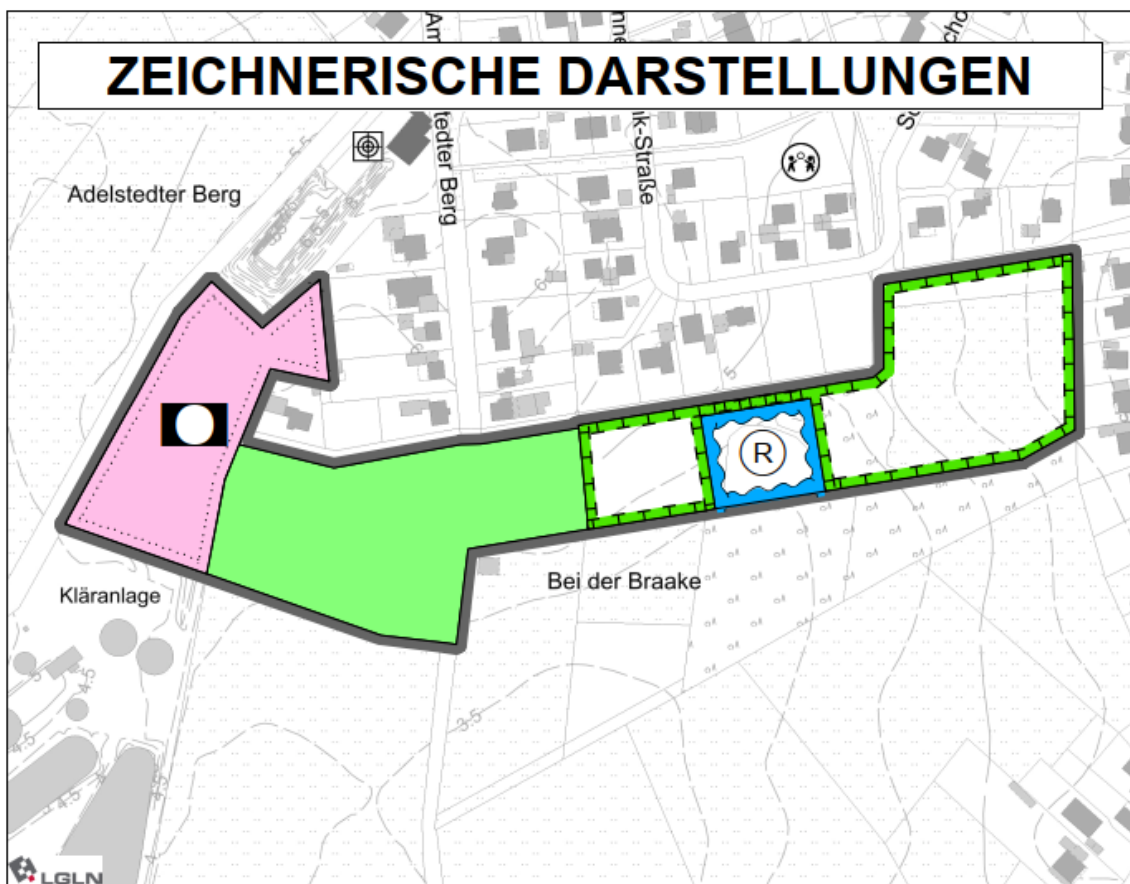


BEGRÜNDUNG

ZUR 66. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

- BAUHOF BEVERSTEDT -



VORENTWURF

FÜR DIE FRÜHZ. BETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

GEMEINDE BEVERSTEDT
LANDKREIS CUXHAVEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	3
2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	3
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Geltungsbereiches.....	3
2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung.....	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	5
3.1.2 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.....	5
3.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012.....	6
3.1.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	7
3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG.....	7
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	7
4.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	8
4.3 Hinweise.....	8
4.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	8
4.3.2 Meldepflicht bei Bodenfunden.....	8
5. IMMISSIONSSCHUTZ.....	9
6. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG.....	9
7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	9

Stand: 25.11.2025

1. VORBEMERKUNG

Der vorliegende Vorentwurf dient gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann. Die abschließende Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren.

In der vorliegenden Begründung wird die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bauhof Beverstedt“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Flächennutzungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

Im Planänderungsgebiet ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere Entwicklung des Bauhofes und die Herausnahme der Sondergebiete für Wochenendhausgebiete vorgesehen.

2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Geltungsbereiches

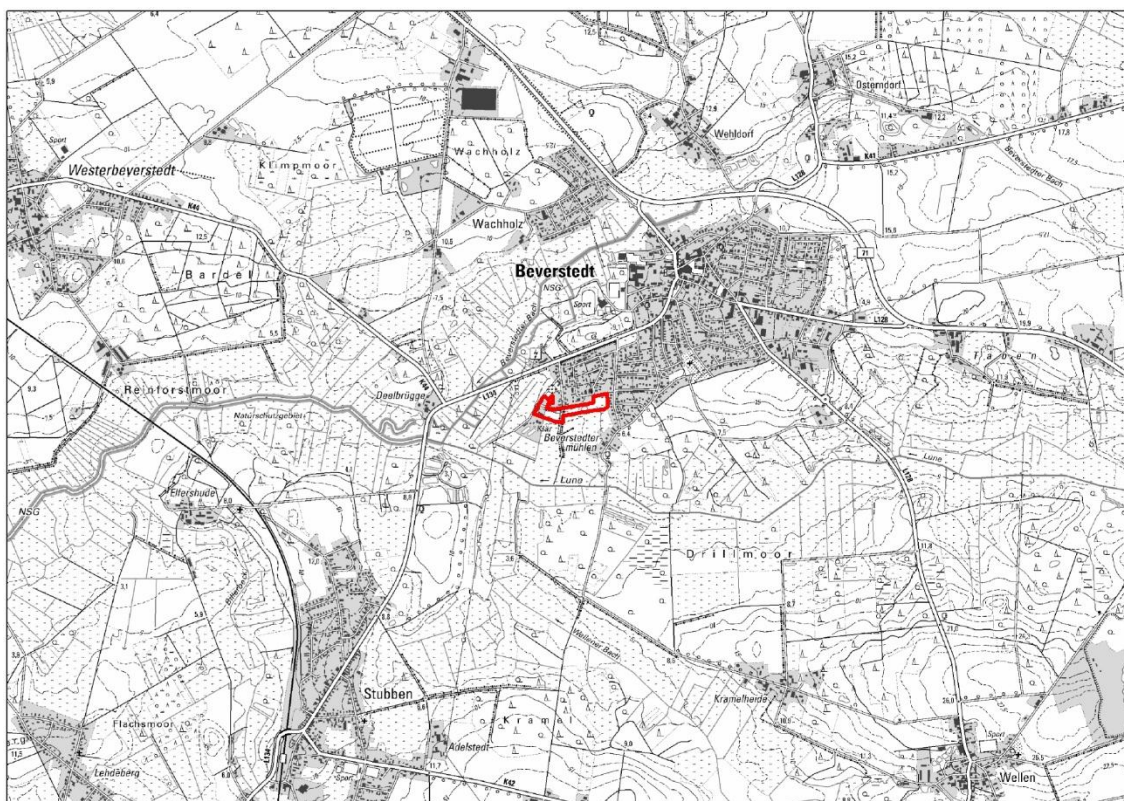


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025 (ohne Maßstab)

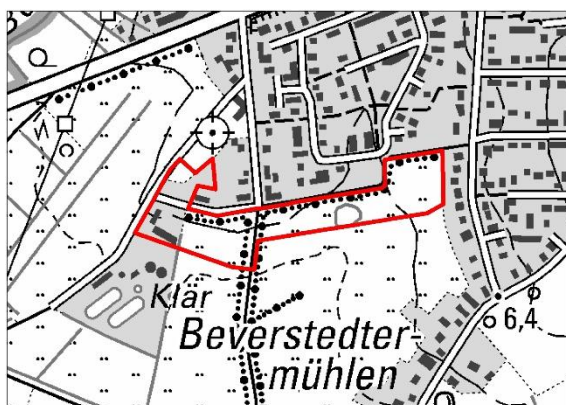


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches

Das Planänderungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Beverstedt, südlich der Straße „Am Adelstedter Berg“, teilweise auf den Flächen des Bauhofes nördlich des Klärwerks und den Flächen südlich des Schießstandes. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 3,57 ha.

2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung

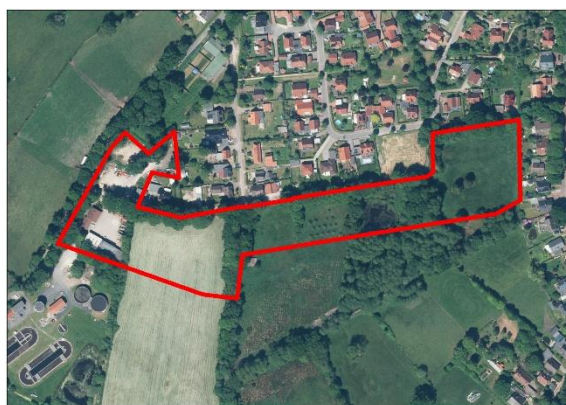


Abb. 3: Nutzung des Geltungsbereiches

Im Planänderungsgebiet sind überwiegend Grünflächen vorhanden. Im Westlichen Teil befindet sich der Bauhof. Im östlichen Teil befindet sich ein naturnahes Regenrückhaltebecken, das von Gehölzen umgeben ist. Ansonsten befinden sich weitere Gehölzbestände im Planänderungsgebiet verteilt.

Außerhalb des Planänderungsgebietes grenzen im Norden und im Osten Wohngebiete an. Im Süden und Westen grenzen weitere Grünflächen und Gehölze an. Im Nordosten befindet sich ein Schießstand. Im Südwesten befindet sich die Kläranlage.



Abb. 4: Landbedeckung 2023 (LGLN)

Auswirkungen der geplanten weiteren Entwicklung des Bauhofes auf die angrenzenden Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten. Die Flächen werden bereits vom Bauhof genutzt, sodass sich die Situation nicht wesentlich ändert. Der Bauhof selbst stellt keine besonders schützenswerte Nutzung gegenüber dem Schießstand oder der Kläranlage dar.

Die Herausnahme der Sondergebiete für Wochenendhausgebiete stellt als potenziell schützenswerte Nutzung eine Entschärfung möglicher Konflikte mit der Umgebung dar.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

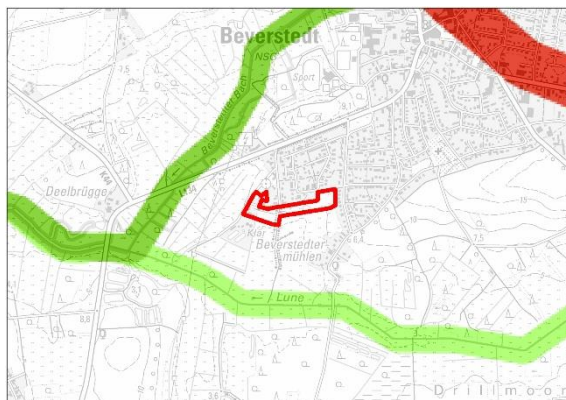


Abb. 5: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm wurde in Teilen 2022 geändert. Im zeichnerischen Teil der Verordnung sind für das Planänderungsgebiet keine Änderungen festgelegt.

3.1.2 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und entsprechend zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es sind somit keine Beeinträchtigungen durch Fließgewässer zu erwarten. Nachfolgend werden Extremfälle von Niederschlagsereignissen aufgeführt, die alle 150-200 Jahre auftreten können.

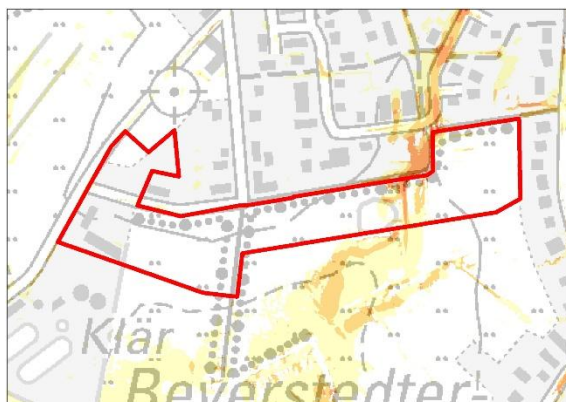


Abb. 6: Fließgeschwindigkeit Extrem

Im Planänderungsgebiet sind im Extremfall nur geringe Fließgeschwindigkeiten von unter 0,2 m/s zu erwarten. Lediglich östlich des Regenrückhaltebeckens können vereinzelt Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2,0 m/s auftreten.

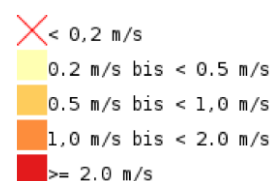
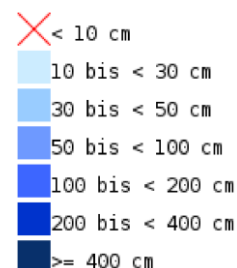




Abb. 7: Überflutungstiefe Extrem

Im Extremfall sind im Planänderungsgebiet nur geringe Überflutungstiefen von weniger als 10 cm zu erwarten. Lediglich östlich des Regenrückhaltebeckens können vereinzelt Überflutungstiefen von bis zu 100 cm auftreten.



Im Planänderungsgebiet sind aufgrund der geringen Fließgeschwindigkeit und Überflutungstiefe überwiegend keine Fließrichtungen vermerkt. Die Fließrichtungen östlich des Regenrückhaltebeckens verlaufen im Wesentlichen von Nord nach Süd.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den versiegelten Flächen erfolgt wie bisher über Einleitung in die vorhandenen Gräben im westlichen Teil des Planänderungsgebietes, die in die Lune fließen. Auf den übrigen Flächen ist weiterhin eine Versickerung möglich.

3.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012

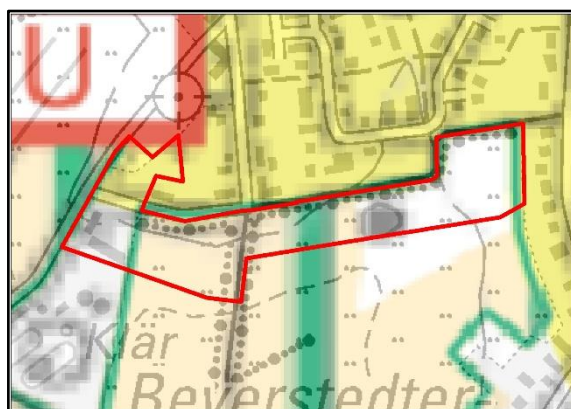


Abb. 8: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2012 sind die Flächen im westlichen Teil des Planänderungsgebietes teilweise als Zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. In der Mitte des Planänderungsgebietes befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft und sowohl in der Mitte als auch im östlichen Teil des Planänderungsgebietes werden Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft dargestellt.

3.1.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Durch die geplante weitere Entwicklung des Bauhofes im westlichen Teil sind keine Konflikte mit der Raumordnung zu erwarten, da die Flächen des Bauhofes teilweise ohne Darstellungen bzw. als Zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen sind. Durch die geplante Herausnahme der Sondergebiete für Wochenendhausgebiete wird der Raumordnung entsprochen, die in diesem Bereich Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für die Landwirtschaft vorsieht.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

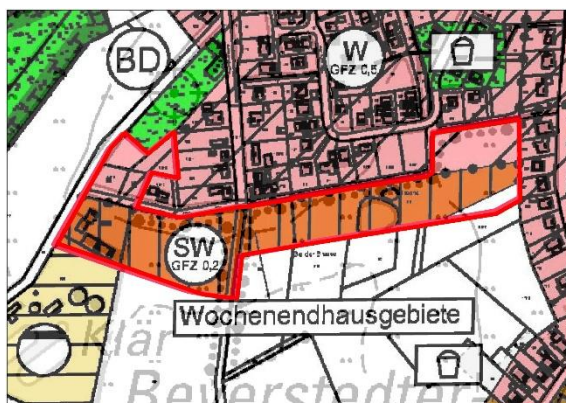


Abb. 9: Auszug Flächennutzungsplan

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden bislang überwiegend als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiete“ und in den beiden nördlichen Bereichen als Wohnbauflächen dargestellt. In der südöstlichen Ecke ist ein kleiner Teil als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

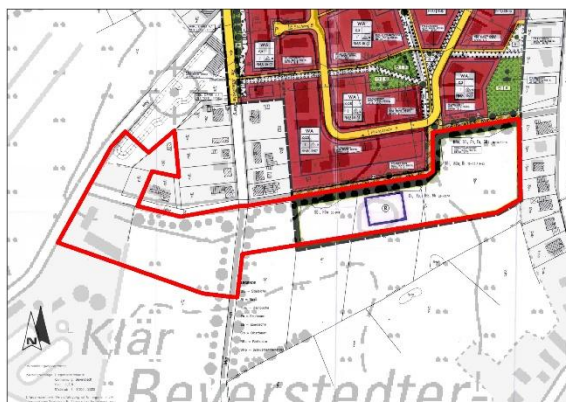


Abb. 10: Auszug B-Plan Nr. 30

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Zum Adelstedter Berg“ überplant, der im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Maßnahmenflächen und ein Regenrückhaltebecken festsetzt.

4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Im Planänderungsgebiet ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere Entwicklung des Bauhofes und die Herausnahme des Sondergebietes für Wochenendhausgebiete vorgesehen. Auf den Flächen des Bauhofes sind teilweise Wohnbauflächen und das o.g. Sondergebiet dargestellt, sodass die Errichtung von baulichen Anlagen für den Bauhof derzeit nicht zulässig ist. Außerdem ist aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und des Regenrückhaltebeckens auch keine Realisierung der Sondergebiete für Wochenendhausgebiete östlich des Bauhofes zu erwarten. Um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die weitere Entwicklung des Bauhofes ist aufgrund seines bestehenden Standortes und der bereits vorhandenen Infrastruktur alternativlos. Die hierfür vorgesehenen Flächen befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Inanspruchnahme von bisher unberührten Flächen im Außenbereich findet nicht statt.

4.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

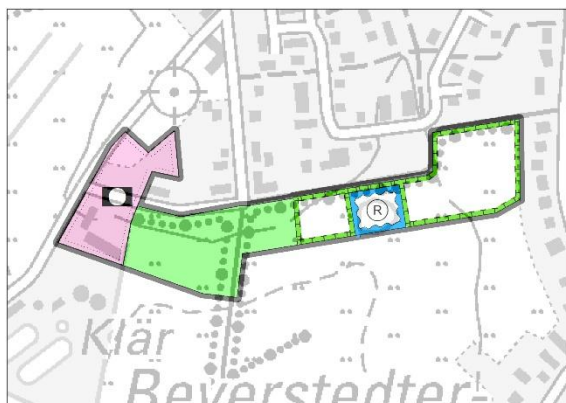


Abb. 11: Planzeichnung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im westlichen Teil des Planänderungsgebiet zukünftig Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ vorgesehen. Im östlichen Teil werden Maßnahmenflächen und ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Die übrigen Bereiche werden als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

4.3 Hinweise

4.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

4.3.2 Meldepflicht bei Bodenfunden

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

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird sich die immissionsschutzrechtliche Situation nicht bedeutend ändern. Der Flächennutzungsplan wird im Wesentlichen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Weitere bauliche Anlagen für den Bauhof, die durch die Flächennutzungsplanänderung zulässig werden, können durch ihre möglichen Abschirmungen hingegen positive Auswirkungen auf das Umfeld haben. Eventuelle Immissionsschutzmaßnahmen oder Auflagen sind Bestandteil der nachfolgenden Genehmigungsplanung.

6. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG

Das Planänderungsgebiet wird über die bestehende Straße „Am Adelstedter Berg“ erschlossen. Die innere Erschließung ist Bestandteil der nachfolgenden Erschließungs- und Genehmigungsplanung.

Bei Bedarf wird ein Anschluss bzw. eine Verlängerung von Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger in das Planänderungsgebiet erforderlich. Dies erfolgt üblicherweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Rahmen der nachfolgenden Durchführung der Planung. Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den versiegelten Flächen erfolgt wie bisher über Einleitung in die vorhandenen Gräben im westlichen Teil des Planänderungsgebietes, die in die Lune fließen. Auf den übrigen Flächen ist weiterhin eine Versickerung möglich.

7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Planänderungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Beverstedt, südlich der Straße „Am Adelstedter Berg“. Der westliche Teilbereich beinhaltet bereits bauliche Anlagen des ortsansässigen Bauhofs. Neben Gebäuden wird ein Großteil der Flächen als Lagerstätten genutzt. Das Gelände des Bauhofes ist von linienförmigen Gehölzstrukturen eingefasst. Die weiteren Flächen im Planänderungsgebiet werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt oder beinhalten Kompensationsmaßnahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 30 „Zum Adelstedter Berg“. Laut B-Plan Nr. 30 sollen die Flächen eine Grünlandbrache, Extensivgrünland und natürliche Sukzessionsfläche beinhalten. Zudem ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken vorhanden. Die Flächen werden ebenfalls von linienförmigen Gehölzstrukturen gesäumt.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein Umweltbericht erstellt und im Änderungsgebiet erfolgt eine Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Fläche, welche bereits vom Bauhof genutzt werden, auch planungsrechtlich dem Bauhof zugeordnet werden und als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Die landwirtschaftlichen Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft und die Flächen für Kompensationen als Maßnahmenfläche, hier Ausgleichsflächen dargestellt. Zudem wird das vorhandene Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Demnach wird mit der F-Planänderung im Wesentlichen die vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die ursprüngliche Entwicklung des Gebietes als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenend-

hausgebiete“, Darstellung im wirksamen F-Plan, konnte nicht realisiert werden. Mit der Änderung des F-Planes sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht verbunden, da lediglich der aktuelle Ist-Zustand in der Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen wird. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die Auswirkungen der Planung zu beschreiben und darzustellen.

Beverstedt, den

Bürgermeister