

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 5 „Oberheise“, Ortschaft Hollen in der Gemeinde Beverstedt

1. UMWELTBELANGE

Über die Art und Weise wie die Umweltbelange im Bebauungsplan Nr. 5 berücksichtigt wurden, geben der „Umweltbericht“ insgesamt (Kap. 11 der Begründung), Teile des Abschnitts „Regional- und Landesplanung / Belange der Raumordnung“ (Kap. 3.1. der Begründung), der Abschnitt „Belange des Immissionsschutzes“ (Kap. 4.3 der Begründung) sowie der Abschnitt „Eingriffsregelung“ (Kap. 9 der Begründung) Auskunft.

Planungsrelevante Immissionseinwirkungen aus vorhandenen umliegenden Nutzungen (auch Infrastruktureinrichtungen), die zu einem Konflikt mit der geplanten neuen Wohnbauflächendarstellung / Wohngebietsausweisung (s.u.) führen könnten, sind nicht erkennbar bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden. Umgekehrt sind durch die künftige Wohngebietsnutzung keine planungsrelevanten Immissionseinwirkungen auf die Umgebungsnutzung künftig nicht zu erwarten.

Um die Auswirkungen dieser Planung auf Arten und Lebensgemeinschaften zu beurteilen, wurde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven auf eine gezielte Bestandserfassung (Brutvogel- und Fledermauskartierung) verzichtet. Stattdessen erfolgt eine auf den vorgefundenen Strukturelementen basierende Potentialeinschätzung. Diese liegt als „Potentialansprache Brutvögel / Fledermäuse, Oberheise, Gemeinde Beverstedt 2022 / 2023“ vor (Büro für Ökologie und Umweltplanung, Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp, Huntlosen, Stand: November September 2023); diese Ausarbeitung ist den Planungsunterlagen beigelegt. Es wurden zwei Geländebegehungen, am 24.11.2022 und am 08.09.2023 durchgeführt. Auf Grundlage der festgestellten vorhandenen Strukturen und Biotoptypen wurde anschließend eine Einschätzung des Brutvogel- und Fledermauslebensraumes vorgenommen. Die Biotoptypen bilden auch die Grundlage der flächenbezogenen Eingriffs- und Kompensationsbilanz, die im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung erstellt wurde (s. Kap. 9).

Der vorhandene Baumbestand wurde im Zuge der Erstellung der Planunterlage eingemessen und ausreichend dokumentiert. Es verläuft eine Baumreihe parallel zur Ostgrenze und außerhalb des Planungsgebiets (des Geltungsbereichs, s. **Planunterlage des Bebauungsplanes Nr. 5**). Auf die grundsätzlichen Aussagen zur bisherigen Nutzung (vgl. Kap. 2) und der Landschaftsplanung sei an dieser Stelle verwiesen (vgl. Kap. 4.1). Im Übrigen wird auf die Darstellungen des Umweltberichts (vgl. Kap. 11) verwiesen, der ein separater Bestandteil der Begründung dieses Bauleitplans ist.

In dieser Bauleitplanung waren außerdem die **Belange des Waldes** zu berücksichtigen. Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) soll ein Abstand zwischen Waldrand und Bebauung von 100 m grundsätzlich eingehalten werden. Im Einzelfall sind jedoch geringere Abstände möglich. Die Gemeinde Beverstedt sieht hier einen solchen Einzelfall als gegeben an. Um mögliche Auswirkungen (potenzielle Störungen) der Planung auf die Wertigkeit benachbarter Waldflächen und deren Waldränder darzulegen, wurde im Auftrag der Gemeinde Beverstedt eine „Gutachterliche Stellungnahme zum B-Plan Oberheise und den Auswirkungen eines unterschrittenen Waldabstands von 100m“ von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsbereich 4 – Forstwirtschaft, eingeholt; diese Ausarbeitung liegt mit Stand 09.07.2024 vor und ist den Planungsunterlagen beigelegt. Die geplante Unterschreitung des im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) vorgesehenen Regelabstands von 100 m zu Waldrändern ergab nach gutachterlicher Stellungnahme keine abweichenden Funktionswertigkeiten des Waldes bezogen auf 3 im

Umfeld identifizierte potentielle Waldflächen. Somit sind die raumordnerischen Ziele der Bauleitplanung nicht gefährdet, da durch die Verschiebung der Abstandsgrenzen keine Verschlechterung des Waldzustandes erwartet wird. Bezogen auf die weiteren Ausführungen zu den Waldbelangen und ihre Berücksichtigung in der Planung wird auf Kap. 3.1 der Begründung verwiesen.

Hinsichtlich der Belange von **Natur und Landschaft** sind im **Bebauungsplan Nr. 5** insbesondere folgende Festlegungen getroffen worden:

Zeichnerische Festsetzungen

- Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die bauliche Entwicklung wird bedarfsorientiert und zugleich zur Vermeidung unangemessener Versiegelungen beschränkt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäude in offener Bauweise (o) nur als Einzel- oder Doppelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss (I) zulässig. Zusammen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sind das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bei dieser Bebauung generell ausreichend definiert. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für verschiedene bauliche Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt zulässig. Damit wird die zulässige Versiegelungsmöglichkeit auf höchstens 45% der Baugebietsfläche begrenzt.
- Um eine wirkungsvolle Eingrünung gegenüber der Umgebung, also entlang der westlichen und südlichen Baugebietsgrenzen, zu erreichen, werden entsprechende zeichnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen auf privaten Grünflächen getroffen (s. begleitende textliche Festsetzung Nr. 5).
- Die Baugrenze hält zum nächstgelegenen Waldrand im Nordwesten einen Abstand von 30 m ein, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Entlang der neu anzupflanzenden Flächen an den Außenrändern wird die Baugrenze mit 3 m festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand der Bebauung von den zu entwickelten Gehölzen zu erreichen. Der gewählte Abstand ist nach Auffassung der Gemeinde ausreichend, damit sich diese Flächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung entwickeln können. Zum Straßengrundstück Oberheise ist ein Abstand von 7 m gewählt worden, um die Bebauung nicht zu dicht heranrücken zu lassen und somit den Wurzelraum der entlang der Straße stehenden Bäume zu schonen.

Textliche Festsetzungen

- Nr. 5 zur näheren Bestimmung der Herstellung der randlichen Gehölzanpflanzungen

Örtliche Bauvorschriften

- Nr. 2: Einfriedungen sind nur als Hecken unter Verwendung heimischer Laubgehölze zulässig; in Verbindung mit Hecken sind auch Zäune zulässig.
- Nr. 3: aus ökologischen Gründen sind die Flächen, die nicht für bauliche Anlagen und Erschließungsanlagen benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

Die nähere Erläuterung der getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist dem Abschnitt „Die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen“ (**Kap. 6 der Begründung des Bebauungsplanes**) zu entnehmen.

Zur Berücksichtigung der **Belange des Denkmalschutzes** (hier: Archäologische Denkmalpflege) und wie diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) auf der nachfolgenden Ausführungsebene zu berücksichtigen sind, ist außerdem der **Hinweis Nr. 1 auf dem Bebauungsplan** angebracht worden. Weitere Ausführungen sind dem „Umweltbericht“ (Kap. 11.2.1.3) zu entnehmen.

Hinsichtlich der Belange des **Immissionsschutzes** sind **auf Ebene der Bauleitplanung** keine Darstellungen bzw. Festsetzungen getroffen worden, da dies nicht erforderlich war (s.o.).

Der **Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild** wird teilweise innerhalb, überwiegend aber durch Maßnahmen außerhalb (extern) des Plangebiets kompensiert. Darüber gibt der Abschnitt „Eingriffsregelung“ (Kap. 9 der Begründung) Auskunft.

Die **externe Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 5** wird auf gemeindeeigenen Wegeseitenstreifen in Form einer Feldheckenneuanlage und teilweise auch durch Anlage eines Blühstreifens mit langfristigem Blühaspekt und in Abständen gepflanzten regionstypischen Obstbäumen erfolgen. Für die Kompensation sollen die am äußeren Rand der Wegeparzellen gelegenen und als Acker genutzten Streifen herangezogen werden, denn in solchen Bereichen können Kompensationsmaßnahmen, die auf eine Verbesserung der Biotopstruktur und des Landschaftsbildes abzielen, anerkannt werden. Die Maßnahmen verteilen sich auf zwei Kompensationsbereiche. Kompensationsbereich 1 liegt in Hollen im Bereich des Weges Am Felde. Kompensationsbereich 2 liegt in Hollen südlich Dreieinigkei. Die Kompensationsmaßnahmen (Kompensationskonzept) werden im Kapitel 9 der Begründung textlich näher erläutert und sind ergänzend in Lage und Abgrenzung den Kartenanlagen und einer tabellarischen Übersicht der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen.

Das Konzept der externen Kompensation wurde im Januar 2025 mit dem Fachbereich Eingriffsregelung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven vorabgestimmt. Durch die verschiedenen Maßnahmen kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven der externe Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 5 vollständig abgedeckt werden.

Die externen Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die auch über die Flächen verfügen kann. Die Gemeinde stellt die Flächen bereit, wird aber die Ausgestaltung und Herstellung der Maßnahmen dem Nutznießer dieser Bauleitplanung (privater Flächeneigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) durch einen entsprechenden Vertrag übertragen. Die Teilflächen sollen vor Ort eingemessen werden und es sollen geeignete Grenzmarkierungen zu den jeweils angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen werden. Die vermessenen und der Kompensation des Bebauungsplanes gewidmeten Flächen werden durch Eintragung einer Kompensationsbaulast in das Grundbuch dauerhaft abgesichert werden. Bei der Ausführung der Feldheckenneuanlage wie auch des Blühstreifens mit Obstbaumreihe soll eine Orientierung an vergleichbaren Maßnahmen erfolgen, für die die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven bereits ein Merkblatt mit Datum vom 15.09.2017 (s. Anlage) aufgelegt hat (Voraussetzungen für eine Anerkennung von Wegeseitenräumen als Kompensations- und Ökokontoflächen). Zu Einzelheiten der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven vorzunehmen, wie dies auch im oben genannten Merkblatt vorgesehen ist.

Zur Berücksichtigung **artenschutzrechtlicher Aspekte** wird auf die bereits oben erwähnte „Potentialansprache Brutvögel / Fledermäuse, Oberheise, Gemeinde Beverstedt 2022 / 2023“ (Büro für Ökologie und Umweltplanung, Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp, Huntlosen, Stand: November September 2023) zurückgegriffen.

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

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene der Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist außerdem vorsorglich der **Hinweis Nr. 2 auf dem Bebauungsplan** angebracht worden.

Weitere Ausführungen sind dem Abschnitt „Eingriffsregelung“ (Kap. 9 der Begründung) zu entnehmen.

Auf dem Bebauungsplan sind außerdem die **Hinweise**

- **Nr. 3** Schutz von vorhandenem Bewuchs bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen
- **Nr. 4** Hinweis zur Siedlungswasserwirtschaft (Oberflächenwasser und Schmutzwasser)
- **Nr. 5** Empfehlung zur Nutzung von Regenwasser
- **Nr. 6** Altlasten

zur Berücksichtigung von Umweltbelangen angebracht worden.

2. BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG, ABWÄGUNGSBESCHLÜSSE

Die Ergebnisse der durchgeführten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen und die Art und Weise wie sie in der Planung berücksichtigt wurden, sowie die vorgenommene Interessenabwägung sind der Anlage „Abwägungsbeschlüsse der politischen Gremien“ zu entnehmen.

Die Daten der wesentlichen Verfahrensschritte sind aus der Verfahrenslegende des Bauleitplanes ersichtlich.

3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Über die während der Planaufstellung in Frage kommenden Planungsalternativen gibt der „Umweltbericht“ (Kap. 11.2.4) Auskunft, soweit wesentlich abweichende Planalternativen überhaupt in Frage kamen.

Soweit in dieser Erklärung auf Textpassagen und Planinhalte verwiesen wird, werden diese unter dem Gesichtspunkt der Schonung von Ressourcen und der Vermeidung von Verwaltungsaufwand hier nicht redundant wiedergegeben. Sie sind vielmehr den gleichzeitig zu jedermanns Einsicht gem. § 10 Abs. 3 i.V.m. § 10 a BauGB bereitgehaltenen Unterlagen (Plan und Begründung mit Umweltbericht einschließlich der zugehörigen Anlagen sowie die verwendeten Gutachten und Fachstellungnahmen) sowie der Anlage „Abwägungsbeschlüsse der politischen Gremien“ zu entnehmen.

Die Unterlagen können auf der Internetseite der Gemeinde Beverstedt in der Rubrik Bauen und Wirtschaft -> Bauleitplanung -> rechtskräftige Bebauungspläne eingesehen werden (<https://www.beverstedt.de/bauen-und-wirtschaft/bauen/bauleitplanung/rechtskraeftige-bauleitplaene>).