

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „HAßBÜTTELER WEG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

VERFAHREN GEM. § 13B BAUGB



ABSCHRIFT

GEMEINDE BEVERSTEDT
LANDKREIS CUXHAVEN

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| 1. VORBEMERKUNG..... | 4 |
| 2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES..... | 4 |
| 2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes..... | 4 |
| 2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung..... | 5 |
| 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN..... | 5 |
| 3.1 Landes- und Regionalplanung..... | 5 |
| 3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen..... | 5 |
| 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012..... | 6 |
| 3.1.3 Ziele der Raumordnung..... | 7 |
| 3.2 Flächennutzungsplan..... | 9 |
| 3.3 Anwendbarkeit des § 13b BauGB..... | 10 |
| 4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG..... | 11 |
| 4.1 Städtebauliche Zielsetzung..... | 11 |
| 4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes..... | 13 |
| 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise..... | 13 |
| 4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen..... | 14 |
| 4.2.3 Verkehrsflächen..... | 14 |
| 4.2.4 Grünflächen..... | 15 |
| 4.2.5 Immissionsschutz..... | 15 |
| 4.2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern..... | 16 |
| 4.3 Flächenbilanz..... | 17 |
| 4.4 Örtliche Bauvorschriften..... | 17 |
| 4.4.1 Stellplätze..... | 18 |
| 4.4.2 Dächer..... | 18 |
| 4.4.3 Gebäudehöhe..... | 18 |
| 4.4.4 Einfriedungen..... | 19 |
| 4.4.5 Nicht überbaute Flächen..... | 19 |
| 4.4.6 Ordnungswidrigkeiten..... | 19 |
| 4.5 Hinweise..... | 19 |
| 4.5.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)..... | 19 |
| 4.5.2 Altlasten..... | 19 |
| 4.5.3 Archäologie..... | 20 |
| 4.5.4 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften..... | 20 |
| 4.5.5 Baugebot..... | 20 |
| 5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA..... | 20 |
| 6. IMMISSIONSSCHUTZ..... | 30 |
| 6.1 Geruchsimmissionen..... | 30 |
| 6.2 Schallimmissionen..... | 31 |
| 6.2.1 Verkehrswege..... | 32 |
| 6.2.2 Tennisplatz..... | 33 |
| 7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG..... | 33 |

| | |
|---|----|
| 8. BODENORDNUNG | 34 |
| 9. KOSTEN..... | 34 |
| 10. VERFAHREN..... | 34 |
| 10.1 Aufstellungsbeschluss | 34 |
| 10.2 Auslegungsbeschluss | 35 |
| 10.3 Satzungsbeschluss und Inkrafttreten | 35 |
| 10.4 Chronologie des Verfahrens | 35 |

Stand: 31.08.2021

1. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Haßbütteler Weg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt, sodass im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 20 „Haßbütteler Weg“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bokel, südöstlich der L134 „Hauptstraße“ (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über die Flurstücke 3, 5 und 6 der Flur 21 der Gemarkung Bokel.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,83 ha.

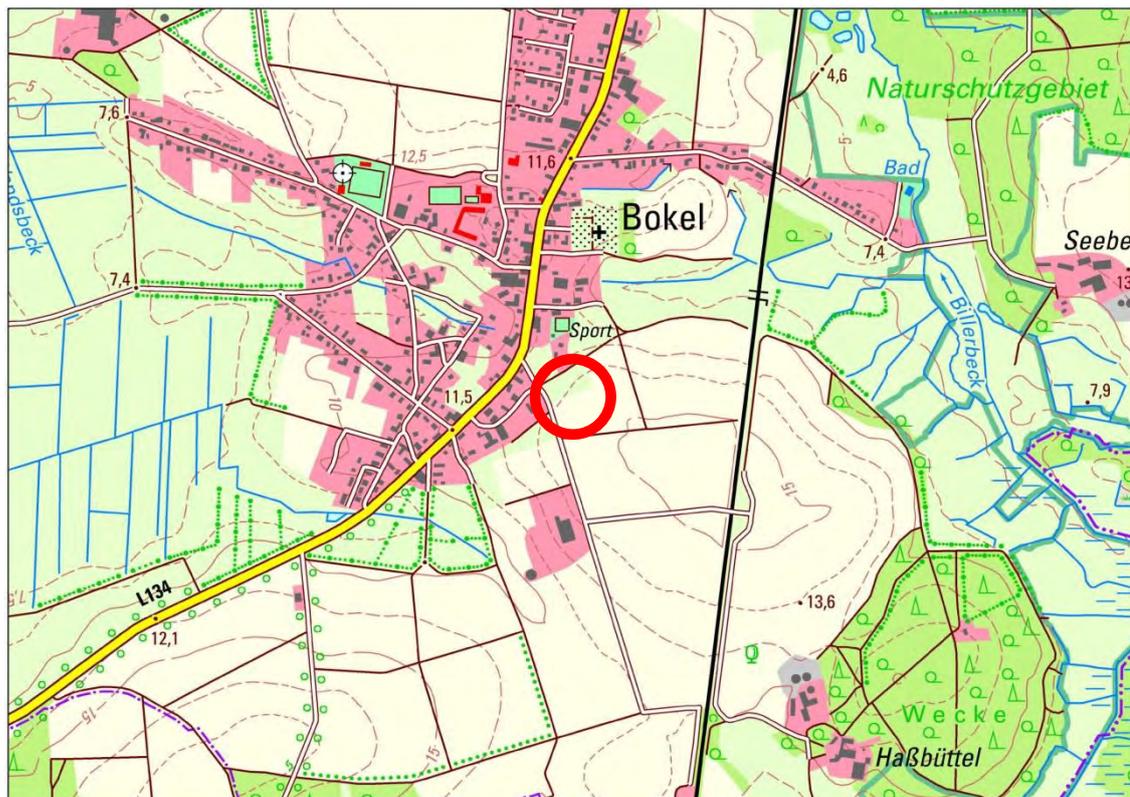


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2020 (ohne Maßstab)

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzen aufgelockerte, eingeschossige Wohnnutzungen an. Im Norden grenzt eine kleinere Waldfläche an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.



Abb. 2: Nutzung des Plangebietes (Aufnahme vom 29.10.2020 © PGN)

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

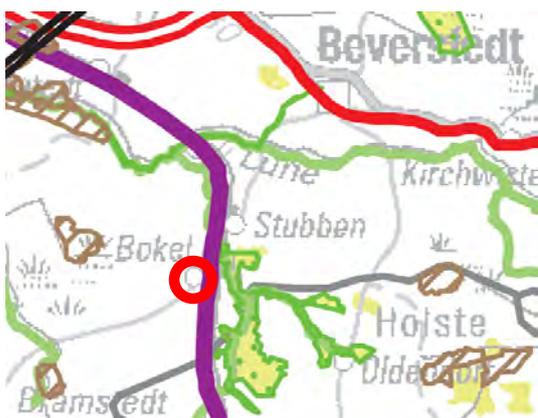


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Östlich des Plangebietes ist die Eisenbahnstrecke Bremerhaven-Bremen als Haupteisenbahnstrecke dargestellt. Östlich davon befindet sich ein Vorranggebiet Biotopverbund und Natura 2000.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen des LROP 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012

Durch eine nachhaltige räumliche Entwicklung soll eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen gewährleistet werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung soll entgegen gewirkt werden. Bei allen Planungen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels zu berücksichtigen.

Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiet sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen.

Außerhalb der Zentralen Orte sind Einrichtungen und Angebote zur wohnortbezogenen Nahversorgung zu sichern und zu entwickeln; sie sind auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Die Orte Bokel / Stubben, Lunestedt und Wanna haben aufgrund der Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Einrichtungen und, bezogen auf Bokel, Stubben und Lunestedt, der Lage an der Bahnstrecke Bremerhaven-Bremen eine besondere Stellung einzunehmen, die über das Angebot der wohnortbezogenen Nahversorgung hinausgeht.

Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.

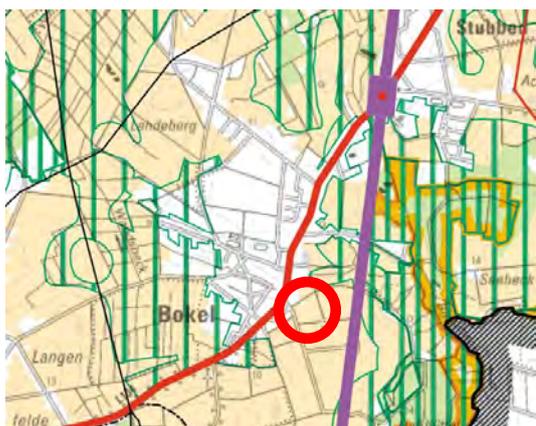


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP 2012

Im zeichnerischen Teil des RROP 2012 sind die Flächen im Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials festgelegt. Die L134 „Hauptstraße“ ist als Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße und die Eisenbahnstrecke Bremerhaven-Bremen als Vorranggebiet Haupt-eisenbahnstrecke dargestellt. Nördlich und südwestlich des Plangebietes sind Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft dargestellt.

Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur in Bokel auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, ist es dringend erforderlich, entsprechend der vorhandenen Nachfrage, Wohngrundstücke bereitzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird diesem Ziel der Wohnbauentwicklung nachgekommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen des RROP 2012 bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.1.3 Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 1,83 ha große landwirtschaftliche Fläche am südöstlichen Ortsrand von Bokel für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche angrenzend an die vorhandenen Wohnnutzungen in Anspruch genommen werden. Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche einer Bebauung zugeführt werden muss. Die Flächen im Plangebiet befinden sich außerhalb der Vorbehaltsgebiete für Natur- und Landschaft, die nahezu den gesamten Ort umranden. Das Plangebiet befindet sich in ca. 100 m Entfernung zur Landesstraße. Dort befindet sich in gleicher Entfernung eine Bushaltestelle, sodass eine ideale Anbindung an die überörtliche Infrastruktur und den ÖPNV besteht. Der Bahnhof Stubben mit Anbindung an Bremerhaven bzw. Bremen ist 2 km nördlich des Plangebietes ent-

fernt. Die Eisenbahnstrecke liegt in ausreichender Entfernung, sodass nachweislich keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine kleinere Waldfläche. Die Wald- und Untere Naturschutzbehörde des Landkreises hat im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass gemäß RROP ein Waldabstand von 100 m einzuhalten sei. Dem wurde nach sorgfältiger Abwägung nicht gefolgt. Der Waldabstand im RROP bezieht sich im Wesentlichen auf die bedeutsamen Waldflächen, die in der Zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete Wald festgelegt worden sind. Die Flächen nördlich angrenzend an das Plangebiet werden im RROP jedoch als „weiße Fläche“ ohne besondere Nutzung dargestellt. Zwar wurden diese Flächen vom Beratungsförster des Landkreises Cuxhaven als Wald eingestuft, stellen aufgrund ihrer geringen Größe von ca. 2.000 m² jedoch keine vergleichbare Bedeutsamkeit wie die großen, zusammenhängenden Waldflächen in der Zeichnerischen Darstellung des RROP dar. Aufgrund dessen wird auf einen Abstand von 100 m verzichtet, auch um darüber hinaus einer Zersiedelung des Außenbereiches entgegenzuwirken. Mit dem gewählten Abstand von 35 m werden die Waldbelange ausreichend berücksichtigt. Das Forstamt Rotenburg wurde ebenfalls beteiligt und hat keine Bedenken vorgebracht. Innerhalb der Grünflächen sowie auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Grünflächen sind keine baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen zulässig. Außerdem wird entlang der Waldgrenze ein naturnaher Strauchsaum durch die Neuanpflanzung von Sträuchern entwickelt.

Im Rahmen der Beteiligung wurde außerdem vom Landkreis angeregt, die o.g. ideale Anbindung an den ÖPNV näher zu beschreiben und dessen Besonderheiten aufzuführen. Die vorgebrachten Hinweise wurden entsprechend übernommen: Die genannte nächstgelegene Haltestelle „Bokel, Abzweig Haßbüttel“ liegt in einer Entfernung von ca. 300 m und ist fußläufig in etwa 7 Gehminuten zu erreichen. Die Haltestelle wird gegenwärtig durch die Buslinien 559 und 572 sowie durch die Anrufsammeltaxi-Linien (AST) 46 und 59 verkehrsmäßig bedient. Zu beachten ist allerdings, dass beide Buslinien überwiegend auf den Bedarf der Schülerbeförderung ausgerichtet sind und somit ausschließlich montags bis freitags während der niedersächsischen Schulzeiten verkehren. In den Ferienzeiten des Landes Niedersachsen findet keine Beförderung statt. Eine Ausweitung des Linienverkehrs mit Bussen ist seitens des Landkreises nicht vorgesehen. Ergänzend zu den Buslinien füllen die oben aufgeführten AST-Linien bestehende Versorgungslücken im Bedienungsangebot des ÖPNV. Die AST-Linie 59 verkehrt von montags bis freitags in stündlicher Taktung und verbindet Bokel mit Hagen und Beverstedt. Es besteht Anbindung an den 2,5 km nördlich vom Plangebiet gelegenen Bahnhof in Stubben (RS2, Fahrtstrecke Bremerhaven - Bremen - Twistringen). Die Linie 46 hat ebenfalls Anbindung nach Beverstedt und an den Stubbener Bahnhof, und verkehrt täglich in stündlicher Taktung. Beide AST-Linien verkehren unabhängig von den niedersächsischen Schul- und Ferienzeiten. Gemäß der Beförderungsrichtlinien der AST-Verkehre werden die Fahrten nur nach vorheriger telefonischer Beauftragung durchgeführt. Der Einstieg ist nur an den im Fahrplan ausgewiesenen Haltestellen möglich, der Ausstieg in aller Regel jedoch auch direkt am Zielort.

Die Regionalplanung des Landkreises hat im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den Eigenentwicklungspotenzialen von Bokel bisher nicht ausreichend erfolgt sei und eine ausführlichere Erläuterung der geplanten Wohneinheiten im Ort fehle. Dem wurde wie folgt begegnet: Die Gemeinde Bokel

nimmt gemäß RROP unterhalb der Grundzentren eine besondere Stellung ein. Die vorhandene Infrastruktur geht deutlich über die einer sogenannten Eigenentwicklungsgemeinde hinaus. Dahingehend kann der Gemeinde Bokel hinsichtlich der Berechnung der Eigenentwicklung der Orientierungswert Typ 1 zugeordnet werden, bei dem ca. 3,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen betrachtet werden. Die Einwohnerzahl beträgt 2.518. Für die Gemeinde Bokel entspricht dies ca. 9 Wohneinheiten pro Jahr. Die letzte größere Wohnbauentwicklung mit ca. 20 Wohneinheiten wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Littheide“ im Jahr 2017 durchgeführt. Seitdem beschränken sich die Bauflächenpotenziale auf einige wenige Baulücken (aktuell 2-3), die zudem häufig in privater Hand verbleiben, sodass für die Gemeinde kein Zugriff für die Schaffung eines kommunalen Angebotes besteht. Dahingehend ist in den letzten Jahren eine zunehmende Nachfrage im Rahmen der Eigenentwicklung entstanden. Die landwirtschaftlichen Flächen westlich der Straße „Am Triebacker“ wurden bisher ebenfalls für eine großflächigere Wohnbauentwicklung in Betracht gezogen. Hier fehlt der Gemeinde jedoch der Zugriff auf die Flächen für eine entsprechende Durchführung. In den kommenden Jahren ist geplant, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Im gleichen Zuge werden auch die Potenzialflächen für zukünftige Wohnbauentwicklungen neu bewertet und entsprechend dargestellt, um eine langfristige geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Bis dahin können mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ca. 20 Wohneinheiten neu entstehen. Danach wird ein weiterer Bebauungsplan Nr. 21 „Littheide-West“ aufgestellt, der wiederum ca. 23 Wohneinheiten ermöglicht. Insgesamt werden mittelfristig somit Baugrundstücke für ca. 43 Wohneinheiten neu geschaffen, die nacheinander veräußert und erschlossen werden. Durch vertraglich gesicherte Baugebote, die eine Bebauung der jeweiligen Grundstücke innerhalb von 5 Jahren vorsehen, wird eine strukturierte Eigenentwicklung gewährleistet. Hinsichtlich des Zeitraumes seit der letzten größeren Wohnbauentwicklung im Jahr 2017 bewegen sich die geplanten Neubaugebiete in einem verträglichen Rahmen, wenn man die Zahl der Wohneinheiten insgesamt über einen längeren Zeitraum betrachtet.

3.2 Flächennutzungsplan

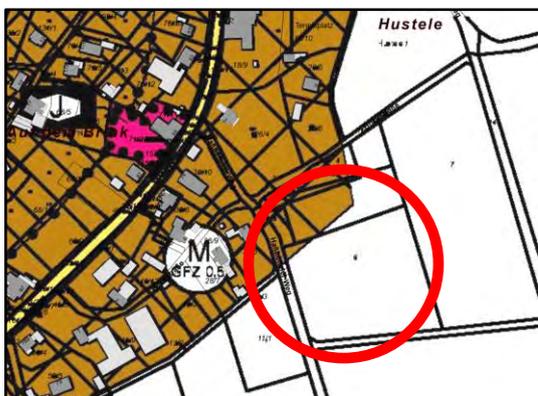


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Beverstedt im nordwestlichen Bereich als Gemischte Bauflächen und im übrigen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit stimmen die künftigen Festsetzung des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13b BauGB im Rahmen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden. Der § 13b BauGB lautet: *„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen“.*

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2019 und somit vor dem 31.12.2019 gefasst. Der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 ist realisierbar.
- b) Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet grenzt bereits an Wohnnutzungen an.
- c) Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 18.300 m². Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 4.080 m² unter 10.000 m². Mit der gewählten Grundflächenzahl von 0,3 kann eine gute Ausnutzung der Fläche erreicht werden, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung mitzurechnen, wenn diese in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. In ca. 500 m Entfernung westlich des Plangebietes befindet sich zurzeit der Bebauungsplan Nr. 21 „Littheide-West“ in der Aufstellung, der ebenfalls die Schaffung von Wohnnutzungen gemäß § 13b BauGB zum Ziel hat. Dahingehend wird die zulässige Grundfläche dieses Bebauungsplanes von ca. 5.500 m² bei der Prüfung der Anwendbarkeit mitgerechnet. Zusammen liegt die zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne mit ca. 9.580 m² immer noch unter 10.000 m². Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind somit erfüllt.
- d) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- e) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In ca. 900 m Entfernung östlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Niederungen von Billerbeck und Oldendorfer Bach“.
- f) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es befindet sich eine Biogasanlage in ca. 800 m Entfernung südöstlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung wird der empfohlene Achtungsabstand von 200 m gemäß Arbeitshilfe der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) für Biogasanlagen bei weitem überschritten.



Abb. 6: Biogasanlage ca. 800 m südöstlich des Plangebietes (Aufnahme vom 15.10.2020 © PGN)

Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Nordwesten an die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich werden nur zu einem geringen Teil für die Wohnbauentwicklung aufgegeben, die Bewirtschaftung der übrigen landwirtschaftlichen Flächen südöstlich des Ortes ist weiterhin möglich. Da die Flächen im Westen direkt an den Haßbütteler Weg grenzen, ist die äußere Erschließung des Plangebietes gesichert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die vorhandenen Baulücken in Bokel befinden sich fast ausschließlich in privater Hand,

sodass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf die unbebauten Grundstücke für eine Wohnbauentwicklung besteht. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Eine Nachverdichtung vereinzelter Baulücken kann weiterhin parallel zur der geplanten Wohnbauentwicklung erfolgen.

Es wurden alternative Standorte für neue Baugebiete im Ort geprüft, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Der Ortsrand von Bokel ist weitestgehend durch die Darstellung von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft im RROP 2012 für eine bauliche Entwicklung weniger geeignet. Im Bereich des Plangebietes sowie im Nordwesten des Ortes befinden sich jedoch Flächen, die ausschließlich der Landwirtschaft dienen bzw. denen darüber hinaus keine besondere Zweckbestimmung zugewiesen wurde. Im direkten Vergleich der Standorte sind die Flächen im Plangebiet auf kurzem Wege an den überörtlichen Verkehr und den ÖPNV sowie an die Infrastruktur im Ortskern (Kindergarten, Schule) angebunden. Die Flächen im Nordwesten des Ortes müssten hingegen durch eine einzelne geschwindigkeitsreduzierte Gemeindestraße über eine Länge von mehreren hundert Metern an die überörtliche Landesstraße angebunden werden, an der bereits vielzählige Wohngebiete angeschlossen sind. Eine zusätzliche verkehrliche Auslastung, mit der entsprechende Emissionen einhergehen, sollte im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie gesunder Wohnverhältnisse in diesem Bereich vermieden werden. Bei den Flächen im Plangebiet sind durch die verkehrliche Erschließung hingegen nahezu keine Beeinträchtigungen der wenigen vorhandenen Nutzungen durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Die Flächen im Plangebiet haben im Landschaftsrahmenplan darüber hinaus nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und sind durch die nahegelegene Eisenbahnstrecke bereits in gewissem Maße vorbelastet.

Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes durch Anwendung des § 13b BauGB durchzuführen, welcher zum Ziel hat, den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraums zu beschleunigen. Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen zur Zulassung von Wohnnutzungen in das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ einbezogen werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen. Durch Anwendung des § 13b BauGB verfolgt die Gemeinde das Ziel, den dringenden Bedarf nach Wohnraum kurzfristig zu decken und eine dem Ort angepasste Wohnbauentwicklung in einem bereits weitestgehend erschlossenen Bereich zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt nicht dazu, dass unbeplante Flächen zu Baulücken gemäß § 34 BauGB werden. Für die weitere Entwicklung in diesem Bereich ist wie bisher die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich. Dabei dürfen mehrere Verfahren gemäß § 13b BauGB, die gemäß § 13a BauGB in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, die zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschreiten. Dieser Grenzwert wird zusammen mit der Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 21 „Littheide-West“, der zeitgleich gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird und sich in ca. 500 m Entfernung westlich des Plangebietes befindet, bereits erreicht aber nicht überschritten. Dadurch hat der Gesetzgeber längst einen Rahmen vorgegeben, der eine unverhältnismäßige Nutzung des § 13b BauGB verhindert. Die Anwendung des § 13b BauGB ist zeitlich begrenzt, der Satzungsbeschluss hat bis zum 31.12.2021 zu erfolgen. Die Möglichkeit der Neuaufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde bislang nicht verlängert, sodass für die zukünftige

Siedlungserweiterung im Außenbereich bis auf Weiteres das Normalverfahren angewendet werden muss. Die Gefahr einer nachfolgenden unkontrollierten Siedlungsentwicklung wird dahingehend nicht gesehen. Das Verfahren bewegt sich somit in dem vom Gesetzgeber vorgegeben Rahmen und definiert durch die geplante Eingrünung zur freien Landschaft zugleich den neuen Siedlungsrand.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen. Bokel hat aufgrund der Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Einrichtungen und der Lage an der Bahnstrecke Bremerhaven-Bremen eine besondere Stellung, die über das Angebot der wohnortbezogenen Nahversorgung hinausgeht. Hier wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ein besonderes Gewicht gegenüber den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt. Die Belange der Forstwirtschaft werden durch entsprechende Waldabstände berücksichtigt.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO durch unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert werden:

| | Grundflächenzahl (GRZ) | Zahl der Vollgeschosse |
|------------|-------------------------------|-------------------------------|
| WA1 | 0,3 | I |
| WA2 | 0,3 | II |

Für bauliche Anlagen werden mittels Örtlicher Bauvorschriften zusätzliche Höhenbegrenzungen festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Diese sind dem Kapitel 4.4.3 - Gebäudehöhe - zu entnehmen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden oder erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde. Darüber hinaus ist die Anwendung des § 13b BauGB nur auf Bebauungspläne möglich, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Durch den Ausschluss der o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird der Wohncharakter des Gebietes hervorgehoben und eine gegenläufige Entwicklung vermieden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Bokel, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung in diesem Bereich könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation werden im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und in dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet auf 4 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt. Weiterhin wird eine Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB von 700 m² bei Einzelhäusern und 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Dies ist erforderlich, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt und zugleich ein ausreichender Abstand zu der nördlich angrenzenden Waldfläche eingehalten wird. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen entlang der Grünflächen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, um einerseits den Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, und andererseits um den erforderlichen Abstand zum nördlich angrenzenden Wald zu gewährleisten. Zur Klarstellung sind Nutzungen wie Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und ist ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden.

4.2.4 Grünflächen

Im Norden des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zwischen dem nördlich angrenzenden Wald und den zukünftigen baulichen Anlagen zu gewährleisten. Innerhalb der privaten Grünfläche sind gärtnerische Nutzungen zulässig. Bei Bedarf kann die Fläche auch der Versickerung von Oberflächenwasser dienen. Sonstige bauliche Anlagen jeglicher Art sind, mit Ausnahme von Einzäunungen, unzulässig. Zum Schutz des nördlich angrenzenden Waldbestandes vor unberechtigtem Eintrag von Gartenabfällen etc. soll eine Einfriedung (ohne Tore) zum Wald erfolgen.

4.2.5 Immissionsschutz

Für die Beurteilung der Schallimmissionen wurde ein Gutachten erstellt (ted GmbH, 2020). Im Ergebnis wurden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen. Hinsichtlich weiterer Erläuterungen wird auf Kapitel 6.2 - Schallimmissionen - verwiesen.

Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden im Plangebiet durch Schallimmissionen von angrenzenden Verkehrswegen überschritten.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ist beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 die erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4 zu führen.

Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand sicherzustellen. Gebäudeabschirmungen (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der abgewandten Gebäudeseite) können nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis bei offener Bauweise um eine Lärmpegelbereichsstufe (5 dB) und bei geschlossener Bauweise um zwei Lärmpegelbereichsstufen (10 dB) gemindert werden.

Die folgenden Luftschalldämmungen sind durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Büroräume u.ä. erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Büroräume u.ä. erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

4.2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

AM1 – Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Um das Plangebiet zukünftig zur freien Landschaft einzugrünen, ist innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| Bäume | | |
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | 2 j. v. S. 60/100 |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere | 3 j. v. S. 80/120 |
| Sträucher | | |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. S. 60/100 |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe | 1 j. v. S. 60/100 |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose | 2 j. v. S. 60/ 80 |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide | 1 j. v. S. 60/ 80 |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | 3 j. v. S. 60/100 |

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,00 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

AM2 – Anpflanzung eines naturnahen Strauchsaumes

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein naturnaher Strauchsaum zu entwickeln. Die Artenauswahl und die Qualität der Pflanzen sind der Tabelle AM 1 der Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke zu entnehmen.

Pflanzverband: 1 Pflanze pro m².

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.3 Flächenbilanz

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

| Flächenbezeichnung | ha | % |
|--|------------------------------|-------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) <i>(davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)</i> | 1,36 <i>(0,08)</i> | 74 <i>(4)</i> |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 0,19 | 11 |
| Private Grünfläche <i>(davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)</i> | 0,28 <i>(0,05)</i> | 15 <i>(3)</i> |
| <u>Bruttobauland</u> | <u>1,83</u> | <u>100</u> |

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für die Allgemeinen Wohngebiete örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.



Umliegende Bebauung (Blick nach Süden)



Umliegende Bebauung (Blick nach Norden)

4.4.1 Stellplätze

Es sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden und der Parkdruck im öffentlichen Raum reduziert wird. In vergleichbaren Wohngebieten zeigt sich, dass zwei Pkw je Wohneinheit durchaus die Regel sind. Die im öffentlichen Raum angebotenen Stellplätze sollen ein Angebot für Besucher oder gewerbliche Nutzer sein. Die durch die Bewohner erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken geschaffen werden.

4.4.2 Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. In Bokel sind fast ausschließlich geneigte Dächer vorhanden. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes sind daher (mit Ausnahme von Gründächern, die dauerhaft erhalten bleiben, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 16° und maximal 50° zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 5° sollten (mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen) als Gründach hergestellt werden.

4.4.3 Gebäudehöhe

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH) festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die maximale Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten. Die Gliederung wird wie folgt vorgenommen:

| | Firsthöhe (FH) | Traufhöhe (TH) |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| WA1 | 8,5 m | 6,5 m |
| WA2 | 10,5 m | - |

Im nordwestlichen Bereich (WA2) befindet sich der niedrigste Punkt des Plangebietes. Dahingehend sind in diesem Bereich etwas höhere bauliche Anlagen vertretbar, um eine einheitliche Dachlandschaft herzustellen. Das Gelände steigt nach Osten und Süden bis zu 1,5 m an, sodass in den Randbereichen des Plangebietes (WA1) geringere Gebäudehöhen zulässig sind, auch um den Übergangsbereich zur freien Landschaft zu berücksichtigen und somit das Orts- und Landschaftsbild zu schonen.

In Bokel liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhengleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfügen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (OKFF) höchstens 0,5 m betragen.

Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe, Traufhöhe und Oberkante der Erdgeschossfußböden ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4.4.4 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur als Hecken oder Zäune und entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig, um den Straßenraum optisch nicht zu verkleinern und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Die Regelung dient zugleich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da die Zufahrten, Kreuzungs- und Kurvenbereiche von den Verkehrsteilnehmern besser einsehbar sind. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4.4.5 Nicht überbaute Flächen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

4.4.6 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

4.5 Hinweise

4.5.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

4.5.2 Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Cuxhaven unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4.5.3 Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Nds. 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.

4.5.4 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Die DIN 4109 kann außerdem im Rathaus der Gemeinde Beverstedt, Schulstraße 2, 27616 Beverstedt, eingesehen werden.

4.5.5 Baugebot

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erwerb eines Grundstückes im Kaufvertrag eine Verpflichtung festgelegt wird, das Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Eigentumsübergang, frühestens jedoch ab Baureife des Grundstückes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu bebauen.

5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Haßbütteler Weg“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Oktober 2020 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Cuxhaven (2000),
- GEOLOGIE UND UMWELTTECHNIK HOLST (2021): Geotechnische Erkundungen – geplantes Neubaugebiet „Hassbütteler Weg“ in 28616 Beverstedt-Bokel. Stand: 05.02. 2021.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (2000, ergänzt Landschaftsbild 2013) trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Lebensgemeinschaften – Wichtige Bereiche

Das Plangebiet beinhaltet nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von geringer Bedeutung. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften stark eingeschränkt. Im Nordwesten ragen Siedlungsflächen in das Plangebiet hinein. Nördlich des Plangebietes wird ein Gebüsch/Feldgehölz dargestellt, welches von hoher Bedeutung ist.

Karte II: Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand eines Haufendorfes und beinhaltet eine Landschaftseinheit von geringer Bedeutung. Westlich des Plangebietes ist ein Baudenkmal abgebildet.

Karte III: Boden – Wichtige Bereiche

Das Plangebiet beinhaltet keine schutzwürdigen Böden. Der Boden besitzt jedoch aufgrund der Ackernutzung eine hohe Winderosionsgefährdung. Im Nordwesten ragen Versiegelungen von Siedlungsflächen in das Plangebiet hinein.

Karte IV: Grundwasser – Wichtige Bereiche

Das Plangebiet beinhaltet Bereiche mit hoher Grundwasserneubildungsrate und Böden mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung. Im Nordwesten sind Siedlungsflächen dargestellt.

Karte V: Oberflächenwasser – Wichtige Bereiche

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer.

Karte VI: Schutzgebiete und -objekte

Nach dem LRP befindet sich das Plangebiet in einem bestehenden geschützten Landschaftsbestandteil. Nördlich des Plangebietes ist ein Naturdenkmal im LRP abgebildet.

Karte VII: Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet beinhaltet nach dem LRP die allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft sowie die Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers. Als Ziel werden Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sowie die Neuschaffung von Gehölzstrukturen genannt.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Bokel, östlich des Haßbütteler Weges und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche (A). Die Ackerfläche wird zu den angrenzenden Straßen (OVS) und Wegen (OWW) von Ruderalfluren (UR) gesäumt. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein Intensivgrünland (GI) vorhanden, welches zu den angrenzenden Straßen und Wegen von Gehölzbeständen gesäumt ist. Entlang des Haßbütteler Wegs befindet sich dort ein naturnahes Feldgehölz (HN) mit den Baumarten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Birke (*Betula pendula*) und Esche (*Fraxinus excelsior*). Die Stammdurchmesser variieren zwischen ca. 0,1 bis 0,5 m. Nördlich außerhalb des Plangebietes ist ein Gehölzbestand vorhanden, welcher im Vorfeld der Planung vom Beratungsforstamt des Landkreises Cuxhaven als Wald i.S. NWaldLG definiert wurde. Dabei handelt es sich um ein Laubforst aus einheimischen Arten (WXH). Eine Beseitigung von Wald ist nicht vorgesehen. Zwischen der Acker- und Grünlandnutzung im Plangebiet hat sich in schmaler Ausdehnung eine halbruderale Gras- und Staudenflur (UH) entwickelt. Da dieser Streifen nicht intensiv bewirtschaftet wird, sind auf der Fläche drei junge Stieleichen aufgewachsen. Ansonsten sind umliegend weitere landwirtschaftliche Flächen, wie Acker und Grünland vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes grenzt der Siedlungsrand von Bokel an.

Durch die Lage am Ortsrand und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild in Teilen bereits baulich vorgeprägt und eher von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen durchgrünen und gliedern das Plangebiet. Zudem wirken die Gehölzstrukturen positiv auf das Landschaftsbild und werten es deutlich auf. Zur Durchgrünung dienen auch die umliegenden Gehölzstrukturen mit zum Teil Großbäumen.

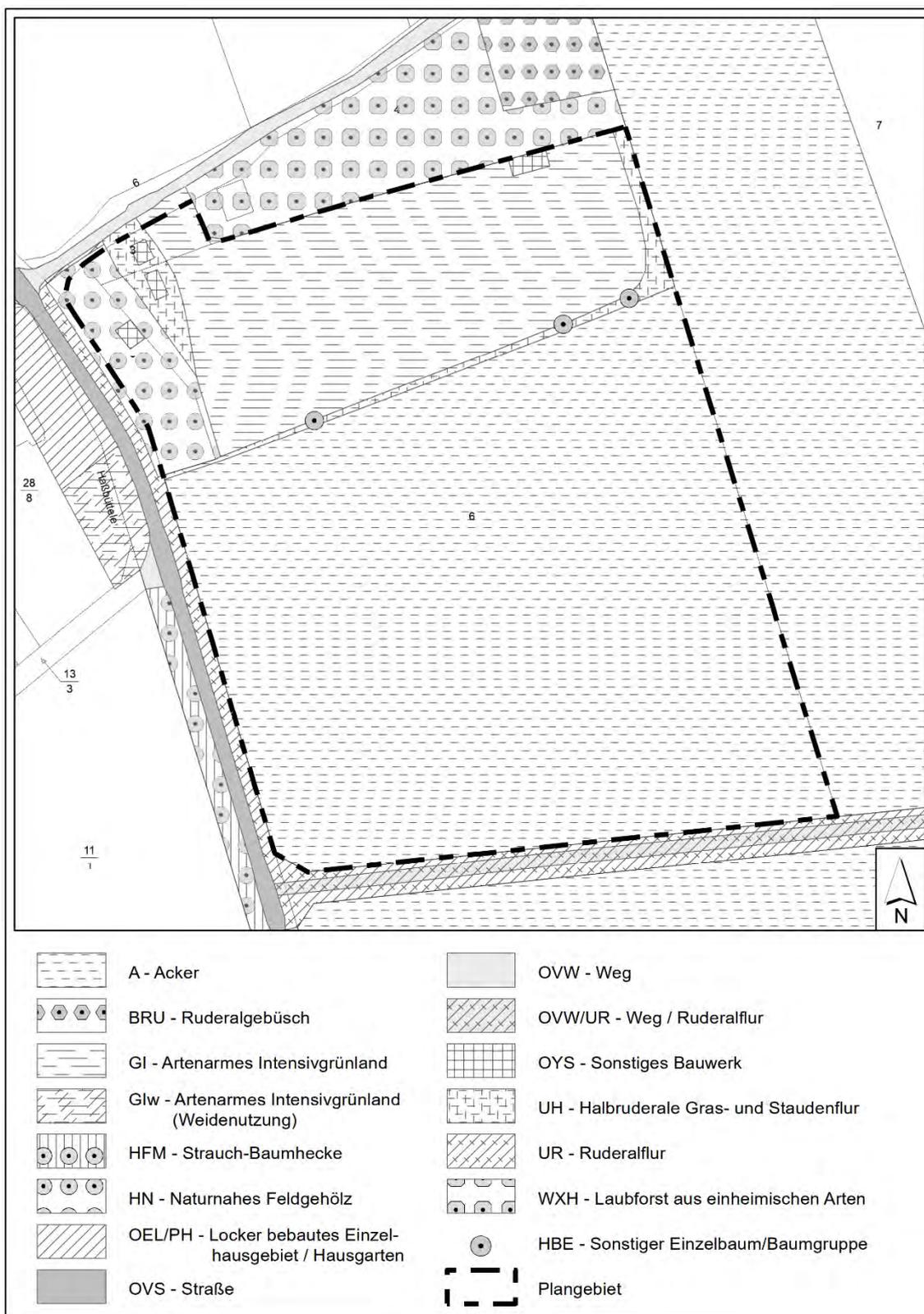


Abb. 7: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Im Ort sind durch die Bebauungen und Versiegelungen leichte Auswirkungen in Bezug auf Immissionen nicht auszuschließen. Die Hausgärten und die um den Ort liegenden landwirtschaftlichen Flächen sorgen jedoch für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Derzeit wird das Plangebiet entweder landwirtschaftlich genutzt oder beinhaltet Gehölzbestände. Demzufolge handelt es sich im Plangebiet um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt sind. Die vorkommenden Bodentypen nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) sind Plaggenesch und im nördlichen Bereich Pseudogley-Podsol. Der Plaggenesch ist aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen.

Im Plangebiet ist eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt sechs Kleinrammbohrungen (KRB) bis in einer Tiefe von 5 m durchgeführt worden. Die Kleinrammbohrungen zeigen, dass im Plangebiet unterhalb eines 0,5 bis 0,7 m mächtigen humosen Oberbodens schluffig-sandige Geschiebelehme mit einer Mächtigkeit bis 1,3 m anstehen. Unterlagert werden diese bis zur Endteufe von 5 m unter Geländeoberkante (GOK) durch eng gestufte knapp dicht gelagerte Sande. (GEOLOGIE & UMWELTECHNIK HOLST, 2021)

Durch die vorwiegende landwirtschaftliche Nutzung als Grünland und Acker ist von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen. Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert im Plangebiet versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als hoch und die Gefährdung des Grundwassers als gering zu bewerten. (Kartenserver LBEG) Im Plangebiet sowie umliegend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte in den Bohrungen kein Grundwasser festgestellt werden. Nach gutachterlicher Einschätzung ist ein Bemessungswasserstand von 4,0 m unter GOK anzunehmen. (GEOLOGIE & UMWELTECHNIK HOLST, 2021) Nach der Hydrogeologischen Karten liegt der Grundwasserstand im Plangebiet bei ~ + 5,0 bis 7,5 m NHN und somit ca. 5,5 - 9,5 m unter der Geländeoberkante. (Kartenserver LBEG)

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Mit Bebauung und Versiegelung von unbebauten Flächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese zusätzlichen kleinklimatischen Veränderungen fallen für das Schutzgut Klima/Luft jedoch unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit einer Beschränkung der Grundflächenzahl von 0,3 werden die Auswirkungen in den Allgemeinen Wohngebieten auf ein Mindestmaß begrenzt. Des Weiteren wird die südöstlich angrenzende freie Landschaft mit großräumigen landwirtschaftlichen Flächen die entstehenden Auswirkungen deutlich reduzieren und weiterhin zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen. Positive Auswirkungen sind auch von den anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern im Plangebiet zukünftig zu erwarten.

Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. In diesem Fall können die entstehenden Beeinträchtigungen durch die vorgesehene Anpflanzung einer 2-reihigen Strauch-Baumhecke deutlich gemindert werden. Die umliegenden Gehölzstrukturen verstärken die Durchgrünung des ackergeprägten Landschaftsraumes.

Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung des bisherigen landwirtschaftlichen Fläche ergeben sich auf das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Mit dem im Plangebiet vorhandenen Plaggenesch wird ein schutzwürdiger Boden überplant. Um die Auswirkungen etwas zu mindern, ist eine Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 vorgesehen. Demnach ist eine maximale Versiegelung von 45 % zulässig. Die weiteren Flächen im Plangebiet werden vorwiegend gärtnerisch genutzt, sodass dort die Bodeneigenschaften nicht vollständig verloren gehen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann zukünftig im Plangebiet durch die Bebauung nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde jedoch eine Versickerung im Plangebiet nachgewiesen, sodass das zukünftig anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden soll. Demzufolge steht das Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung weiterhin zur Verfügung und Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der Beseitigung eines naturnahen Feldgehölzes, drei jungen Einzelbäumen und einer halbruderalen Gras- und Staudenflur erhebliche Beeinträchtigungen. Um die vorgesehene Bebauung im Plangebiet nicht allzu sehr einzuschränken wird auf ein Erhalt des Gehölzbestandes abgesehen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass einzelne Gehölze des Feldgehölzes in den zukünftigen Hausgärten zur Durchgrünung bestehen bleiben. Die weiteren landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet sind von geringer Bedeutung. Der nördlich vorhandene Laubforst liegt vollständig außerhalb des Plangebietes. Demnach ist eine Beseitigung des Bestandes mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden. Um die Belange des Waldes zu berücksichtigen und mögliche Gefahren ausschließen zu können, wird im Plangebiet vor dem Waldbestand ein Strauchsaumen angepflanzt und mit der Baugrenze ein Abstand zum bestehenden Waldbestand von ca. 30 m eingehalten. Aufgrund der Lage des Waldes in unmittelbarer Nähe des Siedlungsbereiches wäre die Einhaltung eines größeren Abstandes mit massiven Beeinträchtigungen der zukünftigen Siedlungsentwicklung im Ort verbunden. Außerdem handelt es sich um eine relativ kleine Waldfläche, die im RROP nicht als Vorbehaltsgebiet dargestellt ist. Die entsprechende Zielsetzung des RROP, 100 Meter Abstand zu den dargestellten Waldflächen einzuhalten, kommt hier der Begründung des RROP folgend nicht zum Tragen. Dahingehend wird mit dem gewählten Abstand zur Gefahrenabwehr der Waldbestand ausreichend berücksichtigt.

Mit der Beseitigung von Gehölzbeständen entstehen Brutplatzverluste. Aufgrund der Lage dürfte dies jedoch nur Allerweltsarten betreffen, die umliegend vermehrt vorkommen. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen sowie Hausgärten werden zukünftig neue Gehölzlebensräume vor Ort geschaffen. Durch den Gehölzbestand ist ein Vorkommen von Offenlandarten im Plangebiet nicht zu erwarten. Somit wird die Erweiterung von wohnbaulichen Nutzungen im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere hervorrufen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Haßbütteler Weg“ dient nach § 13 b BauGB der Wohnnutzung auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 b Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebietem angrenzend an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 4.080 m² und liegt somit weit unter 10.000 m². Die Anforderungen des § 13 b BauGB werden dahingehend erfüllt und für den Eingriff in den Naturhaushalt sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zudem können durch die Standortwahl höherwertige Bereiche für den Naturhaushalt von Bebauung freigehalten werden. Um die entstehenden Beeinträchtigungen jedoch zu minimieren, sind die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke sowie die Schaffung eines Waldrandsaumes vorgesehen.

Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden 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. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, 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. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Fledermäuse

Mit der Durchführung der Planung sind Tötungen von Fledermausarten auszuschließen. Die abgängigen Schuppen im Plangebiet beinhalten keinen geeigneten Lebensraum für Fledermäuse. Bei einer Begehung des Plangebietes konnten keine Nachweise von Quartierstandorte an den Unterständen festgestellt werden. Auch im vorhandenen Baumbestand gab es keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Aufgrund des Laubbestandes konnte der Bestand jedoch nicht vollständig eingesehen werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der Beseitigung der Gehölze zu vermeiden, sind die Gehölze vor der Rodung nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Bei Baumfällarbeiten von Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm sind diese ganzjährig unmittelbar vor den Fällarbeiten durch ggf. mittels Endoskop, Spiegel etc., auf vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Sind Tiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der günstigste Zeitpunkt für Baumrodungen ist der Oktober, da dann die Tiere eigenständig, nach der Wochenstubenzeit und vor der Winterruhe, in der Lage sind, in andere Quartiere auszuweichen. Mit dieser Vorgehensweise sind Tötungen bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Vögel

Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Plangebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann demnach ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits durch dessen Lage am Ortsrand mit verschiedenen Störeinflüssen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich mit der zukünftigen Wohnbebauung in Bezug auf Fledermäuse nicht verschlechtern. Mit den zukünftigen Hausgärten und Gehölzbeständen werden neue Lebensräume geschaffen. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Rodung von Gehölzen stellt für mehrere Arten einen Verlust von potenziellen Brutstandorten dar. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Mit den vorgesehenen Gehölzanpflanzungen sowie Hausgärten wird auch zukünftig ein ausreichendes Brutplatzangebot im Umfeld des Plangebietes gewährleistet. Zudem sind im näheren Umfeld der Planung zahlreiche ähnliche Grünstrukturen vorhanden. Die ökologische Funktion kann auch weiterhin erfüllt werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Aufgrund des Laubbestandes konnten die Bäume nicht vollständig eingesehen werden. Demnach könnten einzelne Bäume einen potenziell geeigneten Lebensraum beinhalten. Ein expliziter Nachweis konnte bei einer Begehung nicht erbracht werden. Mit der Rodung des Gehölzbestandes wird ein potenziell geeigneter Lebensraum entfernt. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der Beseitigung der Bäume jedoch zu vermeiden, sind die Gehölzbestände vor der Rodung nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Sollten bei den Untersuchungen Quartiere festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind die Quartiere durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Umfeld des Plangebietes zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. Dies dürfte jedoch Arten betreffen die umliegend sehr häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, können Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Im Plangebiet werden mit den vorgesehenen Anpflanzungen und den Hausgärten neue potenzielle Lebensräume geschaffen, sodass ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlicher Nähe zum Vorhaben bestehen bleiben. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind folgende Punkte zu beachten.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgt. Der günstigste Zeitpunkt für Baumrodungen ist der Oktober. Die Gehölze sind vor der Rodung nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Bei Baumfällarbeiten von Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm sind diese ganzjährig unmittelbar vor den Fällarbeiten durch ggf. mittels Endoskop, Spiegel etc., auf vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Sind Tiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei positivem Besatz sind künstliche Nisthilfen für Fledermäuse fachgerecht im Umfeld des Plangebietes anzubringen. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des §19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß §19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Geruchsimmissionen

Für die Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde ein Gutachten erstellt (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, 2020).

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Umfeld befinden sich einige geruchsintensive landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung und entsprechenden Nebenanlagen. Nach der geltenden Geruchs-Immissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen darf in Wohn- und Mischgebieten eine maximale Immissionshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden.

Gemäß Kapitel 4.4.2 der GIRL des Landes Niedersachsen wurden in den Berechnungen alle relevanten Betriebe berücksichtigt, die sich innerhalb eines Radius von 600 m um den Planbereich befinden. Weiterhin wurde geprüft, ob über diesen Abstand hinaus weitere geruchsintensive Betriebe vorhanden sind, die auch aus größerer Entfernung bis in den Planbereich hinein Geruchsimmissionen verursachen könnten. Innerhalb des 600 m Radius um den Planbereich befinden sich 6 verschiedene Betriebsstandorte (siehe Abb. 8). Die nächsten weiteren Betriebe befinden sich in ca. 760 m nördlich sowie ca. 1 km südlich des Vorhabenstandortes (hier nicht grafisch dargestellt). Diese Betriebe sind in Bezug auf den Vorhabenstandort gemäß Ziff. 3.3 der GIRL des Landes Niedersachsen als irrelevant einzustufen. Für die Berechnungen wurden somit die betrieblichen Anlagen an den Standorten A bis E2 berücksichtigt.

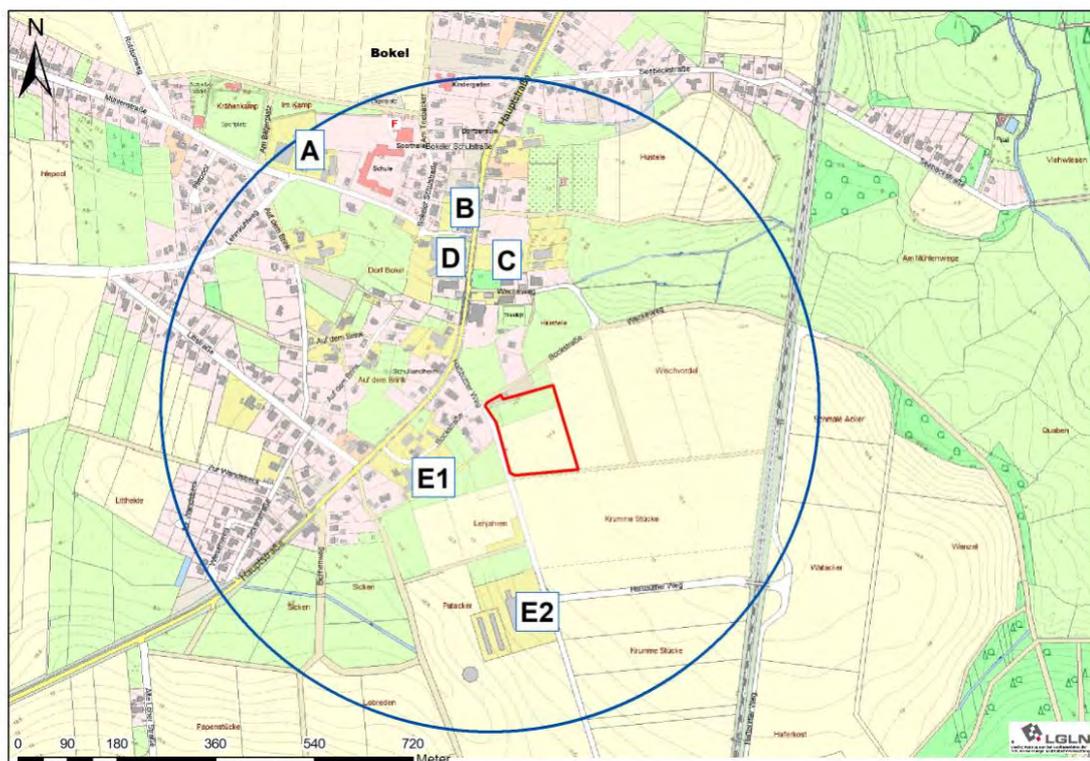


Abb. 8: Lage der Betriebe (A bis E) sowie Darstellung des 600 m Radius um das Plangebiet

Unter den gegebenen Annahmen kommt es im Bereich der geplanten Wohnbebauung zu Wahrnehmungshäufigkeiten von maximal 10 % der Jahresstunden. Der für Wohn- und Mischgebiete anzusetzende Richtwert wird unter den gegebenen Annahmen somit eingehalten. Eine Ausweisung von Wohnbebauung ist unter den gegebenen Annahmen aus Sicht der Geruchsimmissionen somit zulässig.



Abb. 9: Zahlenwerte der Geruchshäufigkeiten (dargestellt in einem 10 m Raster) in % der Jahresstunden

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z.B. Lärm und Geruch durch Gülleausbringung, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind auf Grundlage des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes zu tolerieren.

6.2 Schallimmissionen

Für die Beurteilung der Schallimmissionen wurde ein Gutachten erstellt (ted GmbH, 2020).

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Etwa 100 m nordwestlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße L 134 und etwa 350 m östlich des Plangebietes die Zugstrecke Nr. 1740 Wunstorf - Bremerhaven. Darüber hinaus befindet sich etwa 100 m nördlich ein Tennisplatz (siehe Abb. 10).



Abb. 10: Überblick über die örtlichen Gegebenheiten

6.2.1 Verkehrswege

Zur Darstellung der Geräuschimmissionen durch angrenzende Verkehrswege innerhalb des Plangebietes wurden Immissionsraster gemäß DIN 18005-1 für die Immissionshöhen $h = 2\text{ m}$ (EG) und $h = 5\text{ m}$ (OG) über GOK berechnet.

Im Plangebiet werden tags in beiden betrachteten Höhen (EG und OG) sowohl die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 als auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV /G5/ eingehalten.

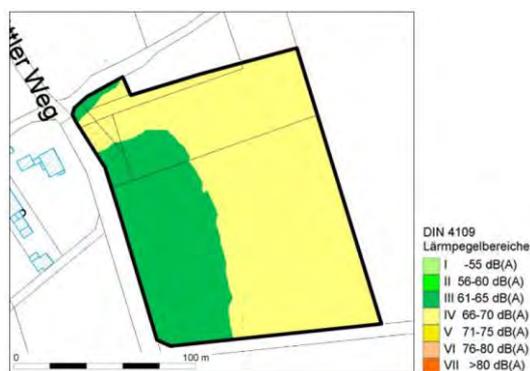


Abb. 11: Lärmpegelbereiche

Nachts ist in beiden betrachteten Höhen (EG und OG) sowohl eine Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 als auch der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV zu erwarten. Um dem Schutzzweck innerhalb von Wohnräumen Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109-1 ermittelt, auf deren Grundlage die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen abgeleitet wurden. Die Ergebnisse zeigen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109-1 befindet.

Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen, die sich aus der DIN 4109-1 für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Günstige Gebäudestellungen (z. B. der Schallquelle abgewandte Gebäudeseite) können im Nachweisverfahren gemäß DIN 4109-2 entsprechend Berücksichtigung finden. Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Hinsichtlich der entsprechenden textlichen Festsetzungen wird auf Kapitel 4.2.5 - Immissionsschutz - verwiesen.

6.2.2 Tennisplatz

Unter Berücksichtigung der dargestellten Eingangsparameter wurden für den Betrieb des Tennisplatzes in Bezug auf den am stärksten betroffenen Bereich am nördlichen Rand des Plangebietes schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Anhand der Berechnungsergebnisse ist zu erkennen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten am Morgen um 8 dB und innerhalb der übrigen Ruhezeiten sowie außerhalb der Ruhezeiten um 13 dB unterschritten werden.

Weiterhin sind sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten sowie außerhalb der Ruhezeiten keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten, die die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV tags um mehr als 30 dB überschreiten.

Nachts wurde kein Betrieb des Tennisplatzes bei den Berechnungen berücksichtigt.

7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

• Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Haßbütteler Weg. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Planstraße als Ringschließung.

• Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Wesermünde angeschlossen. Für die Löschwasserversorgung sind unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter etc.) vorzusehen. Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird zu gegebener Zeit und durch geeignete Maßnahmen, die mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Wesermünde abzustimmen sind, sichergestellt.

- **Abwasserbeseitigung**

Durch entsprechende Erweiterung des Schmutzwasserkanalnetzes wird das Plangebiet an die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen angeschlossen. Von hier aus wird das Abwasser in die zentrale Kläranlage in Beverstedt abgeführt.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll möglichst durch Versickerung erfolgen, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Auf Grundlage einer Geotechnischen Erkundung (Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, 2021) ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser möglich, auch wenn die Versickerungsfähigkeit nicht optimal ist. Im Bereich von Versickerungsanlagen muss eine Wegsamkeit in die zur Versickerung geeigneten Sande geschaffen werden, hier sind der Geschiebelehm und der humose Oberboden komplett gegen gut durchlässige Sande auszutauschen. Bei Bedarf können Entwässerungsmulden im Seitenraum der neu anzulegenden Straße untergebracht werden. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind hierfür ausreichend bemessen. Alternativ kann das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen über den Regenwasserkanal im Haßbütteler Weg abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser auf den privaten Flächen soll auf den Baugrundstücken belassen bzw. versickert werden.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Cuxhaven. Die geplante Erschließung ist ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden.

8. BODENORDNUNG

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Beverstedt keine Kosten. Diese werden vom Antragsteller und Vorhabenträger übernommen.

10. VERFAHREN

10.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.2019 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

10.2 Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 09.12.2019 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 31.05.2021 bis einschließlich 30.06.2021 öffentlich ausgelegen.

10.3 Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 01.11.2021 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2021 in Kraft getreten geworden.

10.4 Chronologie des Verfahrens

| | |
|---|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | 09.12.2019 |
| Auslegungsbeschluss | 09.12.2019 |
| Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB | 31.05.2021 bis 30.06.2021 |
| Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB | 31.05.2021 bis 30.06.2021 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | 01.11.2021 |
| Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB | 16.12.2021 |

Beverstedt, den 11.11.2021

gez. Dieckmann
Bürgermeister

L.S.