GEMEINDE BEVERSTEDT

- LANDKREIS CUXHAVEN -

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „SPORTANLAGE REITHORNSWEG", ORTSCHAFT LUNESTEDT

- IM VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB -

BEGRÜNDUNG

ENTWURF – STAND: SEPTEMBER 2026

INHALT SEITE

1. EINFÜHRUNG 2

2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 3
2.1 Raumordnung 3
2.2 Rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 5
2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 6
2.4 Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB 6

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 7

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 8
4.1 Räumlicher Geltungsbereich 8
4.2 Städtebauliche Gesamtsituation 8
4.3 Ziel und Zweck der Planung 8

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE 9
5.1 Verkehrliche Erschließung 9
5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen 10
5.3 Örtliche Bauvorschriften 13
5.4 Grünstrukturen 14
5.5 Städtebauliche Flächenbilanz 15

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES 15

7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 16
7.1 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe 16
7.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 21

8. BELANGE DER DENKMALPFLEGE 23

9. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE 23

10. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND 23

11. BODENORDNUNG 26

12. VERFAHREN 26

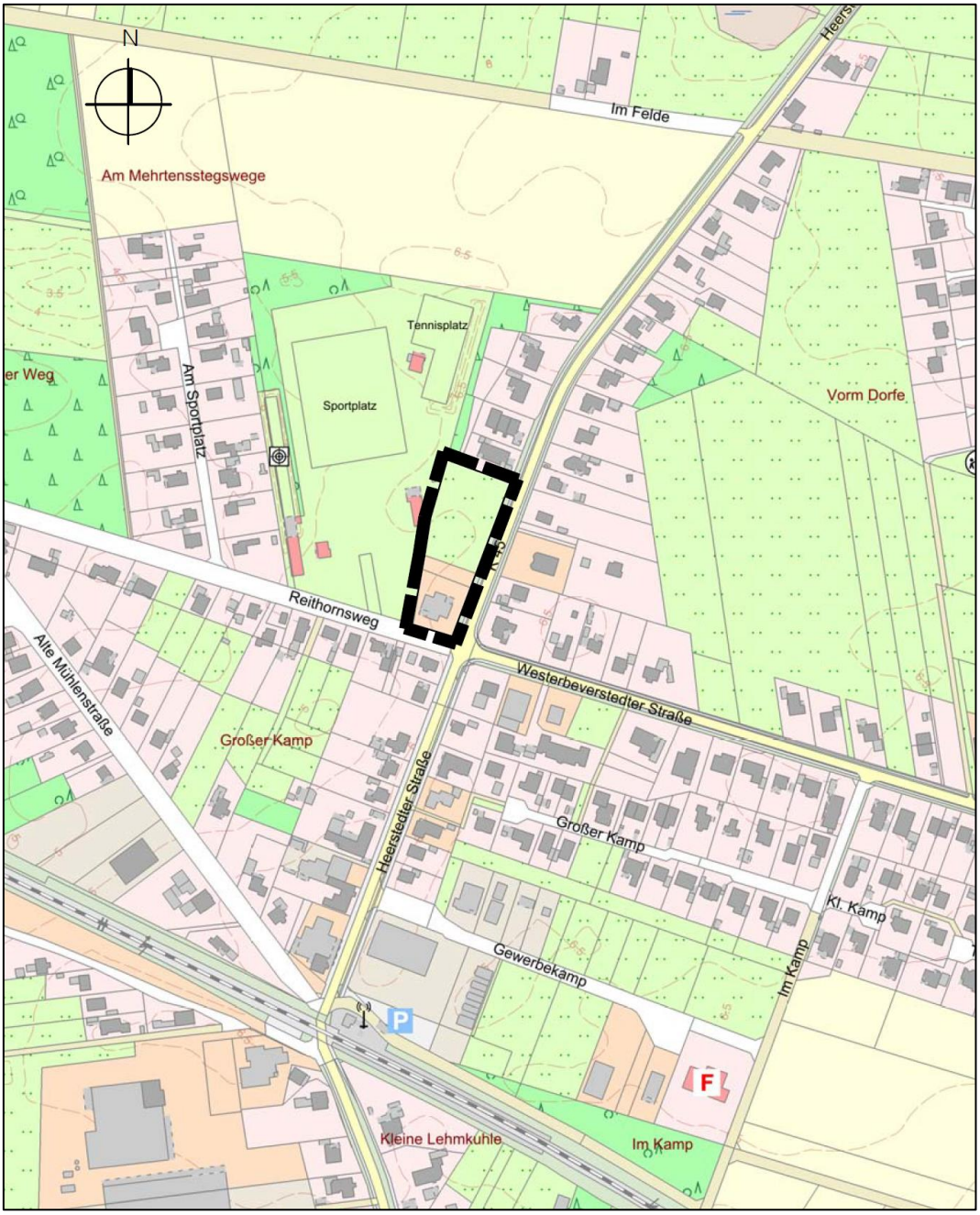
13. ANHANG 28

- Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Lunestedt der Gemeinde Beverstedt (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung
- Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", in der Ortschaft Lunestedt, Gemeinde Beverstedt (Bonk-Maire-Hoppmann GmbH, 06.2026)

1. EINFÜHRUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am 06.10.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt gefasst, um das innerörtlich vorhandene Flächenpotenzial für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu nutzen und Maßnahmen der Innenentwicklung zu initiieren. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt der Gemeinde Beverstedt liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der zurzeit der Aufstellung des Bauleitplanes jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumordnungsprogramm (LROP)
Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017/ 2022 sind für das Plangebiet keine Festlegungen in der zeichnerischen Darstellung getroffen worden.

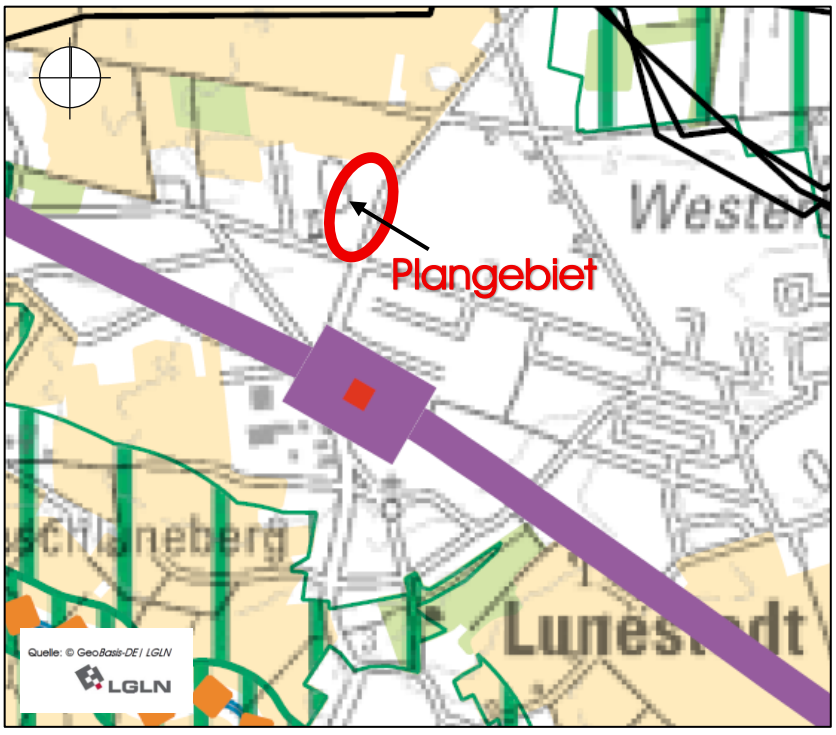
Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP 2017) wird in Kap. 2.3 Ziffer 02 Satz 2 folgendes Ziel formuliert:

"Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen)."

Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelbetrieben in Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig und aufgrund der Festsetzung der zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 799 m² auch nicht möglich. Mit der Ansiedlung eines Nahversorgermarktes oder anderer Einzelhandelsbetriebe sind somit keine raumbedeutsamen Auswirkungen verbunden. Um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, die jeweils für sich nicht die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten, aber räumlich-funktional zusammenwirken, ist im Urbanen Gebiet (MU) Einzelhandel ausgeschlossen worden.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)
Der Ortschaft Lunestedt der Gemeinde Beverstedt ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven (RROP) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen worden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Lunestedt und ist als sog. „Weißfläche“ dargestellt. Darüber hinaus sind keine weiteren zeichnerischen Darstellungen im RROP enthalten.



Auszug aus dem RROP 2012/2017 des Landkreises Cuxhaven

In der beschreibenden Darstellung des RROP 2012/2017 wird unter Ziffer 2.3 01 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen" ausgeführt, dass Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen im Planungsraum in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität bereitgestellt werden sollen. Dazu soll die Gemeinde für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorhalten (Grundsätze der Raumordnung).

Des Weiteren wird in Ziffer 2.3 01 dargelegt, dass Einzelhandelsgroßprojekte nur in den zentralen Orten zulässig sind (Ziel der Raumordnung).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes (Einzelhandelsbetrieb) im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes stellt die Gemeinde Beverstedt für die Bevölkerung in Lunestedt eine Versorgungsmöglichkeit für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zur Verfügung. Durch die ortskernnahe Lage ist das Plangebiet, auch für den nicht motorisierten Verkehr, gut erreichbar.

Die Festsetzung des Urbanes Gebietes (MU) mit einer zulässigen Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Gewerbe dient dazu, vorhandene Unternehmen und Versorgungsstrukturen, insbesondere für die gesundheitliche Versorgung, abzusichern und am Standort ein moderates Entwicklungspotenzial zu erreichen.

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel bzw. von Einzelhandelsgroßprojekten ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der steuernden Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche im Gewerbegebiet und dem Ausschluss von Einzelhandel im Urbanen Gebiet nicht möglich.

Die Planung ist daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz
Der Länderübergreifende Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) hat zum Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge zur Anwendung kommt. Dabei sind folgende Prüfvorgaben in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Hochwasserrisikomanagement
I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung
I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

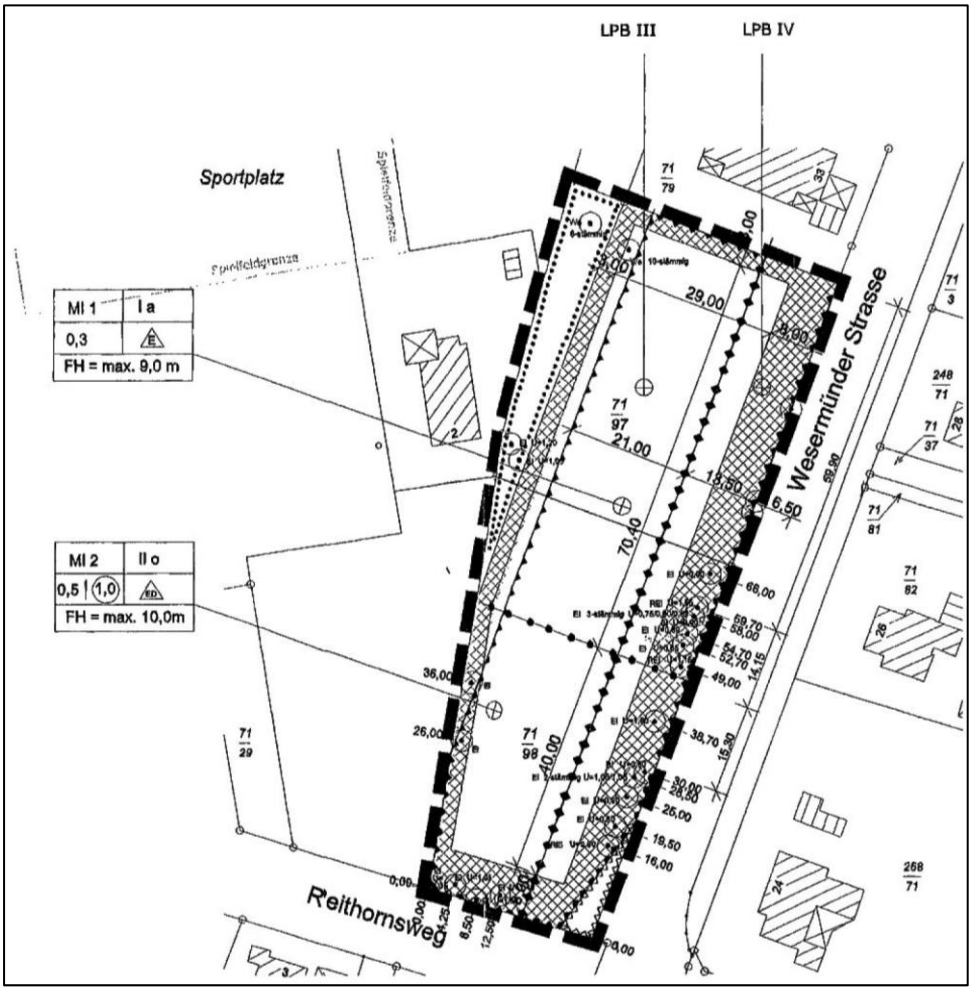
Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich laut den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2026) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2026) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG oder in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. In räumlicher Nähe des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtline (HWRM-RL). Die als Risikogewässer eingestufte Weser verläuft ca. 15,80 km westlich des Plange-

bietes. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, sodass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Hochwasser nicht zu erwarten ist. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet keinem Gebiet zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser auftreten werden (Umweltkarten Niedersachsen 2026). Die Fläche des Plangebietes ist nicht als potenziell nutzbare Rückhaltefläche für den Hochwasserschutz ausgewiesen (Umweltkarten Niedersachsen 2026). Insofern sind im Rahmen der Planung keine Maßnahmen für den Hochwasserschutz oder das Hochwassermanagement erforderlich.

Laut dem Kartendienst „Vulnerabilität – Gefahren durch Starkregen und Überschwemmungen" des Landkreises Cuxhaven (Geoportal 2026) sowie der Starkregengefahrenkarte (Bundesamt für Geodäsie 2026) ist lediglich im Norden sowie am östlichen Rand des Plangebietes bei einem seltenen 100-jährigen Starkregenereignis bzw. einem Extremregenereignis (Blockregen) in begrenzten Bereichen potenziell mit geringfügig erhöhten Wasserständen von 0,05 bis zu 0,20 m zu rechnen. Durch die Anlage einer Regenrückhaltung mit einer gedrosselten Ableitung im Bereich des Gewerbegebietes können Schäden durch Starkregenereignisse vermieden und vermindert werden.

2.3 Rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt

Für das Plangebiet ist die seit 2004 rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt der Gemeinde Beverstedt maßgeblich.



Auszug aus der 1. Änderung des B-Plan Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 setzt im Plangebiet ein Mischgebiet (MI) fest, in dem Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Das Mischgebiet ist in zwei Teilbereiche MI 1 und MI 2 gegliedert, wobei im MI 1 eine Einzelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und einer Firsthöhe von 9,00 m zulässig ist, während im MI 2 Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden können und eine GRZ von 0,50 gilt. Im MI 2 darf eine Firsthöhe von 10,00 m nicht überschritten werden. Für das MI 1 wurde ferner eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der eine maximale Gebäudelänge von 20,00 m zugelassen ist. Auf der Grundlage einer Schalltechnischen Berechnung sind Lärmpegelbereiche dargestellt, in denen passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten sind. Des Weiteren sind örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung, zu Dachmaterialien und -farben, zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen getroffen worden.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, in der eine Neupflanzung von Gehölzen vorgesehen war. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind am Rand der Bauflächen ferner einzelne Bäume mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen worden.

Des Weiteren ist im Einmündungsbereich der Straße „Reithornsweg" in die Kreisstraße 45 eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt worden, die die Funktion eines Sichtdreieckes hat.

2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 vom 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Gemeinde Beverstedt legt den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dar und begründet die städtebauliche Konzeption. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das im Innenbereich vorhandene Flächenpotenzial für die bauliche Entwicklung genutzt und die Ansiedlung eines Nahversorgermarktes begründet. Die im Plangebiet liegende Grünlandfläche ist zudem aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg" als beplanter Innenbereich zu werten. Insofern wird die Innenentwicklung gefördert und dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

2.3 Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB

Die Gemeinde Beverstedt nutzt mit der vorliegenden Bauleitplanung das im Innenbereich vorhandene Flächenpotenzial für die städtebauliche Entwicklung und initiiert somit gemäß § 13 a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung.

Unter Berücksichtigung der künftigen Größe des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) von ca. 4.130 m² und der zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,90 sowie des Urbanen Gebietes (MU) von rd. 908 m² mit einer Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,60 wird die bebaubare Grundfläche

im Plangebiet insgesamt etwa 4.262 m² umfassen und damit unter dem in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² liegen.

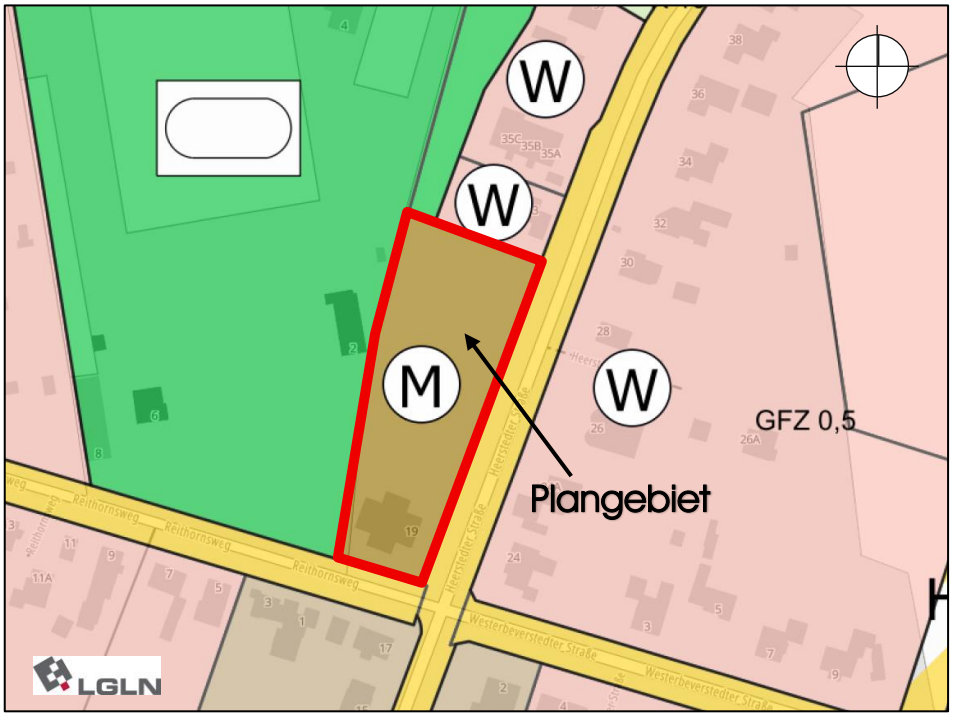
Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) sind planungsbedingt nicht gegeben.

Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz werden durch die Planung nicht berührt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB im vorliegenden Fall erfüllt werden.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Beverstedt weist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) aus. Der Reithornsweg im Süden und die Kreisstraße im Osten sind als Straßenverkehrsflächen darstellt. Westlich schließen sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ an, während nördlich des Plangebietes Wohnbauflächen (W) ausgewiesen sind.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Beverstedt mit Abgrenzung des Plangebietes (rot), ohne Maßstab

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt der Gemeinde Beverstedt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann die Änderung des Bebauungsplanes vor einer Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Beverstedt wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Hierbei wird die gemischte Baufläche (M) im nördlichen Teil des Plangebietes in gewerbliche Baufläche (G) umgewandelt. Die 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beverstedt im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist im Anhang beigefügt.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt der Gemeinde Beverstedt umfasst die Flurstücke 71/117 und 71/118, Flur 6 der Gemarkung Westerbeverstedt.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 weist insgesamt eine Flächengröße von rund 0,504 ha auf.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Lunestedt, westlich der Heerstedter Straße (K 45) sowie nördlich des Reithornweges. Der Siedlungsbereich südlich des Plangebietes wird durch eine Durchmischung von Wohnnutzungen und Unternehmensstandorten bzw. Gewerbebetrieben geprägt, während nördlich sowie östlich der Heerstedter Straße vor allem Wohnbebauungen zu finden sind. Westlich grenzt an das Plangebiet eine Sport- und Freizeitanlage mit Rasensportplatz, Tennisanlage und Vereinsheim an. Die Bebauungsstrukturen im Nahbereich des Plangebietes sind durch ein- und zweigeschossige Gebäude gekennzeichnet und weisen aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen eine große Bandbreite an Baustilen, Dachformen und Dachfarben auf. Die Fassaden sind jedoch überwiegend durch Verblendmauerwerk oder Putz gekennzeichnet, wobei bei untergeordneten Bauteilen auch ein Materialwechsel (z. B. Holz- oder Metallverkleidungen) erkennbar ist. Extreme Farbgebungen sind bei den Gebäudefassaden nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst umfasst im Süden ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Physiotherapie und einem Fitnessstudio. Hinzutreten befestigte Stellplatz- und Außenflächen sowie Garten- und Rasenflächen. Erschlossen wird der Standort über eine von der Heerstedter Straße ausgehende Grundstückszufahrt. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht von Westen über eine Parkparkplatzfläche und die Zufahrt zum Sportgelände. Hervorzuheben sind ferner die vorhandenen großkronigen Laubbäume am Rand des Grundstückes.

Den überwiegenden Teil des Plangebietes nimmt jedoch eine unbebaute Grünfläche ein. Im Osten der Grünfläche existiert entlang der Heerstedter Straße ein einreihiger Baumbestand aus kleineren und größeren, markanten Laubbäumen (v. a. Eichen und Eschen). Zwei großkronige Eichen sowie Siedlungsgehölzstrukturen finden sich ferner an der Westseite der Grünfläche. Die Erschließung erfolgt über die Heerstedter Straße über die vorhandene Grundstückszufahrt. Die Heerstedter Straße ist gut ausgebaut und wird auf der Westseite durch einen Fuß- und Radweg sowie einen schmalen, temporär wasserführenden Straßenseitengraben begleitet.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Schließung des in Lunestedt ansässigen Nahversorger- bzw. Verbrauchermarktes im Jahr 2025 ist eine erhebliche Versorgungslücke entstanden. Daher möchte die Gemeinde Beverstedt im Plangebiet durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Neuerrichtung eines Nahversorgungsmarktes schaffen, um für die Einwohner von Lunestedt auch künftig eine örtliche Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des allgemeinen täglichen Grundbedarfes vorzuhalten. Der Standort ist dabei so gewählt worden, dass er noch ortskernnah

liegt und von den Einwohner sowohl über die vorhandenen Straßen als auch fußläufig oder per Rad gut erreichbar ist. Die Planung hat somit wesentliche Bedeutung für die Attraktivität von Lunestedt als Wohnort und für die Bindung von Einwohnern. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und der Beschränkung der Verkaufsfläche für den Einzelhandel wird dabei erreicht, dass die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes möglich wird, ohne dass ein großflächiger Einzelhandelsstandort mit raumbedeutsamen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen entstehen kann. Des Weiteren bietet das Gewerbegebiet grundsätzlich auch die langfristige Perspektive, auf sich ändernde Bedarf zu reagieren und ggf. eine andere oder ergänzende gewerbliche Nutzung realisieren zu können.

Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes verbleibt im Süden des Plangebietes nur der Standort der Physiotherapie und dem Fitnessstudio ohne Wohnnutzungen. Demzufolge ist entgegen den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 innerhalb des Mischgebietes keine gleichwertige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe mehr existent. Gleichwohl sollen die vorhandenen Einrichtungen planungsrechtlich weiterhin abgesichert werden. Insofern wird im Süden des Plangebietes ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Im Gegensatz zum Mischgebiet, in dem keine Dominanz von Wohnen oder Gewerbe erkennbar sein darf, bietet das "Urbane Gebiet" dabei deutlich mehr Flexibilität und vereint Verdichtung und Ortsentwicklung.

Um im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet und der dort vorgesehenen Ansiedlung eines Nahversorgers einer Agglomeration von Einzelhandel vorzubeugen, ist im Urbanen Gebiet (MU) Einzelhandel ausgeschlossen worden. Damit wird keine der ausgeübten Nutzung entgegenstehende Festsetzung getroffen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes ist eine Schalltechnische Untersuchung erstellt worden, um die sich aus der gewerblichen Nutzung ergebenden Geräuschimmissionen für angrenzende schutzwürdige Bebauungen zu ermitteln und notwendige Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festzusetzen.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des im Plangebiet liegenden Gewerbegebietes mit dem vorgesehenen Nahversorgungsmarkt sowie des Urbanen Gebietes mit dem Bestandsgebäude wird künftig von der Heerstedter Straße aus über eine gemeinsame private Zufahrt erfolgen. Diese soll im Norden der Stellplatzanlage platziert werden. Die Anlieferung zum Markt erfolgt über diese Zufahrt und den anschließenden Stellplatz. Des Weiteren ist vorgesehen, eine zusätzliche Zuwegung zum Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen. Auf die Festsetzung konkreter Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen ist im Plangebiet jedoch mit Blick auf eine möglichst flexible künftige Nutzung der verfügbaren Flächen sowie der innerörtlichen Lage des Plangebietes verzichtet worden.

Ferner ist analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Südosten des Plangebietes im Einmündungsbereich des Reithornsweges in die Heerstedter Straße eine von Bebauung freizuhaltende Fläche dargestellt worden, die die Funktion eines Sichtdreiecks hat. Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig. Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne Bäume.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes untergebracht. Hierfür ist im Süden des Gewerbegebietes eine Fläche für Stellplätze festgesetzt worden. Da mit der Stellplatzanlage ein Teil der vorhandenen Parkplätze überbaut wird, die bislang der Physiotherapie und das Fitnessstudio zur Verfügung standen, ist eine gemeinsame Nutzung der Stellplatzanlage durch das Gewerbegebiet und das Urbanen Gebiet angedacht. Insgesamt werden im Bereich der Fläche für Stellplätze künftig etwa 57 Stellplätze einschl. der behindertengerechten Parkplätze bereitgestellt,

sodass davon auszugehen ist, dass der Bedarf an Stellplätzen zukünftig gedeckt werden kann. Bei der Realisierung von gewerblichen Nutzungen sind die nach NBauO notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten und nachzuweisen. Auf die Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leistungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) bei der Errichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden wird hingewiesen.

Nach den Muster-Richtlinien für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007, zuletzt geändert 2012 - muss die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten mindestens 3,00 m und die lichte Höhe mind. 3,50 m betragen. Die Erreichbarkeit der im Plangebiet liegenden Flächen für die Feuerwehr ist somit über die öffentlichen Straßen sichergestellt. Auf den privaten Grundstücksflächen sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - anzulegen. Die Flächen sind ggf. mit Hinweisschildern "Feuerwehrzufahrt" nach DIN 4066 zu kennzeichnen, um die jederzeitige und uneingeschränkte Benutzung der Feuerwehrflächen zu gewährleisten.

Über die Heerstedter Straße (K 45) sowie die Westerbeverstedter Straße (K 44) ist eine gute verkehrliche Anbindung des Plangebietes gegeben und eine zügige Ableitung des Ziel- und Quellverkehrs gewährleistet. Über die vorhandenen Fuß- und Radwege an der Heerstedter Straße und der K 44 ist das Plangebiet auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

Über den Bahnhof in Lunestedt, den Busverkehr der KVG und des VBN sowie das Anrufsammeltaxi ist außerdem ein Anschluss an den ÖPNV gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle befinden sich etwa 110 m westlich des Plangebietes am Reithornsweg und rd. 300 m entfernt im Bereich des Bahnhofes.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend wird im Norden des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe festgesetzt worden, dass unter Berücksichtigung der notwendigen Emissionskontingenten in zwei Teilbereiche (GEe 1 und GEe 2) gegliedert wird. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aufgrund ihrer Störwirkung ausgeschlossen.

Charakter des Urbanen Gebietes ist insbesondere die vom Gesetzgeber gewollte Nutzungsmischung, sodass Wohnen, Gewerbe, Geschäfts- und Bürogebäude und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nebeneinanderstehen und das innerörtliche Entwicklungspotenzial effizient ausgeschöpft werden kann. Die Festsetzung des Urbanes Gebietes (MU) mit einer möglichen Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Gewerbe dient somit dazu vorhandene Unternehmen und Versorgungsstrukturen, insbesondere für die gesundheitliche Versorgung, abzusichern. Es ergibt sich zudem ein moderates Entwicklungspotenzial, z. B. für eine Wohnnutzung.

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel bzw. von Einzelhandelsgroßprojekten sowie die Agglomeration von mehreren selbstständigen Einzelhandelsbetrieben ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der steuernden Festsetzung zu den Verkaufsflächen und dem Ausschluss von Einzelhandel im Urbanen Gebiet nicht möglich. Es ist eine maximale Verkaufsfläche 0,1935 m^2 pro Quadratmeter Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes festgesetzt worden. Bei der Fläche des GEe-Gebietes von 4.130 m^2 ergibt sich somit eine maximale Verkaufsfläche von 799 m^2, sodass kein großflächiger Einzelhandel mit raumbedeutsamen Auswirkungen entstehen kann und negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Lunestedt und den Nachbargemeinden vermieden werden.

Die im Süden des Plangebietes liegenden Bauflächen werden als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, sodass die vorhandenen Nutzungen (Physiotherapie, Fitnessstudio) auch weiter abgesichert sind. Gleichwohl ermöglicht die Festsetzung künftig ein Miteinander von Wohnen und Gewerbe, ohne dass eine gleichwertige Mischung vorhanden

sein muss. Da Tankstellen und Vergnügungsstätten in der Regel mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr sowie mit Lärmbelastungen verbunden sind, werden diese Nutzungen für das Urbane Gebiet (MU) ausgeschlossen.

Mit Blick auf die zu erwartenden Anforderungen gewerblicher Nutzungen an die Betriebsstätten sowie zur Gewährleistung einer optimalen Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen werden für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) folgende Maße baulicher Nutzung und Bauweisen festgesetzt:

- offene Bauweise (o)
- maximale Gebäudehöhe (GH) von 9,00 m
- Zulässigkeit eines Vollgeschosses
- Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,90

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht, dass das Baukonzept für den geplanten Nahversorgungsmarkt umsetzbar ist und im Gewerbegebiet auch die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen untergebracht werden können. Durch die zulässige Gebäudehöhe, die offene Bauweise sowie die Beschränkung auf ein Vollgeschoss wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung des Gewerbegebietes in die Umgebung einfügen wird.

Im Urbanen Gebiet (MU) ist zur Absicherung des Gebäudebestandes sowie der befestigten Außenanlagen eine GRZ von 0,60, eine Gebäudehöhe von 10,00 m sowie eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen festgesetzt worden. Die GRZ darf dabei durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu 0,80 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Damit erhöht sich die Grundflächenzahl gegenüber der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 geringfügig. Die Gebäudehöhe, die offene Bauweise sowie die Zahl der Vollgeschosse bleiben dagegen unverändert bestehen.

Des Weiteren ist für das GEe und das MU festgelegt worden, dass die Sockelhöhe eines Gebäudes, definiert als Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, maximal 0,50 m betragen darf, um bei künftigen baulichen Maßnahmen eine übermäßige Aufschüttung des Geländes mit entsprechenden Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke und die Entwässerung zu vermeiden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf sowohl im GEe als auch im MU lediglich durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z. B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsschächte, Solaranlagen, Lüftungsanlagen, um maximal 1,00 m überschritten werden. Zum Schutz des Ortsbildes dürfen im GEe nur drei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m errichtet worden.

Für die Bestimmung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen (H) sowie der Sockelhöhe ist die Höhenlage von 6,25 m NHN am festgelegten Bezugspunkt maßgebend.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche legt den Bereich fest, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die überbaubaren Flächen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet so bestimmt worden, dass sich ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die Neubebauung ergibt und das Baukonzept für den Nahversorgungsmarkt umsetzbar ist. Zu den Nachbargrundstücken und zur Straße halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 3,00 m ein, um ein zu dichtes Heranrücken von Hauptbaukörpern zu vermeiden. Daher ist auch bestimmt worden, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Rettungs- und Wartungswegen sowie Einfriedungen, keine baulichen Anlagen zulässig sind. Ausgenommen ist lediglich das GEe 2, da hier an der westlichen Grundstücksgrenze in den nichtüberbaubaren Flächen untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden sollen. Damit wird die Errichtung von befestigten Flächen für Zufahrten für die Anlieferung zum Hauptgebäude ermöglicht.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im südlichen Teil der GEe-Gebiete, Flächen für Stellplätze festgesetzt worden.

Im Urbanen Gebiet (MU) ist die Festsetzung der überbaubaren Flächen so gehalten, dass einerseits der existierende Gebäudebestand Berücksichtigung findet und andererseits bauliche Erweiterungen z. B. durch Anbauten möglich sind. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Rettungs- und Wartungswegen sowie Einfriedungen zulässig. Die vorhandenen Stellplätze im Norden des Gebäudes sind in die Fläche für Stellplätze integriert worden und somit planungsrechtlich abgesichert.

Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Nutzung ergeben sich im Bereich des Sichtdreieckes an der K 45, das als von Bebauung freizuhaltende Fläche dargestellt ist. Hier sind analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig. Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne Bäume.

Um Licht-Smog, auch mit Blick auf benachbarte Wohnnutzungen, sowie eine nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren, ist bestimmt worden, dass eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden ist.

Bei einer künftigen Neuerrichtung von Gewerbebetrieben sowie Wohn- und Geschäftsbauten sind die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der hierzu geltenden Durchführungsverordnung zur Barrierefreiheit zu beachten. Hier wird auf § 49 NBauO „Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen" verwiesen. Des Weiteren sollten Außenanlagen barrierefrei gestaltet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind mit Blick auf die Barrierefreiheit die Richtlinien der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) und der geltenden Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) zu berücksichtigen.

Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse) zu decken. Insofern sind mit dem GEG für Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden gegeben.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass nach § 32 a NBauO bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m^2 mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten ist. Wird ein bestehendes Gebäude durch eine Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht geändert, so sind mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten, wenn eine dabei die neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m^2 beträgt.

Bei Anlage eines offenen Parkplatzes oder eines offenes Parkdecks mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge, ist nach § 32 a Abs. 3 NBauO über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Ausnahmen von den vorgenannten Pflichten regelt § 32a Abs. 4 NBauO.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Beverstedt hat sich zum Ziel gesetzt, ökologische Belange stärker in der Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Darüber hinaus möchte die Gemeinde einen gestalterischen Rahmen für die künftige Ortsbildentwicklung setzen, um ein Einfügen neu entstehender Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten und Störungen des Ortsbildes durch extreme Farbgebungen und Materialien, Werbeanlagen sowie Beleuchtungen zu vermeiden. Gleichwohl sollen die örtlichen Bauvorschriften einen ausreichenden Handlungsspielraum zur Gestaltung der neuer Gebäude oder für Umbauten bieten. Insofern sind im Rahmen der Planung örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO festgelegt worden:

1. Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist für die Außenfassaden nur Verblendmauerwerk in roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen oder braungrauem Gesamtfarbtönen sowie Putz in hellen Farbtönen wie weiß, beige, grau zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Gauben und Zwerchgiebel, Erker, Zwischenbauten, Dacheinfassungen, Einhausungen des Lagers sind nicht blendende Holz-, Metall- und Kunststoffanteile zulässig.

Zur Heerstedter Straße ausgerichtete Fassadenflächen über 20 m sind mindestens alle 10 m durch Vorsprünge, z. B. durch Lisenen, oder durch Materialwechsel zu gliedern.

Ausgeschlossen sind stark reflektierende Materialien, spiegelnde Oberflächen, grelle Kunststoffoberflächen sowie unverkleideter Beton.

Ausgenommen von den vorgenannten Gestaltungsvorschriften sind technische Einrichtungen, Fenster- und Belichtungsflächen.

2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximale Werbefläche pro Gebäudefassade darf dabei 15 % nicht überschreiten.

Es ist ferner ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Fläche von 6 m^2 mit blendfreier Beleuchtung zulässig.

Nicht zulässig sind stark reflektierende Farben und Materialien.

Ferner sind Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, Skybeamer und umlaufende Leuchtbänder unzulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.

3. Die blendfreie Illumination von einzelnen Fassaden und Fassadenabschnitten ist zulässig. Die Illumination darf nicht wesentlich über die Fassaden- und Dachkanten hinaus abstrahlen. Die Fassadenbeleuchtung muss durch gleichmäßiges Licht ohne Wechselwirkung in Intensität, Farbe, Richtung und Muster erfolgen. Ein Anstrahlen von Gebäuden mittels externer Scheinwerfer sowie Himmelsstrahler bzw. Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Eine Blendung des Verkehrs durch die Beleuchtungen ist zu vermeiden.

4. Als Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur durchsichtige Zaunanlagen und/oder Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Schlehe, Hasel) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m errichtet werden.

5. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Breite von max. 0,50 m.

6. Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Begründung

zu 1.: In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes kommen vor allem Gebäude mit Fassaden aus Verblendmauerwerk in roten, rotbraunen, dunkelgrauen oder braungrauen Gesamtfarbtönen oder Putzfassaden in hellen Farbtönen wie weiß, beige, grau oder Putz vor. Diese für das Ortsbild prägenden Elemente sollen sich auch im Plangebiet fortsetzen, um ein Einfügen in den Siedlungsraum zu erreichen. Ortsuntypische stark reflektierende Materialien, spiegelnde Oberflächen, grelle Kunststoffoberflächen sowie unverkleideter Beton sind daher ausgeschlossen worden. Für Vordächer, Gauben und Zwerchgiebel, Erker, Zwischenbauten, Dacheinfassungen, Einhausungen des Lagers sind nicht blendende Holz-, Metall- und Kunststoffanteile zulässig, da es sich hier um untergeordnete Bauteile handelt.

Die Gliederung der zur Heerstedter Straße ausgerichteten Fassadenseite durch Lisenen oder Materialwechsel soll dazu beitragen, dass sich keine langgestreckten, ungegliederten und damit monoton wirkende Ansichten ergeben. Insofern wird mit der Bauvorschrift das Ortsbild gestaltet.

zu 2. und 3.: Die Vorschriften zur Gestaltung der Werbeanlagen und der Beleuchtung von Fassaden dienen dazu, negative Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauungen durch übergroße sowie blinkende und stark reflektierende Werbemaßnahmen sowie durch Lichtimmissionen zu vermeiden. Darüber hinaus müssen Werbeanlagen und Beleuchtungen so gestaltet sein, dass keine Blendung des Verkehrs auf angrenzenden Straßen möglich ist.

zu 4.: Die Verwendung durchsichtiger Einfriedungen oder Hecken mit einer Höhe von maximal 1,50 m entlang der öffentlichen Straßen soll vermeiden, dass das Ortsbild durch die Errichtung von massiv wirkenden Palisaden, Steingabionen oder Kunststoffeinfriedungen beeinträchtigt wird. Die Festlegung der maximalen Höhe der Einfriedungen stellt dabei ein Element der Ortsbildgestaltung dar.

zu 5.: Schotter- und Kiesgärten sind versiegelte Flächen. Da Niederschlagswasser nicht versickern kann, die Steine die Wärme speichern, an die Umgebung abgeben und somit gerade in den immer heißeren Sommern die Umgebungstemperatur unnötig erhöhen und die Flächen Tieren weder Lebensraum noch Nahrung bieten, werden flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen auf den Baugrundstücken ausgeschlossen. Lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Gebäudefassaden sind erlaubt.

zu 6.: Der Hinweis erfolgt, um die Pflicht zur Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften zu verdeutlichen.

5.4 Grünstrukturen

Die am Rand des Plangebietes vorkommenden Laubbäume werden als erhaltend festgesetzt, soweit sie außerhalb der überbaubaren Flächen stehen und eine Umsetzung der Neubebauung oder die Erweiterung der Bestandsbebauung nicht erheblich erschweren. Dabei ist auch die Anlage erforderlicher Stellplatzflächen und neuer Grundstückszufahrten zum Gewerbegebiet berücksichtigt worden. Die zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 - zu schützen. Bäume sind bei Abgang stets durch dieselbe Art zu ersetzen.

Um das eingeschränkte Gewerbegebiet zu durchgrünen und den hier eintretenden Verlust von Bäumen in gewissem Umfang zu ersetzen, ist festgelegt worden, dass im Bereich des GEe insgesamt mindestens fünf einheimische, standortgerechte Laubbäume (z. B. Stieleiche, Vogelbeere,

Hainbuche, Rotbuche und Winterlinde) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen sind.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen vorhandene, geplante oder zu erhaltende Gehölze zu berücksichtigen sind. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.

Auf die im Nordwesten der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche mit Bindung für Bepflanzungen sowie den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist in der vorliegenden Planung verzichtet worden, da der Erhalt der großkronigen Eichen und des Siedlungsgehölzes zu einer erheblichen Einschränkung der Bebaubarkeit der verfügbaren Fläche führen würde und einer Umsetzung des Baukonzeptes für den Nahversorgungsmarkt entgegensteht.

5.5 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m²*
Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und 2) *davon Fläche für Stellplätze ca. 1.930 m²*	4.130
Urbanes Gebiet (MU)	908
Gesamt	**5.038**

* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1: 1.000) zum Bebauungsplan

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Zur Beurteilung der gewerblichen Geräuscheinwirkungen ist ein schalltechnisches Gutachten durch die Bonk-Maire-Hoppmann GmbH (06.2026) erstellt worden, das der Begründung im Anhang beigefügt ist. Untersucht wurde, ob die geplante Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und einer Fläche für Stellplätze im nördlichen Teil des Plangebiets mit der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung vereinbar ist. Dabei wurden insbesondere die Wohnnutzungen nördlich, östlich und südlich des Plangebiets sowie bestehende gewerbliche Vorbelastungen berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten werden können, wenn das eingeschränkte Gewerbegebiet in zwei Teilflächen gegliedert und für diese Teilflächen Geräuschkontingente festgesetzt werden. Für die Teilfläche GEe1 werden Emissionskontingente von 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts, für die Teilfläche GEe2 von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts empfohlen. Diese Kontingente begrenzen nicht einzelne konkrete Nutzungen, sondern legen den maximal zulässigen Geräuschbeitrag der jeweiligen Fläche fest. Die konkrete Einhaltung ist im späteren Bau- oder Genehmigungsverfahren für das jeweilige Vorhaben nachzuweisen.

Nach den Berechnungsergebnissen werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen überwiegend um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Damit wird auch unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen eine verträgliche gewerbliche Nutzung des Plangebiets ermöglicht. Für einen zeichnerisch festgelegten Richtungssektor können aufgrund größerer schalltechnischer Reserven ergänzend Zusatzkontingente von 3 dB(A) tags und nachts vorgesehen werden. Auf Grundlage der Ergebnisse werden Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für den Bebauungsplan formuliert. Dadurch wird sichergestellt, dass von den künftigen gewerblichen Nutzungen keine unzumutbaren Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft ausgehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung ist in der Planzeichnung eine Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete in GEe 1und GEe 2 vorgenommen worden. Des Weiteren sind die in der Schalltechnischen Untersuchung vorgegebenen Emissionskontingente (LEK) für die Teilflächen des GEe1 und des GEe2 sowie der Richtungssektor in der Planzeichnung festgesetzt worden. Die textliche Festsetzung Nr. 13 folgt den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung.

7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 13 a BauGB gelten planungsbedingte Eingriffe im Rahmen eines Bebauungsplanes für die Innenentwicklung als vorhanden oder als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, sodass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die zu erwartenden planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch darzulegen, wobei die bereits zulässigen Eingriffe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen darzustellen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, im Plangebiet durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Neuerrichtung eines neuen Nahversorgungsmarktes zu schaffen und somit den Einwohner von Lunestedt örtliche Versorgungsmöglichkeiten zu bieten.

Des Weiteren wird im Süden des Plangebietes ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, um künftig eine Absicherung vorhandener Nutzungen zu erreichen.

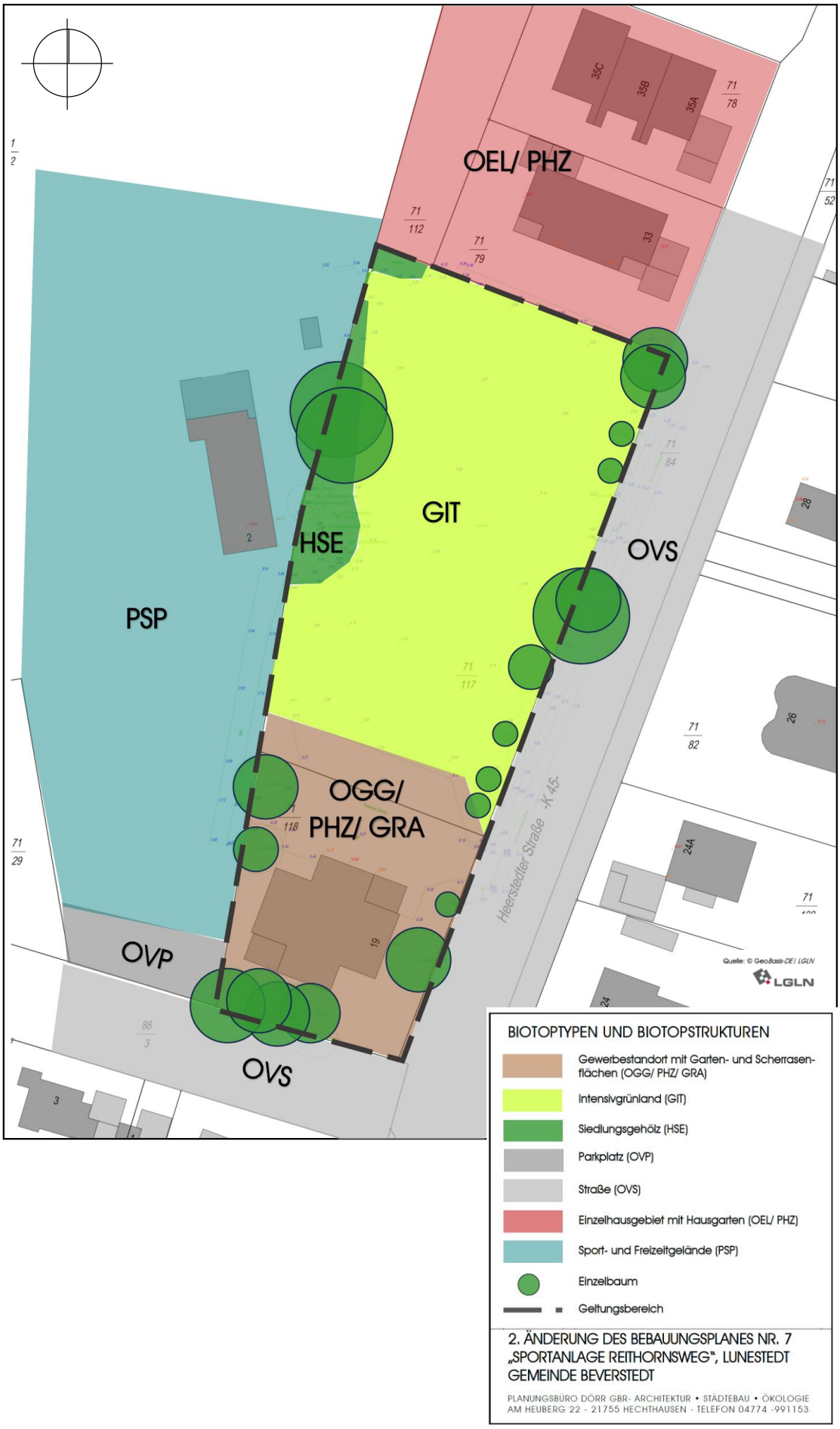
7.1 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für das Plangebiet ist im Oktober 2025 eine Biotoptypenkartierung nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2021) durchgeführt worden. Zugleich ist eine Inaugenscheinnahme vorhandener Bäume auf das Vorkommen von Asthöhlen und Spalten sowie Nistplätzen/ Quartiere für Vögel und Fledermäuse erfolgt.

Das Plangebiet umfasst im Süden einen Standort mit einem zweigeschossigen, gewerblich genutzten Gebäude mit angegliederten befestigten Stellplatz- und Außenflächen (OGG). Hinzu treten in den nicht bebauten Bereichen Garten- und Scherrasenareale (PHZ/ GRA).

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch eine intensiv genutzte Grünlandfläche (GIT) eingenommen. Des Weiteren findet sich am westlichen Rand ein Siedlungsgehölz (HSE), das neben zwei großkronigen Eichen vor allem Birken, Hasel, Linde, Ilex, Schwarzer Holunder und Brombeeren umfasst. Am östlichen Rand des Plangebietes steht eine Reihe Laubbäume. Hervorzuheben sind hier drei großkronige Eichen, während die Eschen relativ junge Anpflanzungen darstellen. Weitere, z. T. ortsbildprägende Laubbäume (v. a. Eichen) existieren im Süden des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Bebauung. Die Laubbäume stellen potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse dar. Bei der Inaugenscheinnahme der Bäume konnten jedoch keine geeigneten Asthöhlen oder Spalten als Quartiere für Fledermäuse und Höhlenbrüter festgestellt werden.


OEL/ PHZ
GIT
HSE
OVS
PSP
OGG/
PHZ/ GRA
OVP
OVS
Heerstedter Straße -K 45-
Quelle: © GeoBasis-DE / LGLN
LGLN
BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN
Gewerbestandort mit Garten- und Scherrasenflächen (OGG/ PHZ/ GRA)
Intensivgrünland (GIT)
Siedlungsgehölz (HSE)
Parkplatz (OVP)
Straße (OVS)
Einzelhausgebiet mit Hausgarten (OEL/ PHZ)
Sport- und Freizeitgelände (PSP)
Einzelbaum
Geltungsbereich
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7
„SPORTANLAGE REITHORNSWEG“, LUNESTEDT
GEMEINDE BEVERSTEDT
PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR- ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774 -991153

Im Osten grenzt die Heerstedter Straße (OVS) an das Plangebiet an, die durch eine asphaltierte Fahrbahn gekennzeichnet ist und auf der Westseite durch einen Fuß- und Radweg sowie einen schmalen, temporär wasserführenden Straßenseitengraben begleitet wird. Südlich verläuft die Straße „Reithornsweg" (OVS). Westlich des Plangebietes schließen sich ein Sport- und Freizeitgelände mit Rasensportplatz, Tennisanlage und Vereinsheim (PSP) sowie ein Parkplatz (OVP) an, während nördlich ein Einzelhausgebiet mit Wohnhäusern und neuzeitlichen Hausgärten (OEL/ PHZ) liegt.

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel [1]	Biotoptyp [1]	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften Wertstufe [2]
OGG/ PHZ/ GRA	Gewerbegebiet mit Garten- und Scherrasenarealen	I
GIT	Intensivgrünland	II
HSE	Siedlungsgehölz	III
	Einzelbaum	
[1] nach Drachenfels (2021), [2] nach Drachenfels (2024)		
Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften Wertstufe 0: sehr geringe bis keine Bedeutung; Wertstufe I: geringe bis sehr geringe Bedeutung; Wertstufe II: geringe Bedeutung; Wertstufe III: mittlere Bedeutung; Wertstufe IV: hohe Bedeutung; Wertstufe V: sehr hohe bis herausragende Bedeutung		

Im Plangebiet sind in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg" Mischgebietsflächen (MI) festgesetzt, wobei im Norden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und im Süden eine GRZ von 0,50 zulässig ist. Dabei darf die GRZ um maximal 50% durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

Mit dem Erhalt der Bestandsbebauung im Süden des Plangebietes sind keine Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbunden. Durch die Anhebung der Grundflächenzahl im Bereich des Urbanen Gebietes (MU) von bisher gesamt 0,75 auf künftig gesamt 0,80 im Süden ergibt sich nur ein geringfügig höherer Versiegelungsgrad, durch den im Nahbereich der Bestandsbebauung vor allem Garten- und Scherrasenflächen sowie Ziergrün mit geringer ökologischer Bedeutung betroffen sind. Die vorhandenen Laubbäume werden analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erhalten, sodass sich keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ergeben und potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse erhalten bleiben.

Durch die angestrebte bauliche Entwicklung im Bereich des eingeschränktes Gewerbegebietes (GEe) werden vor allem Intensivgrünlandflächen (GIT) betroffen. Da in diesem Bereich aufgrund der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im rechtsverbindlichen Bauleitplan eine Bebauung bereits zulässig ist, sind die planungsbedingten Eingriffe zu relativieren. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich bei einer Umsetzung der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 in den nicht bebauten Bereichen des Mischgebietes neuzeitliche Gärten, Scherrasenareale und sonstige Freiflächen oder Abstandsgrün mit geringer ökologischer Bedeutung entwickelt hätten. Mit der Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,90 im GEe und der Erweiterung der überbaubaren Flächen werden somit Biotopstrukturen mit sehr geringer Bedeutung in Bereichen mit zulässiger Bebauung und mit geringer ökologischer Wertigkeit außerhalb der bebaubaren Flächen betroffen. Überdies ist das gegenwärtig vorhandene Intensivgrünland nur von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Allerdings gehen am nordwestlichen Rand des Plangebietes Siedlungsgehölzstrukturen (HSE) verloren, die in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Mit dem planungsbedingten Verlust der Gehölzstrukturen sind Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbunden. Ein Ausgleich ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB jedoch nicht erforderlich.

Des Weiteren wird sich planungsbedingt ein Verlust von z. T. großkronigen Einzelbäume (v. a. Eichen) ergeben, da die Laubbäume im Osten und Westen des GEe nicht als zu erhaltend festgesetzt werden, um die Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen nicht erheblich einzuschränken. Zugleich sollen innerhalb des Gewerbegebietes jedoch mindestens fünf neue einheimische Laubbäume angepflanzt werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie den Störungen, die sich durch die Verkehrsbewegungen auf angrenzenden Straßen und die gewerbliche Nutzung im Plangebiet sowie den Sportbetrieb auf benachbarten Grundstücken ergeben, setzt sich die Vogelgemeinschaft ganz überwiegend aus einem breiteren Spektrum weit verbreiteter und im Bestand nicht gefährdeter Arten zusammensetzt. Dazu gehören Ringeltaube, Zilpzalp, Amsel, Kohl- und Blaumeise, Rotkehlchen, Zaunkönig, Kleiber und Gimpel sowie weitere Singvogelarten.

Angesichts der nicht unerheblichen Störungen/ Beunruhigungen sind typische Bodenbrüter des Offenlandes, wie die Arten Kiebitz, Feldlerche, Wachtel aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und ihrer Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen im Bereich des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung nicht zu erwarten.

Bei einer Inaugenscheinnahme der Bäume im Rahmen der Biotoptypenkartierung konnten keine als Quartiere und Nisthöhlen geeigneten Asthöhlen oder Spalten für Fledermäuse oder Höhlenbrüter festgestellt werden.

Dem Entstehen artenschutzrechtlicher Konflikte nach § 44 BNatSchG hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Brutvögeln und Fledermäusen wird durch artenschutzrechtliche Vermeidungsvorkehrungen (z. B. Festlegung von Zeiträumen für Gehölzbeseitigungen) entgegengewirkt.

Im Plangebiet sind weder Natur- u. Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden. Darüber hinaus existieren weder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" (LRP Landkreis Cuxhaven 2000, Umweltkarten Niedersachsen 2026). Der Änderungsbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum (Umweltkarten Niedersachsen 2026).

<u>Schutzgut Boden</u>

Im Plangebiet kommen laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2026) Pseudogley-Podsolböden vor, die nicht als seltene oder schutzwürdige Böden eingestuft sind. Im Bereich der vorhandenen Bebauung sind nur stark überprägende Böden mit erheblich veränderten Bodenfunktionen und geringer Bedeutung vorhanden.

Im Bereich des Grünlandes und des Siedlungsgehölzes sind mit Blick auf die Lage im Siedlungsbereich sowie der Nutzungsintensität überprägte Böden mit allgemeiner Bedeutung vorhanden. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist als mittel eingestuft. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist gering. Es kommen keine kohlenstoffreichen Böden mit Funktion für den Klimaschutz vor. Aus den Bodennetzdiagrammen des NIBIS-Kartenserver (2026) lässt sich ableiten, dass die vorkommenden Pseudogley-Podsolböden keine besonderen Bodenfunktionen oder -empfindlichkeiten aufweisen.

In den bebauten und versiegelten Grundstücksbereichen sind planungsbedingt keine Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und -strukturen sind aufgrund der geplanten Anhebung der GRZ und der Erweiterung der überbaubaren Flächen zu erwarten, da damit die Inanspruchnahme bislang unbebauter und unversiegelter Bereiche erfolgt. Dabei sind die Auswirkungen im Urbanen Gebiet aufgrund der geringen Anhebung der GRZ weniger erheblich, während sich im eingeschränkten Gewerbegebiet durch die künftige GRZ von 0,90 der Versiegelungsgrad etwa verdoppeln wird. Da nach § 13 a BauGB planungsbedingte Eingriffe im Rahmen eines Bebauungsplanes für die Innenentwicklung als vorhanden oder als bereits zulässig gelten, ist ein Ausgleich der Eingriffen nicht erforderlich.

Planungsbedingt werden keine naturnahen, seltenen oder schutzwürdigen Böden mit besonderer Naturnähe betroffen. Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung oder Böden mit besonderen Standorteigenschaften werden nicht in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser

Die natürliche Grundwasserneubildungsrate erreicht rd. 150 – 200 mm im Jahr und ist damit als gering bis mittel zu bewerten. Der mittlere Grundwasserstand liegt mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche (NIBIS 2026).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich einerseits sowie der vorhandenen und aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits zulässigen Bebauung andererseits, sind planungsbedingt keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Dies auch unter dem Aspekt, dass das Plangebiet keine besondere Funktion für die Grundwasserneubildung besitzt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Regenwasserkanalisation zugeführt. Durch die Anlage einer Regenrückhaltung mit einer gedrosselten Ableitung im Bereich des Gewerbegebietes können Schäden durch Starkregenereignisse vermieden und vermindert werden.

Fließ- und Stillgewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftentstehung auf. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits eine Bebauung und Versiegelung zulässt, sind planungsbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind.

Durch den Verlust von Gehölzstrukturen und Laubbäumen sind Auswirkungen auf das Kleinklima nicht auszuschließen, die durch die Neupflanzung von Bäumen in gewissem Umfang vermindert werden können.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet sowie die Umgebung werden durch die Lage im Siedlungsbereich mit dem Zusammenspiel der vorhandenen Bebauung mit der unbebaute Grünfläche gekennzeichnet. Ortsbildprägend sind ferner die am Rand des Plangebietes vorkommenden Laubbäume. Laut dem Bewertungsmaßstab der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes" (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Cuxhaven 2013) weist der Bereich des Plangebietes eine mittlere bis geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild auf.

Angesichts der innerörtlichen Lage und der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung im Süden des Plangebietes sowie der zulässigen baulichen Entwicklung aufgrund des rechtsverbindlichen Bauleitplanes sind planungsbedingt nur geringe Beeinträchtigungen Ortsbildes zu erwarten. Diese ergeben sich durch den zu erwartenden Verlust großkroniger Laubbäume sowie des Siedlungsgehölzes. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, werden jedoch einzelne Laubbäume erhalten, soweit sie die Bebaubarkeit der Fläche nicht erheblich einschränken. Um ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung zu erreichen sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes hat die Gemeinde überdies Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (z. B. örtliche Bauvorschriften, Gebäudehöhe) getroffen und die Neupflanzung von Bäumen vorgesehen.

Schutzgut Mensch

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die gewerbliche Nutzung werden durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen vermieden.

Bau- und Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche
Durch die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale sowie bereits bebaubarer Flächen wird einem Flächenverbrauch im Außenbereich entgegengewirkt.

7.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben:

- Nutzung des im Siedlungsbereiches vorhandenen Flächenpotenzials - Ziel: Vermeidung eines Flächenverbrauches im Außenbereich
- Festlegung einer nutzungs- und ortsbildgerechten Gebäudehöhe, Geschossigkeit und Bauweise sowie von örtlichen Bauvorschriften - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, Einfügen der Bebauung in die Umgebung
- Erhalt von Laubbäumen und Schutz gegenüber Beeinträchtigungen - Ziel: Vermeidung von Auswirkungen auf das Ortsbild, Erhalt von Lebensgrundlagen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Pflanzung einheimischer, standortgerechter Laubbäume - Ziel: Durchgrünung des Plangebietes, Entwicklung eines positiven Kleinklimas, Gestaltung des Ortsbildes sowie Schaffung von neuen Lebensräumen für heimische Tierarten
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten, Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
- Ausschluss von ungenutzten Schotter- und Kiesgärten - Ziel: Erhalt von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten, Reduzierung des Versiegelungsgrades, Vermeidung der Aufheizung von Flächen
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen benachbarten schutzwürdiger Bebauungen

Zum Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen wird gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen außerdem durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag) entgegengewirkt werden.

Artenschutzrechtliche Betrachtung
Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderem Schutz; es ist verboten,

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

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu

stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

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

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). "

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise hinsichtlich des Vorkommens gefährdeter oder besonders geschützter Vögel oder Fledermäuse vor. Im Plangebiet sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, sodass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Mit dem Verlust von Laubbäumen gehen potenzielle Lebensraumfunktionen für heimische Tiere (Vögel und Fledermäuse) verloren.

Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden:

⇒ Gehölzbeseitigungen sollten auf das notwendige Minimum reduziert werden.

⇒ Gehölzbeseitigungen dürfen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar und damit außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln durchgeführt werden.

⇒ Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten ist der Schutz zu erhaltender Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) im baustellennahen Bereich zu gewährleisten (u. a. Schutz vor mechanischer Beschädigung von Baumkronen, Rinden und Wurzeln durch Geräte und Baufahrzeuge). Baufahrzeuge und Baumaterialien sollten daher möglichst nur im Bereich der Bauflächen oder in benachbarten befestigten Flächen abgestellt werden.

⇒ Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog sowie eine nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren.

⇒ Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene und geplante Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.

⇒ Es ist ferner zu empfehlen, dass während der Bauzeit keine unnötigen Tierfallen (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) ent- bzw. bestehen sollten, um Individuenverluste oder ungeplante Brutstätten im Baubereich zu vermeiden.

Grundsätzlich gilt: Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen und der Beseitigung von Gehölzen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Betroffene Bäume mit Höhlen oder Spalten sind vor der Beseitigung auf das Vorkommen von Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder

streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Vermeidungsvorkehrungen ist im Hinblick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Vergleichbarkeit mit umliegenden Biotopstrukturen bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist.

8. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale
Alle im Plangebiet und der näheren Umgebung existierenden baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Archäologische Denkmalpflege
Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischer ist nachfolgender Hinweis zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

9. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE, KAMPFMITTELERKUNDUNG

Altablagerungen und Altstandorte
Im Niedersächsischen Umweltportal (NUMIS 2026) sind für das Plangebiet weder Altablagerungen noch Verdachtsflächen für das Vorkommen von Rüstungsaltlasten verzeichnet.

Der Gemeinde Beverstedt sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Kampfmittelerkundung
Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Bei Baumaßnahmen wird zur Gefährdungsabschätzung daher empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

10. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung
Die Energieversorgung des Plangebietes ist über den Anschluss an das Strom- und Gasnetz sichergestellt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Sollte der Grundversorger künftig keine Gasversorgung mehr vorsehen, müssen die Grundstückseigentümer die Wärmeversorgung dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken über Anlagen für die Nutzung und Speicherung alternativer oder regenerativer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Erdwärme, Wärme-Tauscher, Elektroheizung) sicherstellen. Zeiträume mit Verbrauchsspitzen oder Minder-Produktion regenerativer Energie können über die Stromversorgung abgefangen werden. Die EWE Netz GmbH sollte außerdem informiert werden, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird.

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2026) Versorgungsleitungen (Strom, Gas) des Unternehmens der EWE Netz GmbH. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) sind zu erhalten.

Bei privaten Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Versorgungsleitungen auf den privaten Grundstücken entsprechende Anträge an den Versorgungsträger zu stellen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist ferner sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen". Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 eine Mindestbreite von ca. 1,60 m aufweisen sollten. Sofern die Installation einer zusätzlichen Trafostation erforderlich wird, sollte ein geeigneter Stationsplatz rechtzeitig mit der EWE Netz GmbH abgestimmt werden. Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsunternehmens ist zu beachten. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich sind. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Zur Koordination mit den Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger, sollte die EWE Netz GmbH frühzeitig beteiligt werden.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches erfolgt über die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Deutsche Glasfaser GmbH oder die EWE Netz GmbH.

Im Plangebiet und der Umgebung können sich Telekommunikationsleitungen der Versorgungsunternehmen befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist grundsätzlich sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

Bei Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken des Plangebietes entsprechende Anträge an die Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Zur Koordination mit Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger, sollten die Bau- und Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Bei Baumpflanzungen sollte das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, Ausgabe 2013) beachtet werden.

Oberflächenwasserbewirtschaftung
Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll wie bisher gedrosselt der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Hierzu wird im Bereich des neu zu bebauenden Gewerbegebietes eine entsprechende Regenrückhaltung mit Drosselablauf vorgesehen. Die Bemessung der Regenrückhaltung erfolgt nach dem ATV-Regelwerk.

In den nachfolgenden wasserrechtlichen Antragsverfahren sind die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen sowie die vorgeschriebenen Einleitungsbewilligungen und Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven einzuholen.

Trinkwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Wesermünde.

Bei künftigen Baumaßnahmen sind zum Anschluss von Baugrundstücken entsprechende Anträge an den Versorgungsträger zum Ausbau des Trinkwasserleitungsnetzes zustellen.

Für Versorgungsleitungen ist eine ausreichende Leitungstrasse, entsprechend dem DVGW-Regelwerk W-400-1 Planung und W- 400-2 Bau und Prüfung von Wasserleitungsanlagen, zur Verfügung zu stellen. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Leitungstrassen sind so zu planen und auszuführen, dass Erweiterungen und Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsleitungen jederzeit möglich sind.

Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können seitens des Wasserverbandes keine Garantien gegeben werden bzw. sind diese gesondert zu vereinbaren.

Löschwasserversorgung
Für die Löschwasserversorgung steht unmittelbar am Plangebiet an der Heerstedter Straße ein Hydrant DN 150 zur Verfügung.

Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebietes die Installation einer weiteren Löschwasserentnahmestelle erforderlich sein, sind der Standort sowie die notwendige Entnahmekapazität mit der örtlichen Feuerwehr und den zuständigen Behörden abzustimmen.

Der Wasserverband Wesermünde weist vorsorglich darauf hin, dass Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG nur in der Menge zur Verfügung gestellt wird, wie es die vorhandenen Wasserleitungen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen.

Abwasserentsorgung
Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Cuxhaven und wird durch diesen bzw. dessen Auftragnehmern sichergestellt.

Baugrund
Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie - LBEG - (NIBIS 2026) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), sodass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet steht nach Auskunft des LBEG (NIBIS 2026) gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen an. Dennoch ist es zu empfehlen, bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der hierfür rechtsgültigen DIN-Normen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag) entgegengewirkt werden.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des Nieders. Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver) des LBEG 2026 hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Bergbau. Es existieren im Plangebiet und der Umgebung weder Bergbaurechte, Bewilligen nach Bundesberggesetz (BBergG) noch Altverträge, Erlaubnisse zur Suche nach Bodenschätzen oder Bergwerkseigentum. Das Plangebiet liegt laut der Rohstoffsicherungskarte (LBEG 2026) weder im Bereich einer Lagerstätte 1. oder 2. Ordnung noch in einem Gebiet mit potenziell wertvollen Rohstoffvorkommen.

11. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

12. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Beverstedt hat in seiner Sitzung am 06.10.2025 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportanlage Reithornsweg“, Ortschaft Lunestedt gefasst. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportanlage Reithornsweg“, Ortschaft Lunestedt der Gemeinde Beverstedt ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB in der Zeit vom …… bis …….. durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Der Rat der Gemeinde Beverstedt hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportanlage Reithornsweg“, Ortschaft Lunestedt nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am …… als Satzung beschlossen.

Beverstedt, den .....

…….....
Bürgermeister

erarbeitet durch:

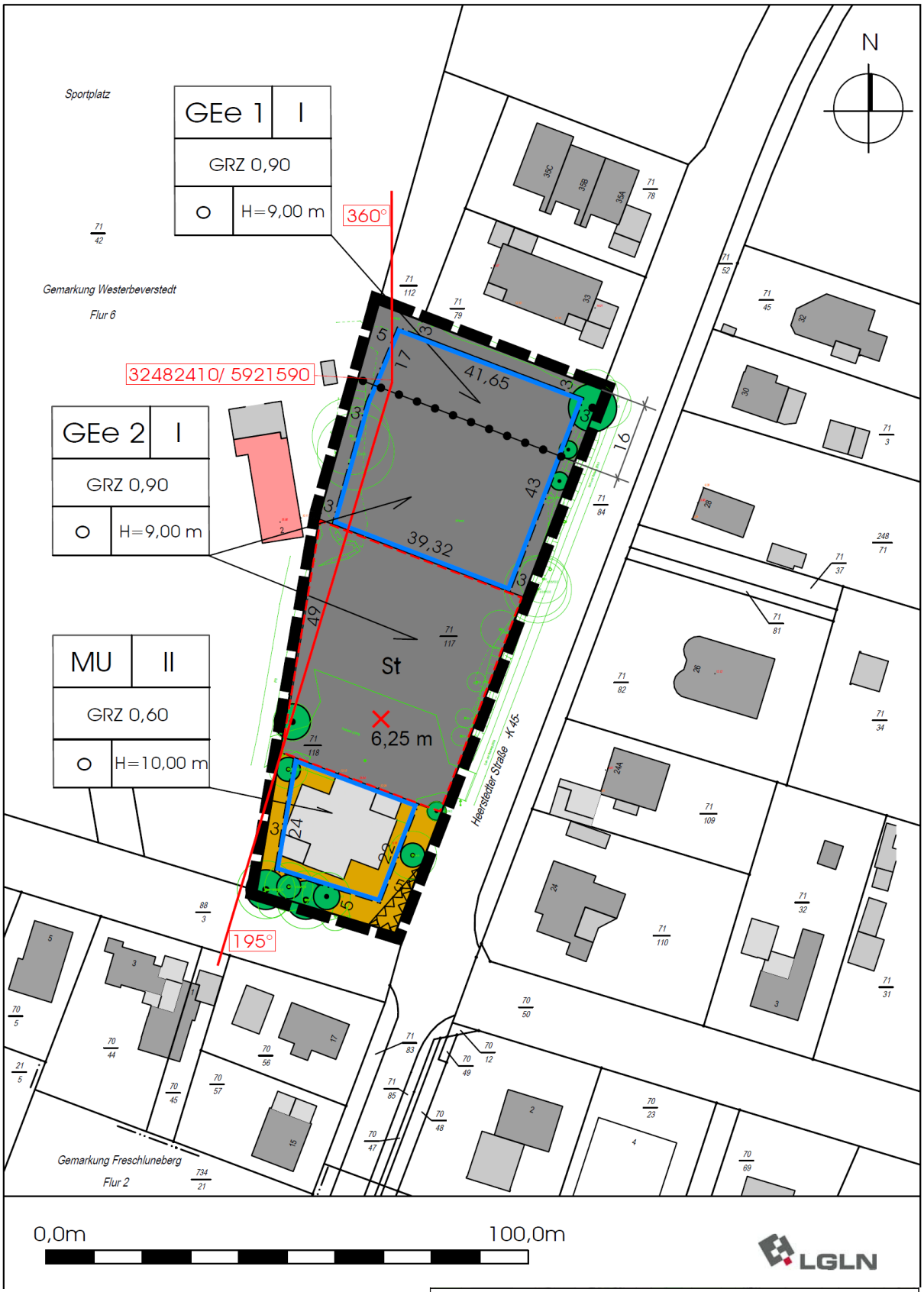
PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR
Am Heuberg 22
21755 Hechthausen
E-Mail: planungsbuero.doerr@t-online.de
Tel: 04774-991153
www.planungsbuero-doerr.de

ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
ÖKOLOGIE
DÖRR GBR

Hechthausen, den .....

13. ANHANG

- Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg", Lunestedt der Gemeinde Beverstedt (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung
- Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg" in der Ortschaft Lunestedt, Gemeinde Beverstedt (Bonk-Maire-Hoppmann GmbH, 06.2026)



GEMEINDE BEVERSTEDT

ORTSCHAFT LUNESTEDT - LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"SPORTANLAGE REITHORNSWEG"

2. ÄNDERUNG

EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

- IM VERFAHREN GEMÄß § 13 A BAUGB -

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR ● STÄDTEBAU ● ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MU — 1.2.4. Urbanes Gebiet
(§ 6 a BauNVO)

GEe — 1.3.1. Eingeschränkte Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

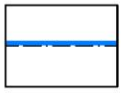
GRZ 0,60 bzw. 0,90 — 2.5. Grundflächenzahl

H = 9,00m bzw. 10,00m — 2.8. Höhe baulicher Anlagen in Metern

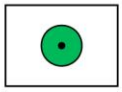
6,25 m ✕ — 2.8. Bezugspunkt für die festgelegte Höhe baulicher Anlagen (H) in Meter ü. NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O — 3.1. Offene Bauweise

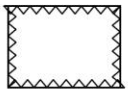
 — 3.5. Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

 — Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

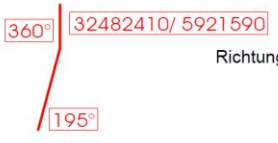
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 — 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

— 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

3 — Maßangaben in Metern

Aufmaß Feldvergleich (nachrichtlich)



Richtungssektor gemäß schalltechnisches Gutachten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,1935 m^2 pro Quadratmeter Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (entspricht einer max. Verkaufsfläche von 799 m^2) zulässig.

2. Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

3. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Rettungs- und Wartungswegen sowie Einfriedungen, keine baulichen Anlagen zulässig.

4. Im GEe 2 sind an der westlichen Grundstücksgrenze in den nichtüberbaubaren Flächen untergeordnete Nebenanlagen, wie z. B. befestigte Flächen für Zufahrten für die Anlieferung zum Hauptgebäude, zulässig.

5. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) ist die Errichtung von insgesamt drei Fahnenmasten zulässig.

6 Die Sockelhöhe eines Gebäudes, definiert als Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, darf maximal 0,50 m betragen.

7. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z. B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsschächte, Solaranlagen, Lüftungsanlagen, um maximal 1,00 m überschritten werden. Für Fahnenmasten ist eine Höhe von maximal 8,00 m zulässig.

8. Für die Bestimmung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen (H) sowie der Sockelhöhe ist die Höhenlage von 6,25 m NHN am festgelegten Bezugspunkt maßgebend.

9. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind insgesamt mindestens fünf einheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Rotbuche und Winterlinde. Bäume sind bei Abgang stets durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

10. Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig. Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne Bäume.

11. Die zu erhaltenden Bäume sind gegenüber Beeinträchtigungen jeglicher Art nach DIN 18920 zu schützen. Gehölze sind bei Abgang stets durch dieselbe Art zu ersetzen.

12. Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog sowie eine nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist,
- Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität auf das notwendige Mindestmaß, auch während der Bauphase
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse,
- Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope
- Oberflächentemperatur unter 60 °C,
- bei Anstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt, vorzugsweise Beleuchtung von oben,
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner gleich 2.700 Kelvin.

13. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GEe 1	57	42
GEe 2	60	45

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr,j. der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$L_{r,j} < LEK,I - \Delta L_{i,j}$

erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach 4.5.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor erhöht sich das Emissionskontingent des Plangebiets um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente.

Teilfläche	Bezugskoordinaten		Richtungssektor	Zusatzkontingent
	x	y		$L_{EK,zus}$ (tags/nachts)
Gee 1/ GEe 2	32482410	5921590	195°-360°	3/3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist für die Außenfassaden nur Verblendmauerwerk in roten, rotbraunen, anthrazitfarbene oder braungrauem Gesamtfarbtönen sowie Putz in hellen Farbtönen wie weiß, beige, grau zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Gauben und Zwerchgiebel, Erker, Zwischenbauten, Dacheinfassungen, Einhausungen des Lagers sind nicht blendende Holz-, Metall- und Kunststoffanteile zulässig.

Zur Heerstedter Straße ausgerichtete Fassadenflächen über 20,00 m sind mindestens alle 10,00 m durch Vorsprünge, z. B. durch Lisenen, oder durch Materialwechsel zu gliedern.

Ausgeschlossen sind stark reflektierende Materialien, spiegelnde Oberflächen, grelle Kunststoffoberflächen sowie unverkleideter Beton.

Ausgenommen von den vorgenannten Gestaltungsvorschriften sind technische Einrichtungen, Fenster- und Belichtungsflächen.

2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximale Werbefläche pro Gebäudefassade darf dabei 15 % nicht überschreiten.

Es ist ferner ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Fläche von 6 m^2 mit blendfreier Beleuchtung zulässig.

Nicht zulässig sind stark reflektierende Farben und Materialien.

Ferner sind Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, Skybeamer und umlaufende Leuchtbänder unzulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.

3. Die blendfreie Illumination von einzelnen Fassaden und Fassadenabschnitten ist zulässig. Die Illumination darf nicht wesentlich über die Fassaden- und Dachkanten hinaus abstrahlen. Die Fassadenbeleuchtung muss durch gleichmäßiges Licht ohne Wechselwirkung in Intensität, Farbe, Richtung und Muster erfolgen. Ein Anstrahlen von Gebäuden mittels externer Scheinwerfer sowie Himmelsstrahler bzw. Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Eine Blendung des Verkehrs durch die Beleuchtungen ist zu vermeiden.

4. Als Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur durchsichtige Zaunanlagen und/oder Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Schlehe, Hasel) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m errichtet werden.

5. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Breite von max. 0,50 m.

6. Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutz-gesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven zu informieren.

3. Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

4. Gehölzbeseitigungen dürfen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar und damit außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln durchgeführt werden.

5. Während der Bauzeit sollten keine unnötigen Tierfallen (z. B: ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) ent- bzw. bestehen, um Individuenverluste oder ungeplante Brutstätten im Baubereich zu vermeiden.

6. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen und der Beseitigung von Gehölzen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Betroffene Bäume mit Höhlen oder Spalten sind vor der Beseitigung auf das Vorkommen von Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. Die der Planung und den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Beverstedt während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Anpassung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Beverstedt im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Hier: Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt der Gemeinde Beverstedt

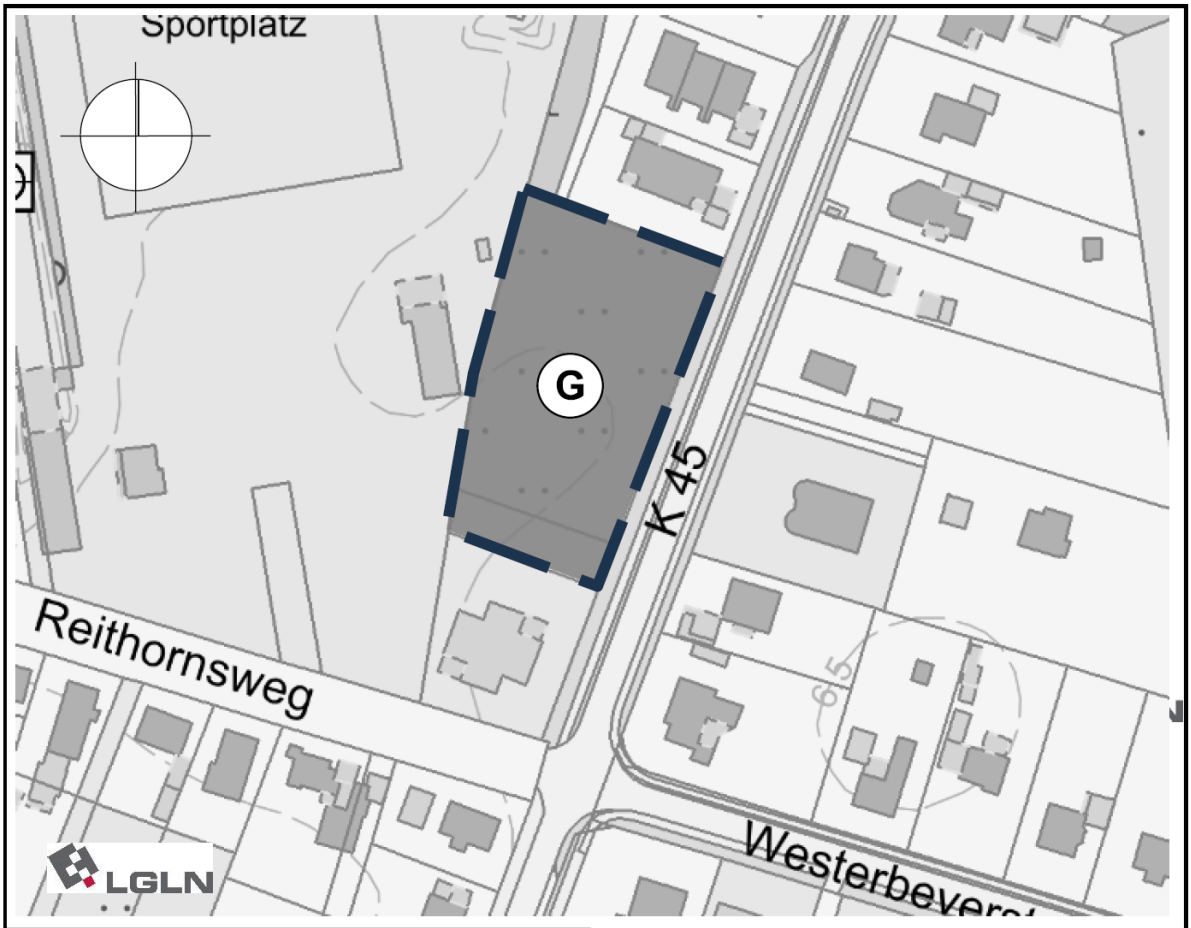
Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die Inhalte des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Mit der Veröffentlichung wurde die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sportanlage Reithornsweg“, Ortschaft Lunestedt der Gemeinde Beverstedt am ..... rechtsverbindlich. Die Festsetzung des Bebauungsplanes weicht von den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hemmoor ab.

Deshalb wird der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Anpassung ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

Beverstedt, den .....

.....
Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

G — gewerbliche Baufläche (G)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Beverstedt

Landkreis Cuxhaven

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beverstedt nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportanlage Reithornsweg", Ortschaft Lunestedt