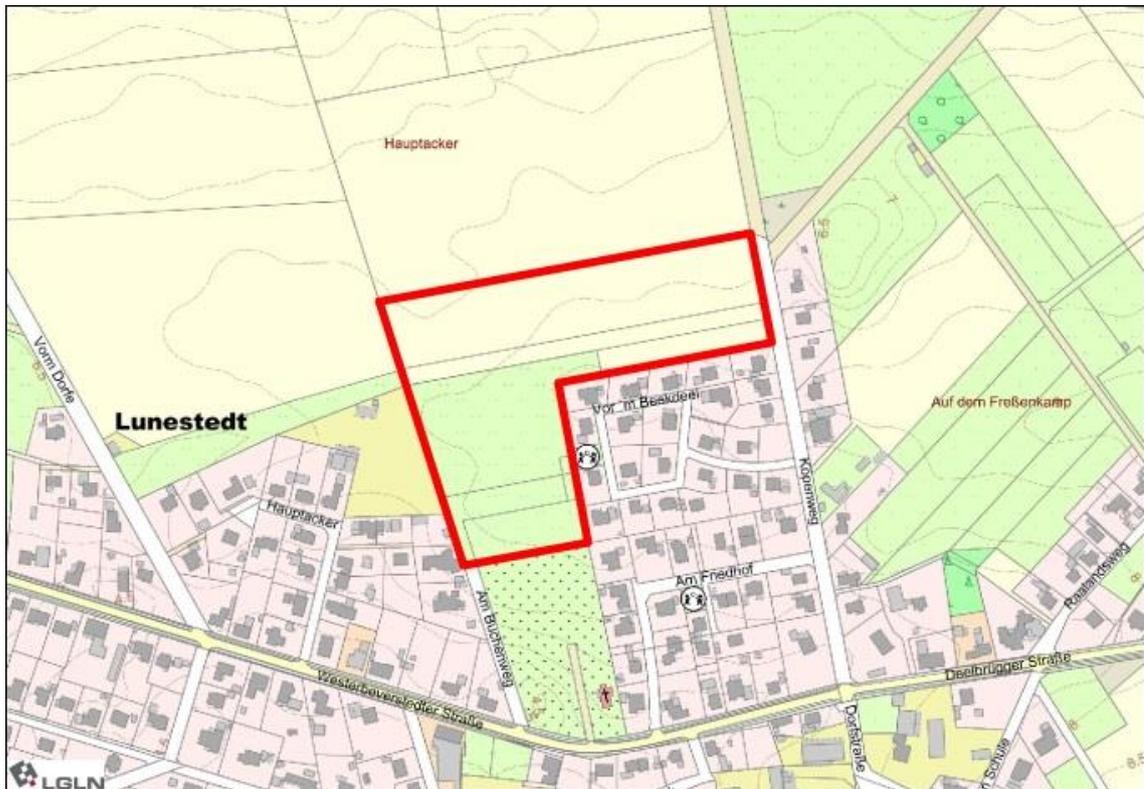


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „KÖPENWEG II“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

VERFAHREN GEM. § 13B BAUGB



URSCHRIFT

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 2017	5
3.1.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	5
3.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012	6
3.1.4 Ziele der Raumordnung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Anwendbarkeit des § 13b BauGB	8
3.4 Zentrale Versorgungsbereiche	9
3.5 Teilaufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne	9
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG	9
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	9
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.2.3 Verkehrsflächen	12
4.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
4.2.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern	12
4.2.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
4.3 Örtliche Bauvorschriften	14
4.3.1 Stellplätze	14
4.3.2 Dächer	14
4.3.3 Gebäudehöhe	14
4.3.4 Einfriedungen	15
4.3.5 Nicht überbaute Flächen	15
4.3.6 Ordnungswidrigkeiten	16
4.4 Hinweise	16
4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	16
4.4.2 Altlasten	16
4.4.3 Archäologie	16
4.4.4 Baugebot	16
4.4.5 Artenschutz	17
4.4.6 Sichtdreiecke	17
4.4.7 Regenwasser	17
4.4.8 Naturnahe Gestaltung	17
4.4.9 Schutz einer Wallhecke	18
4.4.10 Immissionen	18
5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA	18

6. IMMISSIONSSCHUTZ.....	29
6.1 Geruchsimmissionen	29
6.2 Schallimmissionen	29
7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	29
8. FLÄCHENBILANZ	30
9. QUELLENVERZEICHNIS	31

1. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Köpenweg II“ 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. 17 „Köpenweg II“ 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 nördlichen Ortsrand von Lunestedt, westlich des Köpenweges (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über die Flurstücke 22/4, 22/5, 24/3, 26/6 und 26/7 der Flur 6 der Gemarkung Westerbeverstedt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,01 ha.

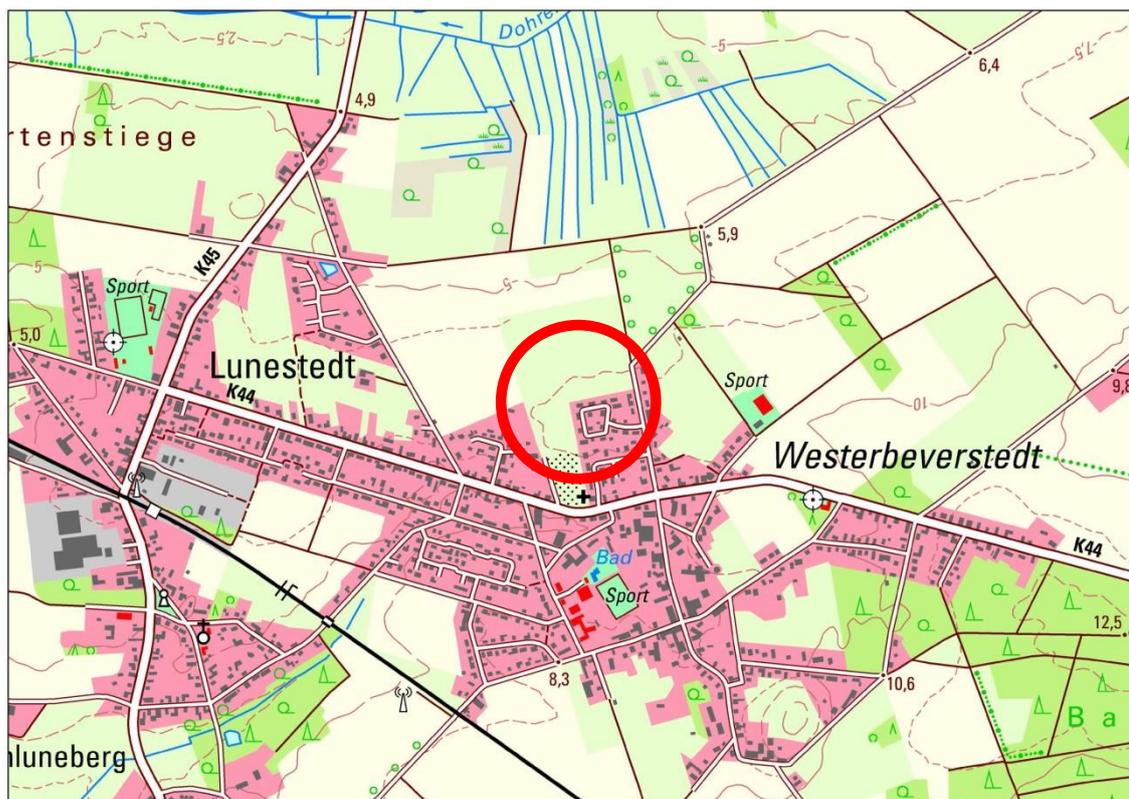


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2021 (ohne Maßstab)

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und nordwestlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Ansonsten ist das Plangebiet überwiegend von aufgelockerten Wohnnutzungen umgeben. Südlich befindet sich ein Friedhof samt Baumbestand.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

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.

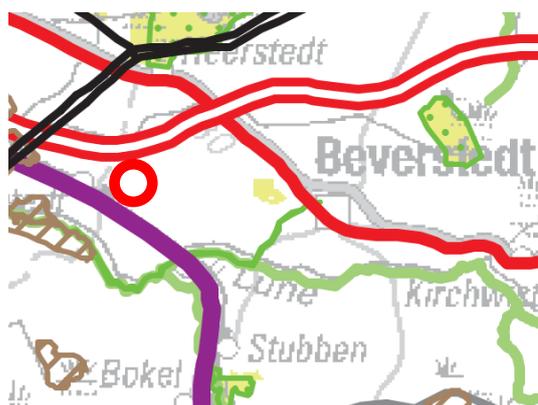


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

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

3.1.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten. Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Überschwemmungsgebieten (auch vorläufig gesicherten) und Risikogebieten. Auswirkungen ergeben sich dahingehend nicht.

3.1.3 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. Unter dem Gesichtspunkt des Freiraumschutzes und der demografischen Entwicklung soll die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung im Planungsraum vorrangig auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems sowie auf die Einzugsbereiche des schienengebundenen ÖPNV ausgerichtet werden. 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. 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.

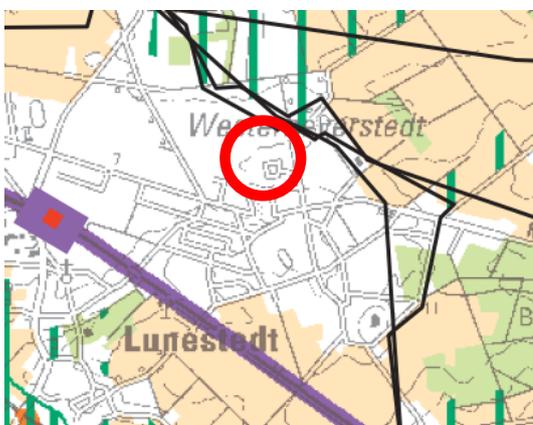


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2012

Im zeichnerischen Teil des RROP 2012 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Durch den Bahnhof ist die Ortschaft gut an die Oberzentren Bremen und Bremerhaven angebunden. Die vorhandene Infrastruktur in Lunestedt geht deutlich über die einer sogenannten Eigenentwicklungsgemeinde hinaus. Nördlich befinden sich ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie einige parallel verlaufende Vorranggebiete Rohrfernleitung Gas.

3.1.4 Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 4,01 ha große landwirtschaftliche Fläche am nördlichen Ortsrand von Lunestedt für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier reines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Einrichtungen und der Lage an der Bahnstrecke Bremerhaven-Bremen hat Lunestedt eine besondere Stellung, die über das Angebot der wohnortbezogenen Nahversorgung hinausgeht. Dahingehend kann der Gemeinde Lunestedt 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 2.565. Für die Gemeinde Lunestedt entspricht dies ca. 9 Wohneinheiten pro Jahr. Die letzte größere Wohnbauentwicklung mit ca. 45 Wohneinheiten wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Vorm Dorfe“ im Jahr 2015 durchgeführt. Seitdem beschränken sich die Bauflächenpotenziale auf ein Dutzend Baulücken, für die keine Verkaufsabsicht und somit für die Gemeinde kein Zugriff für die Schaffung eines kommunalen Angebotes besteht. Lediglich für eine Baulücke im Ort besteht laut Baulückenkataster eine Verkaufsabsicht. Dahingehend ist in den

letzten Jahren eine zunehmende Nachfrage im Rahmen der Eigenentwicklung entstanden. 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 mittelfristig ca. 45 Wohneinheiten neu entstehen, 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 2015 bewegt sich das geplante Neubaugebiet in einem vertraglichen Rahmen, wenn man die Zahl der Wohneinheiten insgesamt über einen längeren Zeitraum betrachtet.

Durch Anpflanzungen wird eine Eingrünung zur freien Landschaft sowie eine Durchgrünung des Plangebietes geschaffen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes somit gemindert. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan

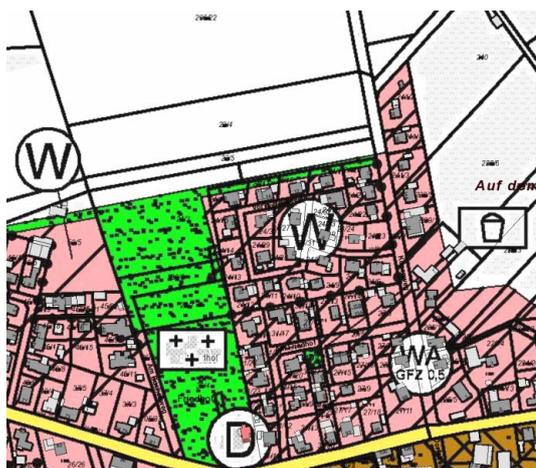


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Beverstedt als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und 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 Ablauf des 31. Dezember 2022 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 Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen“.*

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Der Aufstellungsbeschluss wurde vor dem 31.12.2022 gefasst. Der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 ist realisierbar.
- b) Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und diese abrunden. Das Plangebiet grenzt bereits an Wohnnutzungen an.
- c) Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 40.100 m². Die Fläche der Baugebiete beträgt insgesamt 34.900 m². Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 9.992 m² unter 10.000 m². 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. Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne in der Aufstellung, die diese Kriterien erfüllen.
- d) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) 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. 1.600 m Entfernung südwestlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 187 „Teichfledermaus-Gewässer im Raum Bremerhaven/Bremen“, welches auch das Naturschutzgebiet „Teichfledermausgewässer“ beinhaltet, das sich entlang des Beverstedter Baches erstreckt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
- 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 sind keine Störfallbetriebe in einem größeren Umkreis vorhanden.

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

3.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Beverstedt oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO vor. In Reinen Wohngebieten sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet. Bei der vorliegenden Planung ist dies nicht zu erwarten. Es sollten sich für die umliegenden Nachbarkommunen keinerlei merkliche Auswirkungen ergeben. Darüber hinaus werden die Belange der Nachbargemeinden im laufenden Planverfahren durch die Einholung von Stellungnahmen abgefragt.

3.5 Teilaufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits in einem kleinen Teilbereich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Köpenweg“ überplant, der dort Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Friedhof“ und „Stau- und Versickerungsmulde“ festsetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt werden, aufgehoben.

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 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 nördlich des Ortes ist weiterhin möglich. Da die Flächen im Osten direkt an den Köpenweg 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 wenigen vorhandenen Baulücken befinden sich fast ausschließlich in privater Hand, so dass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf die un bebauten Grundstücke für eine Wohnbauentwicklung in vergleichbarer Größenordnung 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 Entwicklung am nördlichen Ortsrand stehen im Ergebnis die geringsten Konflikte gegenüber, zumal sie im RROP 2012 keiner besonderen Funktion zugeordnet sind. Der südliche Ortsrand ist durch die Eisenbahnlinie immissionstechnisch vorbelastet. Am östlichen Ortsrand sind großflächige Waldflächen vorhanden. Am westlichen Ortsrand wird die Entwicklung ebenfalls durch Waldflächen und Vorranggebiete für Natur und Landschaft und zusätzlich durch einen vorhandenen Windpark in ca. 1 km Entfernung eingeschränkt. In nahezu allen Richtungen schließen sich, mit Ausnahme des nördlichen Ortsrandes, zudem Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft an. Es bieten sich somit keine geeigneteren Flächen an, die den Ort langfristig geordnet fortentwickeln. Außerdem stehen die Flächen zur Verfügung, sodass sie kurzfristig für die Deckung der hohen Nachfrage in Anspruch genommen werden können. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist für die Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. 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. Das Plangebiet schließt die Lücke nördlich des Friedhofes und schafft eine Abrundung des nördlichen Ortsrandes. Dadurch wird kein neuer Siedlungsansatz geschaffen, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das Verfahren bewegt sich somit in dem vom Gesetzgeber vorgegeben Rahmen.

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. Lunestedt 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 größeres Gewicht gegenüber den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, die im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO durch unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert werden:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollge- schosse	Firsthöhe (FH)
WR1	0,3	II	12,0 m
WR2	0,3	II	10,5 m
WR3	0,3	II	9,0 m
WR4	0,25	II	9,0 m
WR5	0,3	II	10,5 m
WR6	0,25	II	10,5 m

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 4.3.3 - Gebäudehöhe - zu entnehmen.

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund der geplanten reinen Wohnnutzung und der zu erwartenden Störungen nicht einfügen würden und erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzungen bestehen würde.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Beverstedt, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung im gesamten Plangebiet könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wird in den mit WR 3, WR 4, WR 5 und WR 6 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt, sodass die mögliche Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf die mit WR1 und WR 2 gekennzeichneten Reinen Wohngebiete im Nordosten des Plangebietes konzentriert wird. Weiterhin wird im gesamten Plangebiet eine Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB von 600 m² bei Einzelhäusern und 300 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. 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 öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um 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. Zur Klarstellung sind Nutzungen wie Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Wendehammer im Süden des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden. Der festgesetzte Fuß- und Radweg gewährleistet eine fußläufige Anbindung an den Spielplatz und das Wohngebiet östlich des Plangebietes.

4.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers zu einem an das Plangebiet angrenzenden Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsbecken westlich des Plangebietes, ist ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

4.2.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Stieleiche) sind zur Durchgrünung des Plangebietes vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

4.2.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Eingrünung 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. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</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 - 100cm

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.

Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück

Die Baugrundstücke in den Reinen Wohngebieten sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für die Reinen 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.

4.3.1 Stellplätze

In den Reinen Wohngebieten 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.

4.3.2 Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. In Beverstedt 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 Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 16° und maximal 50° zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 5° sollen (mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen) als Gründach hergestellt werden.

4.3.3 Gebäudehöhe

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann.

Die Gliederung wird wie folgt vorgenommen:

	Firsthöhe (FH)
WR1	12,0 m
WR2	10,5 m
WR3	9,0 m
WR4	9,0 m
WR5	10,5 m
WR6	10,5 m

In Beverstedt liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhen- gleich 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 und Oberkante der Erdgeschossfußböden ist die endgültige Fahrhahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken.

4.3.4 Einfriedungen

In den Reinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur als heimische Hecken oder Zäune und entlang der 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 Fahrhahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

U.a. könnten folgende heimische Arten als Heckenpflanze verwendet werden:

- Hainbuche – *Carpinus betulus*
- Rotbuche – *Fagus sylvatica*
- Liguster – *Ligustrum vulgare*
- Feldahorn – *Acer campestre*
- Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna*

4.3.5 Nicht überbaute Flächen

In den Reinen 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.

4.3.6 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.

4.4 Hinweise

4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4.4.2 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.

4.4.3 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.

4.4.4 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.

4.4.5 Artenschutz

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung des Gehölzbestandes ist, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Die Gehölze sind vor der Rodung nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Sind Tiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Des Weiteren ist vorsorglich das vorhandene Regenrückhaltebecken vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Amphibien zu untersuchen.

4.4.6 Sichtdreiecke

In den Einmündungsbereichen der Stichstraßen sind, wie eingezeichnet, gemäß RAS 06 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m / 30 m vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

4.4.7 Regenwasser

Im Sinne des Klimaschutzes soll das Regenwasser auf den Grundstücken durch entsprechende Maßnahmen wie z.B. den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m³ Fassungsvermögen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

4.4.8 Naturnahe Gestaltung

Die Anlagen für die Oberflächenwasserbeseitigung sind naturnah zu gestalten. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen nur im erforderlichen Maße versiegelt werden. Die übrigen unversiegelten Flächen sind zu begrünen.

Die Entwässerung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Regenwassers erfolgt über ein westlich des Baugebietes angeordnetes Versickerungsbecken. Eine Ableitung über einen Regenwasserkanal in andere Gebiete der Gemeinde erfolgt nicht. Die Möglichkeit der Versickerung ist durch Versickerungsversuche nachgewiesen (abgearbeitet im Rahmen der geotechnischen Erkundungen durch den Geologen Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, vom 01.03.2021). Die Böschungsneigungen des Sickerbeckens sollen mäandernd angelegt werden. Böschungen und Sohle werden mit Oberboden angeeckt und mit Rasensaatgut angesät. Die Umfahrung des Beckens zu Unterhaltungszwecken erhält keine Befestigung. Lediglich in der direkten Zuwegung ist Schotterrasen vorgesehen, welcher angesät wird.

Die Nebenanlagen der Fahrbahnen bleiben weitgehend unbefestigt und werden angesät. Die im Rahmen der Verkehrsanlagenplanung vorgesehenen, vereinzelt Parkstände werden mit Öko-Pflaster mit hohem Fugenanteil (z.B. Betonsteinpflaster „Verde“, Fa. Berding-Beton) befestigt und erhalten angrenzend ein Grünbeet, in welchem ein Strauch oder kleiner Baum vorgesehen werden könnte, sofern nicht Versorgungsleitungen dieses ausschließen.

Im Bereich der großzügigen Wendeanlage ist eine Verbindung zum Spielplatz mit einer wassergebundenen Wegedecke geplant. Auch hier wird voraussichtlich Platz für 2 – 3 Bäume sein.

4.4.9 Schutz einer Wallhecke

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes befindet sich eine Wallhecke, gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG. Diese ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Wallhecken sind nicht zulässig.

4.4.10 Immissionen

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

5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 März 2022 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- 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 Erkundung – Ergebnisbericht. Geplantes Neubaugebiet „Köpenweg“ in 27616 Beverstedt-Lunestedt. Stand: 01.03.2021.

Landschaftsrahmenplan

Ein *Landschaftsrahmenplan (LRP)* für den Landkreis Cuxhaven liegt aus dem Jahr 2000 vor, welcher im Belang Landschaftsbild 2013 ergänzt wurde.

Karte I: Arten und Lebensgemeinschaften – Wichtige Bereiche

Das Plangebiet liegt zum Teil im Siedlungsbereich des Ortes Lunestedt und besitzt nur eine sehr geringe Bedeutung. Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes sind Biotoptypen von geringer und mittlerer Bedeutung abgebildet.

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

Das Plangebiet liegt zum Teil im Siedlungsbereich. Dieser beinhaltet eine Landschaftseinheit von mittlerer Bedeutung. Der nördliche Teil des Plangebietes beinhaltet eine Landschaftseinheit von hoher Bedeutung. Im Randbereich des Plangebietes sind mit Gehölzstrukturen Landschaftsbildelemente der Natur- und Kulturlandschaft dargestellt.

Karte III: Boden – Wichtige Bereiche

Das Plangebiet beinhaltet keine schutzwürdigen Böden. Ein Teil des Plangebietes beinhaltet Siedlungsflächen. Die nördlichen Flächen beinhalten einen Podsol. Dieser ist ein Boden mit hoher Winderosionsgefährdung.

Karte IV: Grundwasser – Wichtige Bereiche

Ein Teil des Plangebietes beinhaltet Siedlungsflächen. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes beinhaltet Böden mit hoher Nitratauswaschungsgefährdung.

Karte V: Oberflächenwasser – Wichtige Bereiche

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer.

Karte VI: Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, indem eine Baumschutzsatzung vorliegt.

Karte VII: Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet beinhaltet zum einen Siedlungsflächen, in denen die allgemeinen Anforderungen auf vorhandene Siedlungs- sowie Industrie- und Gewerbeflächen zu berücksichtigen sind. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes besitzt die allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft. Für die Flächen sind Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vorgesehen. Zudem ist die Schaffung von Gehölzstrukturen vorgesehen.

Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Lunestedt und westlich des Köpenweges. Das Plangebiet ist unbebaut und beinhaltet im Wesentlichen ein Intensivgrünland sowie eine Ackerfläche. Südlich des Plangebietes grenzt die Wohnbebauung des Siedlungsrandes von Lunestedt an. In nördlicher Richtung befindet sich die freie Landschaft mit weiteren Acker- und Grünlandflächen, die von Gehölzstrukturen gesäumt werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist dem Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild keine besonders hohe Bedeutung zuzuordnen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich ortsbildprägende Stieleichen. Dieser Bestand im Zusammenhang mit den Gehölzen auf dem südlich gelegenen Friedhof und den Gehölzstrukturen entlang des Köpenwegs durchgrünen und gliedern den Raum. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Gehölzbestände deutlich aufgewertet.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, sodass das Gebiet bis auf die allgemeine Grundbelastung hinaus als unbelastet von Schadstoffimmissionen eingestuft werden kann. Die landwirtschaftlichen Flächen sowie die nördlich angrenzende freie Landschaft beinhalten großflächige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete, die zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet den Bodentypen Pseudogley-Podsol. Geringfügig ragt im Süden der Bodentyp Podsol ins Plangebiet hinein. Das natürliche standörtliche Ertragspotential ist bei beiden Bodentypen als gering eingestuft. Es handelt sich bei den Bodentypen um keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Derzeit wird das Plangebiet vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Demzufolge handelt es sich im Plangebiet um 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 ist. Dennoch dürften die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen gegenüber dem Ausgangszustand durch die landwirtschaftliche Nutzung deutlich verändert sein.

Im Plangebiet erfolgte eine Baugrunderkundung (GEOLOGIE UND UMWELTTECHNIK HOLST, 2021) mit insgesamt 9 Kleinrammbohrungen (KRB 1 bis KRB 9) bis zu einer Endteufe von 5 m. Dabei konnte folgende Bodenabfolge festgestellt werden. Der oberflächennahe schluffig-sandig-humose Oberboden ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung relativ homogen und 0,4 bis 0,6 m mächtig. Darunter folgen in allen Bohrungen westlich der Bohrungen KRB 3, 5 und 8 überwiegend schluffige Geschiebelehme in steifplastischer Konsistenz. Östlich der Bohrungen KRB 3, 5 und 8 fehlt der Lehm, hier ist die gesamte Bodenabfolge bis zur Endteufe von 5 m aus Sanden aufgebaut. (GEOLOGIE UND UMWELTTECHNIK HOLST, 2021)

Oberflächengewässer sind, bis auf ein Regenrückhaltebecken, im Plangebiet sowie umliegend nicht vorhanden. Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert im Plangebiet auf den landwirtschaftlichen Flächen versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als hoch eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als mittel bewertet. Nach der Hydrogeologischen Karte liegt der Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes bei ~ + 2,5 bis 5,0 m NHN und somit ca. 2,0 bis 5,5 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK). Im Rahmen der Baugrunderkundung konnte lediglich am Bohrpunkt KRB 2 Grundwasser festgestellt werden. Nach dem Bohrende wurde ein Wasserstand bei 1,54 m gemessen. Am Bohrpunkt war jedoch der humose Oberboden außergewöhnlich stark vernässt (Schneefall), sodass nach gutachterlicher Einschätzung dort das einfließende Oberflächenwasser gemessen wurde. Aus Vorsorgegründen wird ein

Bemessungswasserstand von 3 m unter GOK angesetzt. (GEOLOGIE UND UMWELTTECHNIK HOLST, 2021)

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Der Großteil besteht aus einem Intensivgrünland (GI). Im Norden wird auch eine Ackerfläche (A) ins Plangebiet einbezogen. Das Intensivgrünland wird zum Acker von einer schmalen Ruderalflur (UR) abgegrenzt. Im westlichen Bereich der Ruderalflur sind 6 Obstbäume (*Prunus spec.*) (HBE) mit einem Stammdurchmesser von 0,2 bis 0,3 m vorhanden. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine kleine Regenrückhalteanlage (SX) vorhanden. Umliegend des Beckens haben sich weitere Ruderalfluren entwickelt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich Stieleichen (*Quercus robur*) (HBE) mit einem Stammdurchmesser von 0,3 bis 1,0 m. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung kam von der Unteren Naturschutzbehörde der Hinweis, dass es sich bei dem Gehölzbestand, um eine nach § 22 Abs. 3 Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) gesetzlich geschützte Wallhecke handelt. Weiterer Gehölzbestand befindet sich im Wegeseitenraum des östlich gelegenen Köpenwegs und auf dem Gelände des südlich gelegenen Friedhofes. Dabei handelt es sich um Einzelbäume der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) und um Strauch-Baumhecken (HFM). Die Einzelbäume, entlang des Köpenwegs, ragen vereinzelt ins Plangebiet hinein. Die Strauch-Baumhecken auf dem Friedhof (PF) gehen in südlicher Richtung in einen kleinen Waldbestand über, welcher vorwiegend aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) besteht. Der Wald i.S. NWaldLG befindet sich in einer Entfernung > 50 m zum Plangebiet. Ansonsten grenzen südlich des Plangebietes Wohnbebauungen (OEL/PH) an. Nördlich des Plangebietes befindet sich die freie Landschaft mit weiteren Acker- und Grünlandflächen.

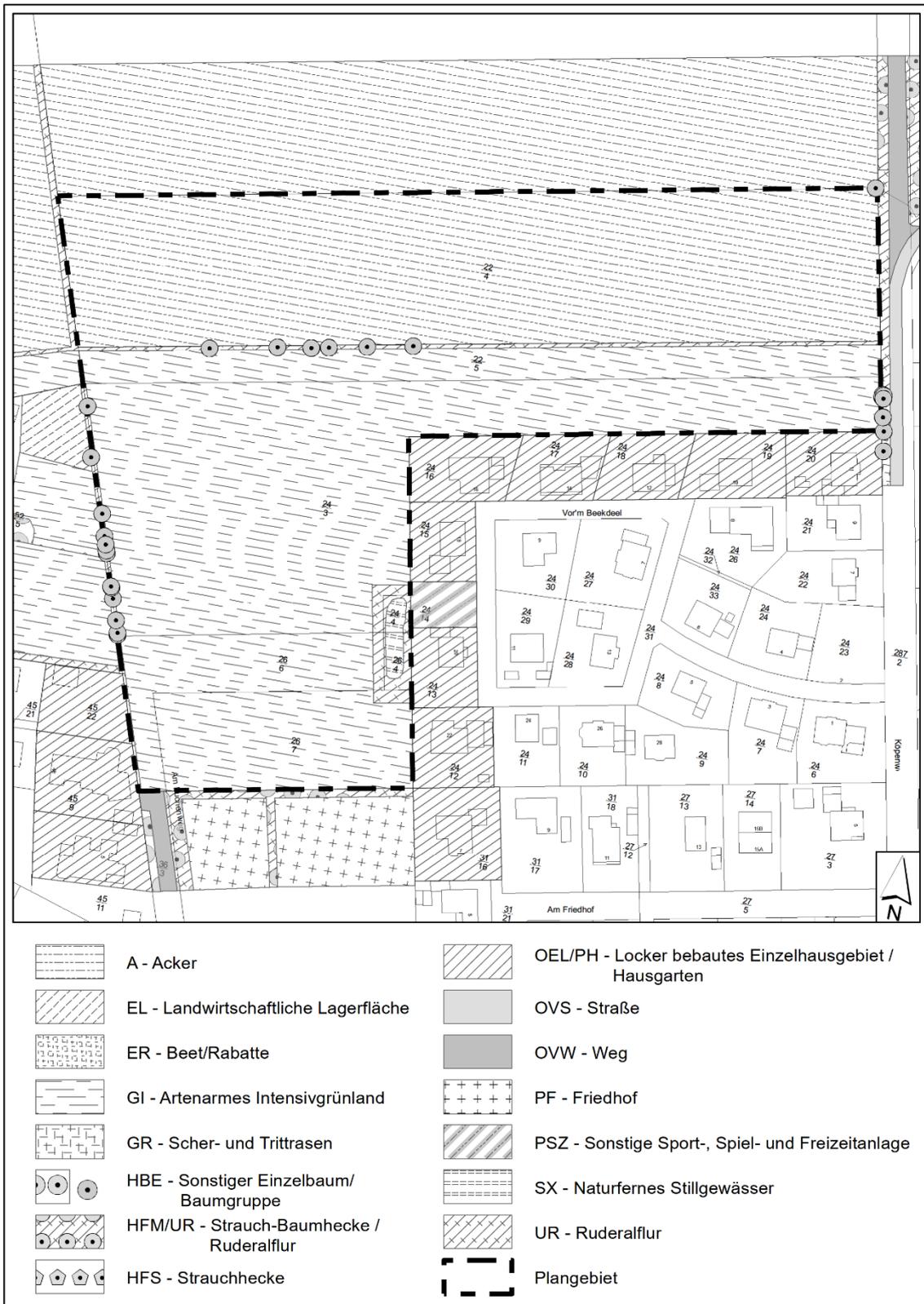


Abb. 5: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

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 auf 0,25 bzw. 0,3 werden die Auswirkungen in den Reinen Wohngebieten auf ein Mindestmaß begrenzt. Des Weiteren werden die zu erhalten festgesetzten Stieleichen ihren positiven Beitrag zur Frischluftentstehung beisteuern. Zudem werden die zukünftigen Hausgärten und die angrenzende freie Landschaft mit großräumigen landwirtschaftlichen Flächen zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen.

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 nördliche Anpflanzung einer 2-reihigen Strauch-Baumhecke sowie die Begrünung der Baugrundstücke mit einem Laubbaum oder zwei Obstbäumen deutlich gemindert werden. Mit dem Erhalt der ortsbildprägenden Stieleichen im Westen sowie Osten des Plangebietes sowie den Bäumen je Baugrundstück wird auch zukünftig eine Gliederung und Durchgrünung in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild sichergestellt.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen ergeben sich auf das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Nach Anregung der Landwirtschaftskammer soll Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt werden. Mit der Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,25 bzw. 0,3 und somit einer maximal zulässigen Versiegelung von 37,5% und 45 % in den Reinen Wohngebieten werden die entstehenden Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert. Das anfallende Niederschlagswasser kann zukünftig aufgrund der Bebauungen und Versiegelungen nicht mehr ungehindert vor Ort versickern. Dennoch soll die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den privaten Flächen möglichst durch Versickerung im Plangebiet erfolgen, um die Grundwasserneubildung nicht einzuschränken. Auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung herrscht versickerungsfähiger Untergrund vor. Das Oberflächenwasser auf den öffentlichen Flächen soll über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal in der Planstraße je nach Gefälle der im Plangebiet festgesetzten Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung oder dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Regenrückhaltebecken / Versickerungsbecken zugeführt werden. Von dort wird das Oberflächenwasser versickert bzw. zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. In den Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung ist die Anlage von naturnahen Regenrückhalteanlagen vorgesehen. Die Böschungsneigungen des Sickerbeckens sollen mäßig angelegt werden. Böschungen und Sohle werden mit Oberboden angegedeckt und mit Rasensaatgut angesät. Die Umfahrung des Beckens zu Unterhaltungszwecken erhält keine Befestigung. Lediglich in der direkten Zuwegung ist Schotterrasen vorgesehen, welcher angesät wird.

Gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) besteht abweichend von der Anlage 1 Nr. 13.18.2 UVPG für den naturnahen

Ausbau von Bächen, Gräben, Rückhaltebecken und Teichen keine Pflicht zur standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls und keine UVP-Pflicht.

In der vorgesehenen naturnahen Regenrückhalteanlage soll das Oberflächenwasser versickern. Sollte ein Großteil des anfallenden Niederschlagswasser nicht im Plangebiet versickern können, ergeben sich daraus Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Mit der Überplanung einer ackerbaulich genutzten Fläche sowie ein Intensivgrünland ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Da diese Biotoptypen von sehr geringer und geringe Bedeutung sind. Zwischen dem Grünland und dem Acker hat sich in einer schmalen Ausdehnung eine Ruderalflur entwickelt. Im westlichen Bereich beinhaltet die Fläche zudem jüngere Obstbäume. Im südöstlichen Plangebiet ist bereits eine Regenrückhalteanlage vorhanden. Im Randbereich sind weitere Ruderalfluren vorhanden. Mit der geplanten Vergrößerung der Rückhalteanlage wird es vermutlich zu einem Verlust von Ruderalfluren kommen. Mit einer Beseitigung dieser Biotopstrukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Mit einem Erhalt der westlich und östlich gelegenen Stieleichen können die entstehenden Beeinträchtigungen jedoch gemindert werden, da es sich um erhaltenswerten, ortsbildprägenden Baumbestand handelt.

Des Weiteren handelt es sich, nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven, bei dem Baumbestand an der Westgrenze des Plangebiets, um eine gesetzlich geschützte Wallhecke, nach § 22 Abs. 3 Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG). Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Eine Beeinträchtigung bzw. Beseitigung des Bestandes kann mit der Aufstellung des B-Planes ausgeschlossen werden. Die Einzelbäume sind als dauerhaft zu erhalten festgesetzt und innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes ist der Bereich der Wallhecke durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Wallhecke sind nicht zulässig.

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Eignung der landwirtschaftlichen Flächen für Offenlandarten ist aufgrund der Lage am Ortsrand mit umgebenen Gehölzbestand sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung deutlich eingeschränkt. Lediglich die umgebenen Bäume beinhalten einen potentiellen Lebensraum für Gehölzbrüter und Fledermäuse. Der geringfügige Verlust von jungen Obstbäumen führt jedoch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Die potentiell vorkommenden Vogelarten zählen im Wesentlichen zu den weitverbreiteten „Allerweltsarten“ mit mehr oder weniger unspezifischen Lebensraumansprüchen. Mit dem Erhalt von Einzelbäumen, die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie den zukünftigen Hausgärten mit zahlreichen Ziergehölzen verbleiben im Plangebiet potentielle Lebensstätten. Im Rahmen der Höhlenbaumkontrollen konnten in den betroffenen Gehölzbeständen vereinzelt Höhlungen und Astlöcher festgestellt werden. Winterquartiere von Fledermäusen sind dort nicht zu erwarten. Die potentiell geeigneten Stieleichen im Westen des Plangebietes stehen auch zukünftig uneingeschränkt als Lebensstätte zur Verfügung. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nach § 13b BauGB der Wohnnutzung auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Flächen 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 § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 9.992 m² und liegt somit unter 10.000 m². Die Anforderungen des § 13b 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 Anpflanzungen einer Strauch-Baumhecke sowie Anpflanzungen pro Baugrundstück 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

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet ist nicht gänzlich auszuschließen. In den betroffenen Obstbäumen, zwischen dem Grünland und der Ackerfläche, konnten Astlöcher bzw. Höhlenbildung festgestellt werden. Aufgrund der Ausgestaltung der Höhlen sowie Stammdurchmesser der Obstbäume können Winterquartiere ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist ein signifikant hohes Fledermausvorkommen im Plangebiet nicht zu erwarten. Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei der Durchführung der Planung zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung durch ggf. mittels Endoskop, Spiegel etc., auf einen möglichen Fledermausbesatz zu untersuchen. 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 Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) und die Rodung des Gehölzbestandes, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. 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. Die vorhandene Regenrückhalteanlage beinhaltet nur nach ergiebigen Regenfällen kurzzeitig Wasser, sodass das Becken keinen typischen Lebensraum darstellt. Vorsorglich ist das Becken vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Amphibien zu untersuchen. Bei positiven Funden sind diese in unbeeinträchtigte Gräben oder Stillgewässer, außerhalb des Baugeschehens, fachgerecht umzusetzen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits durch dessen Lage am Ortsrand mit verschiedenen Störeinkwirkungen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtmissionen 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 der betroffenen Obstbäume stellt für einige Arten einen Verlust von potenziellen Brutstandorten dar. Aufgrund der Ausgestaltung der Bäume handelt es sich um ein geringes potentiell Brutplatzangebot. Zudem betrifft es nur Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Mit den vorgesehenen Gehölzanzpflanzungen, dem Erhalt der Stieleichen sowie den Hausgärten wird auch zukünftig ein ausreichendes Brutplatzangebot im Umfeld des Plangebietes sichergestellt. 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

In den betroffenen Obstbäumen, zwischen dem Grünland und der Ackerfläche, konnten Astlöcher bzw. Höhlenbildung festgestellt werden. Demnach könnten die Bäume einen potenziell geeigneten Lebensraum beinhalten. Ein expliziter Nachweis konnte bei einer Begehung nicht erbracht werden. Mit der Rodung der Bäume 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 der Bäume 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 Biototypenkartierung 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 Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) und die Rodung des Gehölzbestandes, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Der günstigste Zeitpunkt für Baumrodungen ist der Oktober. Die Gehölze sind vor der Rodung nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. 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. Des Weiteren ist vorsorglich das vorhandene Regenrückhaltebecken vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Amphibien zu untersuchen.

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

Innerhalb eines Radius von 600 m (gemäß Kapitel 4.4.2 der GIRL des Landes Niedersachsen) sind in der freien Landschaft, mit Ausnahme von Pferdehöfen in ca. 300 m bzw. 400 m Entfernung, keine landwirtschaftlichen Betriebe mit aktiver Tierhaltung vorhanden. Die nächsten Hofstellen befinden sich innerhalb der bebauten Ortslage von Lunestedt ca. 200 m südlich des Plangebietes. Es sind bereits zahlreiche Wohnnutzungen in näherer Umgebung der landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, auf die entsprechend Rücksicht genommen werden muss. Ein Heranrücken und die damit einhergehende Schaffung eines neuen Konfliktes erfolgt durch den Bebauungsplan nicht.

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

6.2 Schallimmissionen

In der näheren Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden, die in der Lage wären, die Nutzungen im Plangebiet lärmtechnisch in unverträglichem Maße zu belasten. Beeinträchtigungen auf das Plangebiet sind dahingehend nicht zu erwarten.

7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

• Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Köpenweg. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende öffentliche Straßen.

• Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Wesermünde angeschlossen. Für die Löschwasserversorgung sind unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter etc.) vorzusehen. Das Löschwasser ist in den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen. 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 auf den privaten Flächen soll möglichst durch Versickerung erfolgen, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung herrscht versickerungsfähiger Untergrund vor. Das Oberflächenwasser auf den öffentlichen Flächen soll über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal in der Planstraße je nach Gefälle der im Plangebiet festgesetzten Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung oder dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Versickerungsbecken zugeführt 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 inklusive Wendehammer sind ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden.

8. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Reine Wohngebiete (WR)	3,49	87
<i>(davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)</i>	<i>(0,1)</i>	<i>(2,9)</i>
<i>(davon Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)</i>	<i>(0,008)</i>	<i>(0,2)</i>
Verkehrsflächen	0,47	12
<i>(davon Straßenverkehrsflächen)</i>	<i>(0,42)</i>	<i>(11)</i>
<i>(davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)</i>	<i>(0,05)</i>	<i>(1)</i>
Ver- und Entsorgung	0,05	1
Bruttobauland	4,01	100

Beverstedt, den

Bürgermeister

9. QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

GEOLOGIE & UMWELTECHNIK HOLST (2021): Geotechnische Erkundung – Ergebnisbericht. Geplantes Neubaugebiet „Köpenweg“ in 27616 Beverstedt-Lunestedt. Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck. Stand: 01.03.2021

LANDKREIS CUXHAVEN (2012): Regionales Raumordnungsprogramm, Stand: Juni 2012.

LANDKREIS CUXHAVEN (2000): Landschaftsrahmenplan - Endfassung 2000. Landkreis Cuxhaven - Naturschutzamt. Stand: 2000.

NIBIS (2022): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2022): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanzV – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07. 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt durch Artikel 1 geändert am 18.08.2021, BGBl. I S. 3908.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104, zuletzt durch Artikel 1 geändert am 11.11.2020, Nds. GVBl. S. 451.