscheinlich von verschiedenen Fledermausarten (siehe Tab. 2) als Jagdhabitat genutzt. Auch das extensiv beweidete Grünland des Flurstückes 80 stellt ein geeignetes Jagdhabitat für Abendsegler, Breitflügel- und Zwergfledermaus dar. Da in den unmittelbar an das Flurstück 80 angrenzenden Baumreihen keine Baumhöhlen gefunden wurden, können Fledermausquartiere im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Die vermutete Fledermausfauna des Untersuchungsgebietes ist als durchschnittlich arten- und individuenreich zu bewerten. Von den 19 in Niedersachsen vorkommenden Fledermausarten werden mindestens sieben Arten im Gebiet erwartet. Dies entspricht einer Fledermausfauna, wie sie noch in weiten Teilen des Landkreises innerhalb des ländlichen Raumes vorkommt.
Durch die teilweise Bebauung des Flurstückes 80 kommt es zu einer Beeinträchtigung - - Verkleinerung des Jagdhabitates - für einige der Fledermausarten. Aufgrund des ländlichen Charakters der näheren und weiteren Umgebung mit zahlreichen naturnahen Strukturen und somit gut geeigneten Jagdhabitaten stehen jedoch ausreichend Ausweichflächen zur Verfügung. Daher bleibt dieser Eingriff deutlich unter der Erheblichkeitsschwelle.

Fledermäuse reagieren sehr unterschiedlich auf künstliche Lichtquellen. Die im Untersuchungsgebiet wahrscheinlich häufig vertretenen Arten (Pipistrellus pipistrellus, Eptesicus serotinus, Nyctalus noctula und Pipistrellus nathusii) besitzen nach Untersuchungen von VOIGT et al. (2019) zumindest während der Jagd keine übermäßige Lichtempfindlichkeit.

Dennoch sollten bei der Ausgestaltung einer möglicherweise geplanten Straßenbeleuchtung „insektenfreundliche“ Lichtquellen verwendet werden (neues Straßenland ist im Bebauungsplan Nr. 5 nicht vorgesehen). Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit in besonderem Maße die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollten daher Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (bis max. 3000 Kelvin /Lichtspektrum um 590 nm). Derzeit werden in der Stadtbeleuchtung vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen diesen Anforderungen am besten gerecht. Verschiedene Studien zeigen, dass diese Leuchtmittel offenbar deutlich weniger Insekten anlocken als die derzeit am weitesten verbreiteten Quecksilberdampfhochdrucklampen (HQL) oder auch Metalldampfhalogenlampen und Leuchtstofflampen. NAV und LED zeichnen sich zudem durch eine relativ hohe Energieeffizienz und Lebensdauer aus. Durch den Einsatz dieser „insektenfreundlichen“ Lam-

pen wird der negative Einfluss der Straßenbeleuchtung auf die Fledermäuse deutlich reduziert.

Im Ergebnis stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die Realisierung der Planungen ist allein durch Einhaltung zeitlicher Einschränkungen (Arbeiten außerhalb der Brutphase der Vögel und Sommerquartierszeiten der Fledermäuse) und Maßnahmen auf der Ausführungsebene so möglich, dass keine Verbotstatbestände (Verletzung oder Tötung von Individuen, Störungen, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) eintreten, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von vornherein erforderlich machen würden.

Es wird daher vorsorglich folgender artenschutzrechtlicher 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. Das Vorkommen europäischer Vogelarten (Brutvögel) und Fledermausarten (Jagdhabitat während der Sommerlebensphase) in den vorhandenen Gehölzen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist nicht auszuschließen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss sichergestellt werden, dass Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten, Bodenarbeiten und vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung im Nahbereich der vorhandenen Gehölze, soweit sie erforderlich sind, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Sommerlebensphase von Fledermäusen (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)

Die nachfolgende Flächenwerte basieren auf CAD-Abgriffen. Alle aus dem Bebauungsplan abgegriffenen Längen- und Flächenwerte sind abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS-Daten im UTM-Koordinatensystem). Eine örtlich korrigierte Vermessung wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

A) 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bestand (gem. wirksamem Flächennutzungsplan, vgl. Kap. 3.2):

Flächen für die Landwirtschaft bzw. sonstiger Außenbereich	3.003	m²
gesamt	**3.003**	**m²**

Planung:

Wohnbauflächen (W)	3.003	m²
gesamt	**3.003**	**m²**

B) Bebauungsplan Nr. 5

Bestand (gem. 58 Änderung des Flächennutzungsplanes, Parallelverfahren):

Wohnbauflächen (W)	3.003	m²
gesamt	**3.003**	**m²**

Planung:

allgemeines Wohngebiet (WA)	2.628	m²
Private Grünflächen: Anpflanzflächen für Gehölze	375	m²
Gesamt	**3.003**	**m²**

Beverstedt, den …….

…….
Bürgermeister

11. UMWELTBERICHT (NOCH ZU ERSTELLEN)

Für die vorliegenden Bauleitpläne wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil der jeweiligen Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt und fortgeschrieben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN

- Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 5 "Oberheise" in Beverstedt, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, Stand: 14.02.2023, insgesamt 13 Seiten.

- Potentialansprache Brutvögel / Fledermäuse, Oberheise, Gemeinde Beverstedt 2022 / 2023, Büro für Ökologie und Umweltplanung, Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp, Huntlosen, Stand: September 2023, insgesamt 15 Seiten.