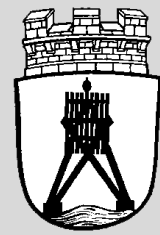


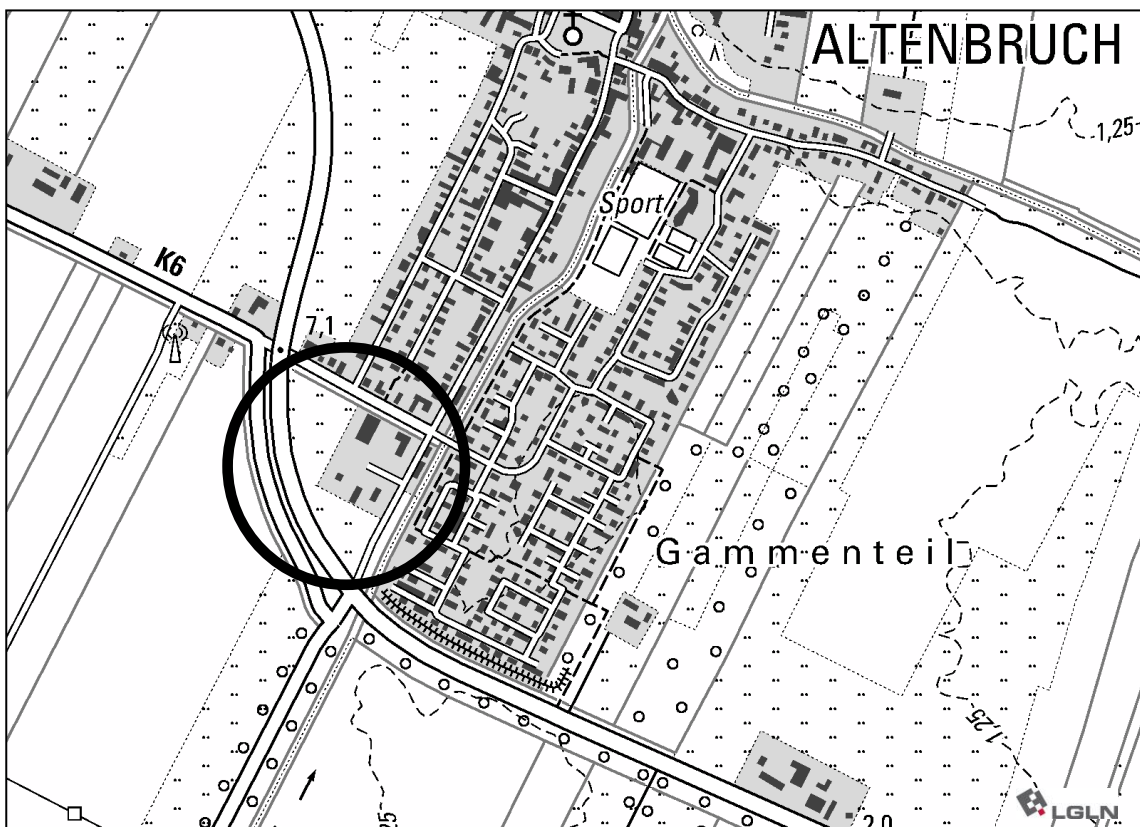
STADT CUXHAVEN

Der Oberbürgermeister



53. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH "SÜDERFELD"

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT



Stand: Januar 2024

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE

AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN • TELEFON 04774 - 991153 • MOBIL 0170 3007184
WWW.PLANUNGSBUERO-DOERR.DE EMAIL: PLANUNGSBUERO.DOERR@T-ONLINE.DE

INHALT

SEITE

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
3. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION	10
4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	11
5. INHALTE DER 53. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	18
6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	18
7. BELANGE DES KLIMASCHUTZES	21
8. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	22
9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	23
10. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	26
11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	27
12. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT	27
13. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	28
14. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	28
15. VERFAHREN	33
16. STÄDTEBAULICHE DATEN	33

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1. Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen	34
2. Übersicht über das Plangebiet	35
3. Bestandsaufnahme (Basisszenario)	36
4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	40
5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	40
6. Artenschutzrechtliche Prüfung	43
7. Geprüfte Planungsvarianten	46
8. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	47
9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	48
10. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	49
11. Zusammenfassung	49
VERFASSERERKLÄRUNG	50

TEIL 3: ANHANG**51**

- Planzeichnung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld", Stadt Cuxhaven (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Cuxhaven-Altenbruch - GMA 10.2021
- Erfassung von Brutvögeln und Potenzialeinschätzung für Fledermäuse und Amphibien - NWP Planungsgesellschaft mbH, 09.2017
- Schalltechnischer Bericht zur Lärmsituation zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich Lottmanns Brücke" (Bebauungsplan Nr. 139) und zum geplanten Edeka Markt an der Lange Straße / Heerstraße in 27478 Cuxhaven-Altenbruch - Zech Ing.-Ges. mbH, 04.2021
- Entwässerungskonzept, Überflutungsnachweis und Regendaten - Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022
- Bauvorhaben: Neubau eines Edeka-Marktes in Cuxhaven/ Altenbruch - Konzept Lageplan - Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022
- Allgemeine Angaben zum Kompensationsflächenpool "Am Holzburger Moor" - Niedersächsische Landesforsten
- Edeka-Altenbruch Stellungnahme sulfatsaurer Boden - Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor 04.2022
- Städtebauliche Integration des Standortes des Edeka-Marktes in Altenbruch - GMA, Schreiben vom 24.11.2022
- Stellungnahme der GMA vom 31.05.2023
- Kurzprüfung zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Cuxhaven-Altenbruch" – CI-MA 08.2023

Stand: Januar 2024

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 07.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld" gefasst. Wesentliches Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen sowie Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bereitzustellen.

Dem Entwurf 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld" der Stadt Cuxhaven liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der zur Zeit der Aufstellung des Bauleitplanes jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der räumlichen Lage des Plangebietes

2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

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

Das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.

Kap. 2. 1 des LROP Entwicklung der Siedlungsstruktur

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

06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Der Stadt Cuxhaven übernimmt laut LROP im System der zentralen Orte die Funktion eines Mittelzentrums. Das bislang unbebaute Plangebiet kann dem Siedlungsbereich des Stadtteiles Altenbruch zugeordnet werden, da durch die Lage zwischen der Bundesstraße 73 sowie den benachbarten Siedlungsstrukturen und der Heerstraße/ Lange Straße bereits eine Integration in den Siedlungsraum und eine nicht unerhebliche bauliche Vorprägung erkennbar ist.

Kap. 2.3 des LROP Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

02 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

03 In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

06 Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig.

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

08 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der

Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die für den geplanten Neubau eines Lebensmittelmarktes erstellte Auswirkungsanalyse (GMA 10.2021) kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden.

Die für den geplanten Neubau eines Lebensmittelmarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche erstellte Auswirkungsanalyse (GMA 10.2021) kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden. Insofern ist die im Rahmen der Planung vorgesehene Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) "Großflächiger Einzelhandel" raumverträglich.

Das Plangebiet erfüllt durch die Verbundlage mit dem im angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Lebensmittelmarkt zudem einzelne Kriterien, welche für einen zentralen Versorgungsbereich von Bedeutung sind. Dies bezieht sich auf den großflächigen Magnetbetrieb (EDEKA), konsumnahe Dienstleister (z. B. Friseur) sowie gastronomische Betriebe. Außerdem weist der Standort einen Bezug zu Wohnbebauung in Altenbruch auf und ist auch von weiter entfernten Wohngebieten sehr gut erreichbar (GMA 10.2021).

Innerhalb von Gewerbegebieten ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Dennoch wäre die in einem Gewerbegebiet die Ansiedlung mehrerer einzelner Einzelhandelsbetriebe möglich, die für sich betrachtet zwar unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, jedoch aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und eines räumlich-funktionalen Zusammenhanges eine raumbedeutsame Wirkung wie großflächiger Einzelhandel entfalten könnten.

Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgeglichene Versorgungsstrukturen in der Stadt Cuxhaven und in umliegenden Grundzentren zu vermeiden, ist daher im Rahmen der Planung eine Steuerung des Einzelhandels im Bereich der Gewerbegebiete vorgenommen worden. Hierzu wird auf Kap. 4 Abschnitt "Einzelhandelsverträglichkeit" verwiesen.

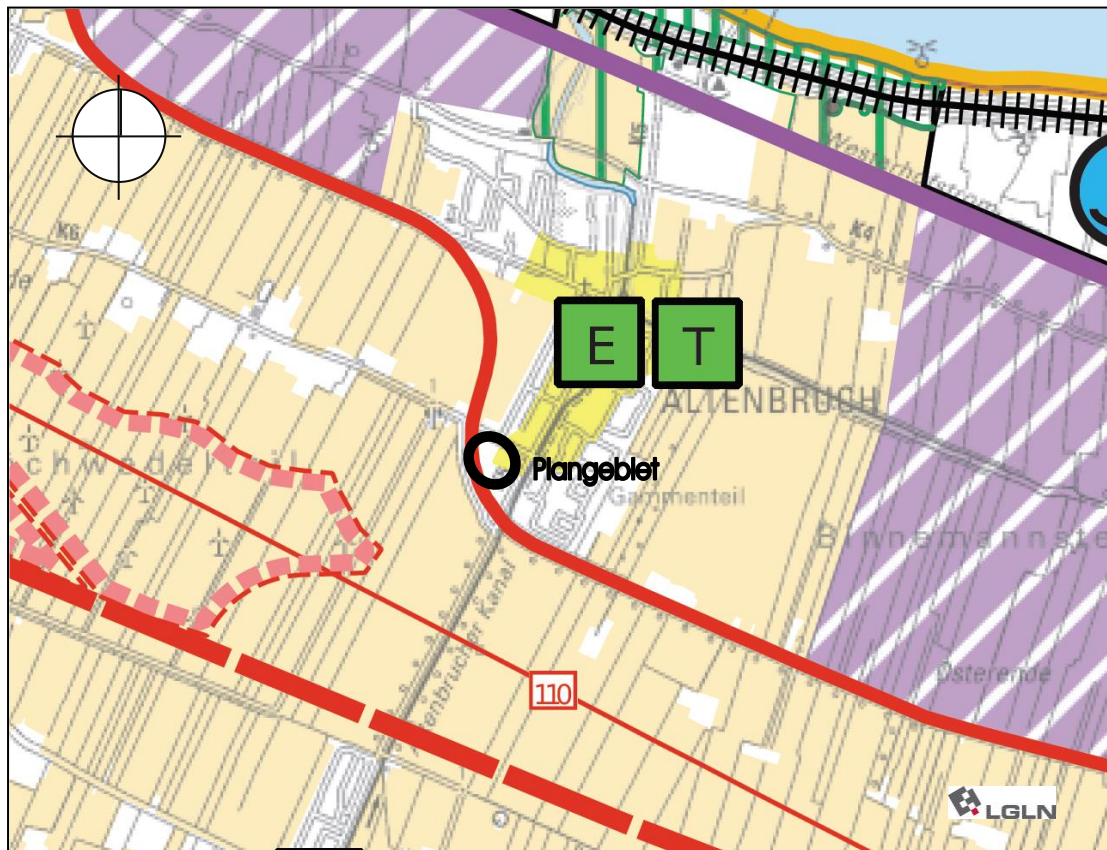
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Cuxhaven ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven (RROP) als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" ausgewiesen worden. Im Rahmen dieser Schwerpunktaufgabe muss die Stadt Cuxhaven ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten vorhalten, d. h. es soll ein Arbeitsplatzangebot vorhanden sein, das überörtliche Ausstrahlung entfaltet, um damit Impulse für eine Belebung des Arbeitsmarktes zu geben.

Das Plangebiet befindet sich laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012 im Siedlungsbereich von Altenbruch. Die westlich verlaufende B 73 ist als Vorranggebiet "Überregionale Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Im Kap. 2.3 der beschreibenden Darstellung zum RROP wird ausgeführt, dass Einzelhandelsgroßprojekte nur in den zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot). Ferner ist formuliert worden, dass Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, das Integrationsgebot, Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtungsverbot einzuhalten haben.

Neue Einzelhandelsprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder höchstens 800 qm beträgt.



Ausschnitt aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Mit dem geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes sichert die Stadt Cuxhaven im Wesentlichen die wohnortnahe Versorgung des Stadtteiles Altenbruch. Durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb werden die im Regionalen Raumordnungsprogramm benannten Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung eingehalten. Die Raumverträglichkeit des Einzelhandelsprojektes ist über die von der GMA 10.2021 erstellte Auswirkungsanalyse (s. Anhang und Kap. 3.4) nachgewiesen worden.

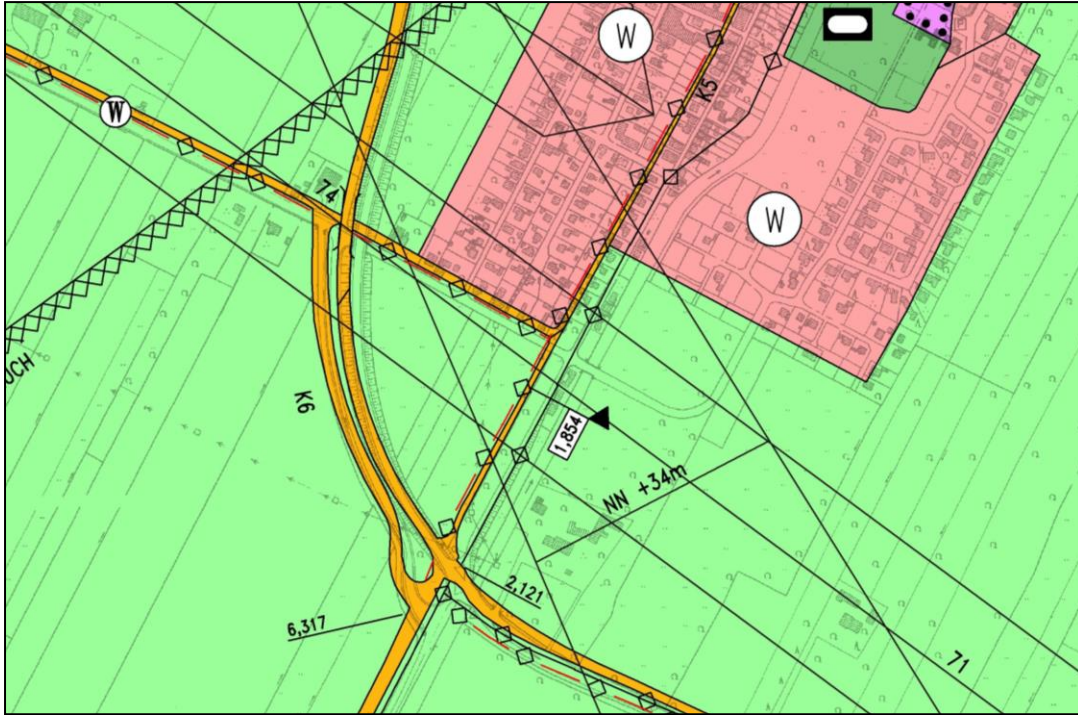
Der Planbereich erfüllt durch den Verbund mit dem angrenzenden Gewerbegebiet zudem einzelne Kriterien, welche für einen zentralen Versorgungsbereich von Bedeutung sind. Dies bezieht sich auf den großflächigen Magnetbetrieb (EDEKA), konsumnahe Dienstleister (z. B. Friseur) sowie gastronomische Betriebe. Außerdem weist der Standort einen deutlichen Bezug zu den Wohngebieten in Altenbruch, d. h. die Wohngebiete Wehdemacker/ Lange Straße und Gammenteil befinden sich innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches des Vorhabens (GMA 10.2021, Schreiben der GMA vom 24.11.2022). Dem geplanten Lebensmittelmarkt kommt zudem eine maßgebliche Nahversorgungsfunktion für Altenbruch zu.

Mit der Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes erfüllt das Mittelzentrum Cuxhaven außerdem die ihr von der Raumordnung zugewiesene Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben dient sowohl der Schaffung von Arbeitsstätten sowie von Arbeits- und Ausbildungsplätzen als auch der Bereitstellung von Einkommensmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung und trägt somit zur nachhaltigen Stärkung und Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft des Mittelzentrums bei. Insofern entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und zentrale Versorgungsbereiche wird der Einzelhandel im Bereich von neu geplanten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Die westlich verlaufende Bundesstraße 73 - Vorranggebiet "Überregionale Hauptverkehrsstraße"- wird planungsbedingt nicht beeinflusst, da die Bauflächen hinreichende Abstände einhalten.

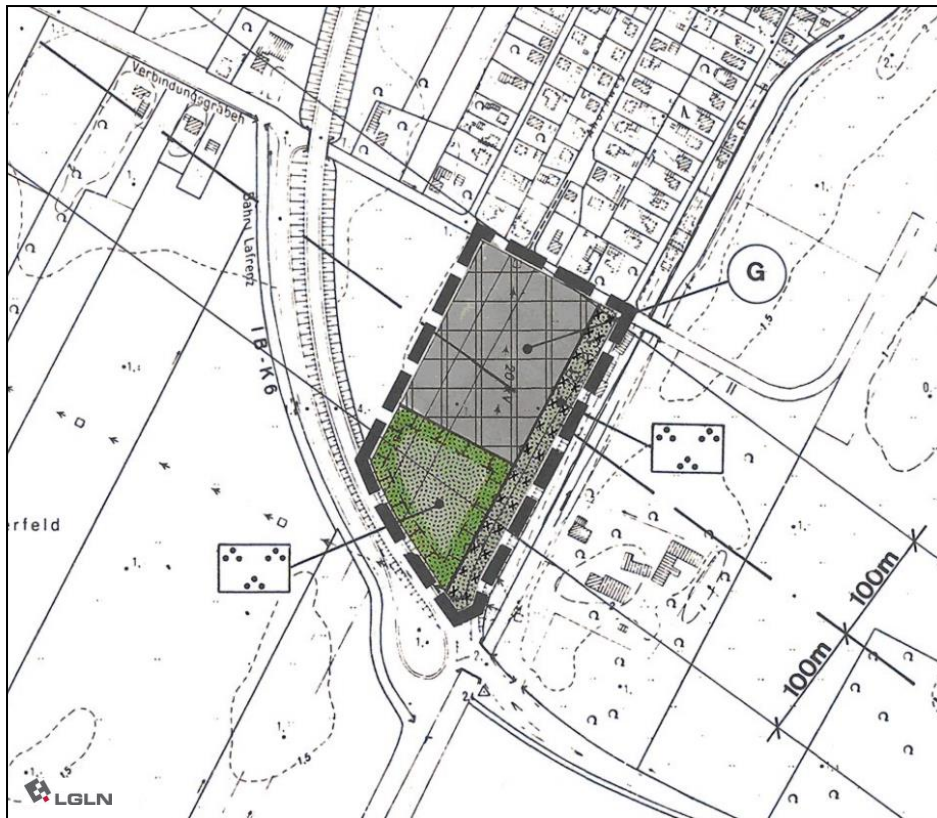
2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cuxhaven weist im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus. Westlich und nördlich verlaufen örtliche Hauptverkehrsstraße.



Auszug dem Flächennutzungsplanes der Stadt Cuxhaven

In der 15. Änderung der Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Cuxhaven sind östlich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen (G) sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen worden. Ferner schließen sich im Norden und Osten Wohnbauflächen an (s. wirksamer FNP und 19. FNP-Änderung).



Auszug aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Nördlich der Lottmanns Brücke" der Stadt Cuxhaven



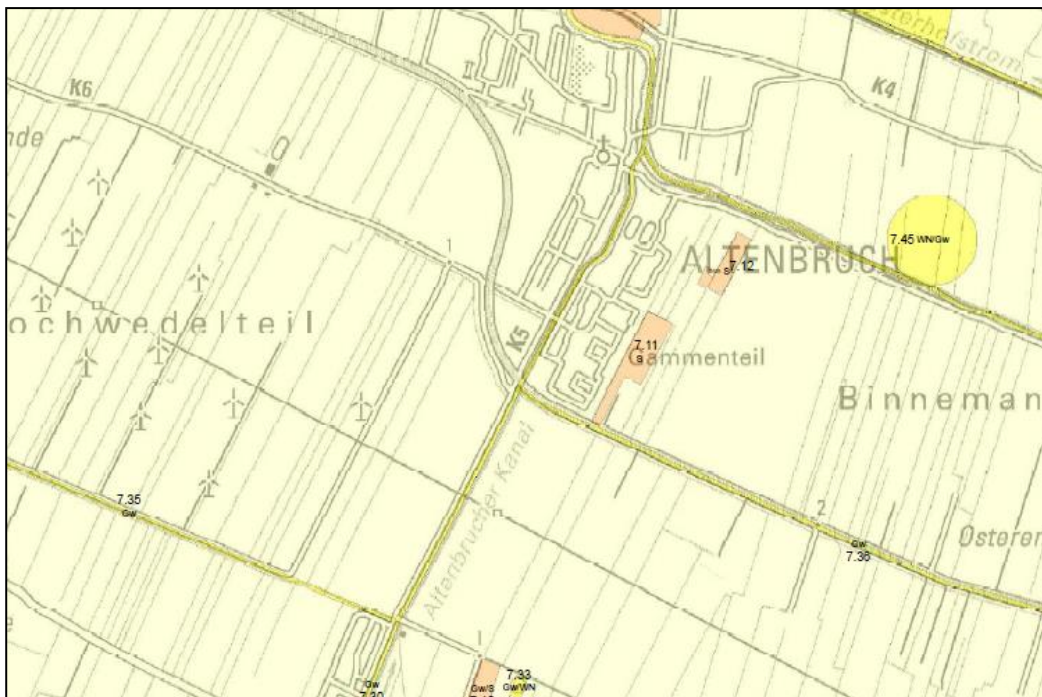
Auszug aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Südlich Altenbruch" der Stadt Cuxhaven

2.4 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Cuxhaven sind für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden und Wasser sowie Klima/ Luft schutzgutbezogene allgemeine Leitlinien formuliert worden.

Ferner werden im Landschaftsrahmenplan (LRP) Hinweise gegeben, die bei der Bauleitplanung der Stadt Cuxhaven zu berücksichtigen sind:

1. Bei der Eingriffsregelung im Zuge der Bauleitplanung soll das Kompensationskonzept der Stadt Cuxhaven angewendet werden.
2. Suchräume zur vorrangigen Verortung von Kompensationsmaßnahmen sollten die Entwicklungsflächen für den Biotopverbund einbeziehen.
3. Für Gehölzpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur (zum Beispiel Renaturierungs-, Erhaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sollen zur Erhaltung der Biodiversität, darunter auch der genetischen Vielfalt, gebietseigene Sippen verwendet werden.



Auszug LRP - Karte 5: "Zielkonzept"

Für das Plangebiet ist entsprechend der Karte 5 "Zielkonzept" des Landschaftsrahmenplanes eine umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter zu berücksichtigen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Zielkonflikte mit dem Landschaftsrahmenplan sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Mit der Planung werden überwiegend bebaute Bereiche und Ackerflächen mit geringer ökologischer Bedeutung in Anspruch genommen.

2.5 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel), § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für

Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperre). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperre in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Stadt Cuxhaven hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 3.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die Stadt Cuxhaven möchte als Mittelzentrum weitere Flächen für die gewerbliche Entwicklung und den Neubau eines Lebensmittelmarktes bereitstellen, um die Wirtschaftskraft zu fördern, Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen und die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung zu sichern. Die Nutzung des unmittelbar an den Siedlungsbereich und das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden Flächenpotenzials für die städtebauliche Entwicklung und die damit verbundene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist aus Sicht der Kommune daher gerechtfertigt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden landwirtschaftliche Flächen dabei nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die Planung und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation der planungsbedingten Eingriffe unbedingt erforderlich ist.

3. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Altenbruch östlich der Bundesstraße 73, südlich der Heerstraße (K 6) und westlich des am "St. Annen-Weg" existierenden Gewerbegebietes. Die Flächen sind durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet mit einer relativ kleinteiligen Nutzungsstruktur. Im Norden des Gewerbegebietes befindet sich dabei das eingeschossige Gebäude eines Lebensmittelmarktes, der mit einer Verkaufsfläche von ca. 850 m² und geringen Gangbreiten jedoch nicht mehr heutigen Anforderungen hinsichtlich der Warenpräsentation und des Sortimentsangebotes entspricht. Ferner sind ein Blumenladen mit zugeordnetem Betriebsleiterwohnhaus, eine tierärztliche Praxis, ein Gastronomiebetrieb, ein Pflegedienst, ein Frisör sowie ein Bootshandel vorhanden. Die funktional gestalteten, teils großvolumigen Gebäude sind so ausgerichtet, dass die durchgängig befestigten Stellplatzflächen zentral im Gewerbegebiet zwischen der Bebauung angeordnet sind. Zur Eingrünung der Bebauung tragen die am Rand vorkommenden Gehölzstrukturen bei. Erschlossen wird das Gewerbegebiet ausgehend von der öffentlichen Erschließung "Lange Straße" über den privaten St. Annen-Weg, der mit einer Wendeanlage und einem Fußweg ausgestattet ist.

Auf der Südseite der Heerstraße und auf der Ostseite des Plangebietes finden sich ferner offene Gräben. Ein weiterer Graben verläuft angrenzend an das Plangebiet auf der Ostseite der B 73, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden überdies von großkronigen Laubbäumen begleitet.

Die nördlich des Plangebietes liegenden Siedlungsstrukturen werden durch eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit Hausgärten geprägt. Gewerbebetriebe kommen hier nur vereinzelt vor. Die westlich verlaufende Bundesstraße 73 liegt höher als das Plangebiet und stellt eine deutliche Abgrenzung dar. Südwestlich der B 73 befindet sich in einem Abstand von rd. 1,00 km zum Plangebiet der Windpark "Altenbruch", durch den sich eine optische und lärmtechnische Vorbelastung ergibt.

4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen und die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung langfristig zu sichern. Aufgrund der stetig gestiegenen Anforderungen der Verbraucher an das Sortimentsangebot und die Warenpräsentation ist die Errichtung eines modernen Gebäudes mit einer rd. 1.500 m² großen Verkaufsfläche, einer verbesserten, kundenfreundlichen Warenpräsentation und einem ergänzenden Backshop/ Bistro vorgesehen. Daher wird im Plangebiet eine Sonderbaufläche (S) "Großflächiger Einzelhandel" im Bereich des geplanten Standortes für den Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen.

Des Weiteren verfolgt die Bauleitplanung das Ziel, die vorhandenen gewerblichen Bauflächen (G) nach Osten zu erweitern. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die eine Angebotsplanung darstellt, dient sowohl der Schaffung von Arbeitsstätten sowie von Arbeits- und Ausbildungsplätzen als auch der Bereitstellung von Einkommensmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung und trägt somit zur nachhaltigen Stärkung des Mittelzentrums Cuxhaven bei. Um negative Auswirkung auf die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen der Stadt zu vermeiden, soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet beschränkt werden.

Der Altstandort des Lebensmittelmarktes, der sich im Bereich des östlich liegenden Gewerbegebietes am "St. Annen-Weg" befindet bleibt erhalten. Eine Nachnutzung ist jedoch nur mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich.

Einzelhandelsverträglichkeit

Für die Erweiterung der Verkaufsfläche des im Sonstigen Sondergebiet SO "Großflächiger Einzelhandel" geplanten Lebensmittelmarktes (EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² ist eine Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA 10.2021) erstellt worden, um zu untersuchen, in welchem Umfang durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Cuxhaven und im Umland ausgelöst werden und ob mögliche schädliche städtebauliche Effekte bzw. Funktionsstörungen resultieren können.

Das Gutachten der GMA (10.2021) kommt dabei zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Der Edeka-Markt übernimmt für Verbraucher aus dem Stadtteil Altenbruch (ca. 3.760 Einwohner) als einziger Nahversorger eine entsprechend wichtige Versorgungsfunktion. Mit der geplanten Verkaufsfläche von über 1.500 m² ist die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, sodass eine städtebauliche und raumordnerische Überprüfung erforderlich wird. Die Untersuchung erfolgt vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung, wobei insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 bearbeitet wurden.

Bei Edeka handelt es sich um einen Supermarkt, dessen Umsatzschwerpunkt auf den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Tiernahrung, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften) entfällt. Im Randsortiment werden nur wenige Sortimente wie z. B. Kleintextilien (Strümpfe), Kurzwaren, Geschenkartikel geführt. Die Verkaufsfläche der Randsortimente bezieht sich im jetzigen Edeka-Markt auf ca. 30 m². Seitens des Betreibers ist nicht vorgesehen, die Artikelzahlen in den Randsortimenten nach der Erweiterung auszubauen. Auch im Kernsortiment wird dieselbe Artikelzahl wie auf der jetzigen Bestandsfläche im Neubau geführt.

Makrostandort Cuxhaven

Das Mittelzentrum Cuxhaven zählt aktuell ca. 49.630 Einwohner (Stichtag: 31.03.2022), wobei in den letzten fünf Jahren die Einwohnerzahl etwas abnahm. Damit verzeichnete die Stadt Cuxhaven eine gegenläufige Entwicklung im Vergleich zum Landkreis Cuxhaven. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt Cuxhaven (14.005 Einwohner, Stand: 31.03.2022) und 12 Stadtteile. Zu den größten Stadtteilen gehören Döse (10.434 Einwohner am 31.03.2022), Altenwalde (6.380 Einwohner), Süderwisch-Westerwisch (4.815 Einwohner) und Altenbruch (3.730 Einwohner). Für Altenbruch war für die letzten Jahre (v. 2015 - 2020) eine leichte Einwohnerabnahme (ca. 90

Einwohner) bezeichnend.

Mit über 1,5 Mio. Übernachtungen im gewerblichen Sektor (Quelle: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Cuxhaven-Altenbruch - GMA 10.2021) entfallen ca. 60 % aller Übernachtungen im Landkreis Cuxhaven auf die gleichnamige Stadt. Cuxhaven verzeichnete über 388.000 Gästeankünfte im vergangenen Jahr. Wie die Übernachtungszahlen nahmen auch die Gästeankünfte im letzten Jahr deutlich zu, wobei die Zunahme über den jeweiligen Referenzwerten des Landkreises Cuxhaven lag.

Cuxhaven steuert die Einzelhandelsentwicklung seit langem über Einzelhandelskonzepte, welches zuletzt 2014 erarbeitet und vom Rat der Stadt Cuxhaven beschlossen wurde. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte sowie solitäre Nahversorgungsstandorte festgelegt. Die zentralen Versorgungsbereiche beziehen sich auf das Hauptgeschäftszentrum Cuxhaven, das Stadtteilzentrum Lotsenviertel sowie die Nahversorgungszentren Duhnen und Altenwalde. Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt lag in 2014 eine Verkaufsfläche von ca. 30.000 m² vor, davon ca. 9.300 bei Bekleidung/ Schuhe und ca. 5.600 m² alleine bei Nahrungs- und Genussmittel (überwiegend bei real). Neben real (ist im Herbst 2021 geschlossen worden) sind weitere großflächige Betriebe als Frequenzbringer (u. a. Woolworth, C&A, H&M, Kaufhaus Stolz) vorhanden.

Als solitäre Nahversorgungsstandorte wurden v. a. Lebensmittelbetriebe im Stadtteil Döse abgegrenzt (Feldweg: Edeka, Lidl, Heinrich-Grube-Weg: Aldi, Strichweg: Netto Marken-Discount). Im Stadtteil Süder- und Westerwisch beziehen sich der solitäre Nahversorgungsstandort auf die Brockeswalder Chaussee und den dortigen Lidl Discounter sowie auf den Schneidemühlplatz. In Sahlenburg ist ein Edeka-Markt in der Spanger Straße als Nahversorgungsstandort eingeordnet. Ein weiterer Nahversorgungsstandort bezieht sich auf den Stadtteil Altenbruch mit dem Edeka-Markt im Sankt-Annen-Weg. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen „der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Cuxhavener Bevölkerung, die nicht alleine durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar.“

Zudem wurden sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels ausgewiesen, welche durch eine städtebaulich nicht integrierte Lage gekennzeichnet sind. Dies bezieht sich auf die Brockeswalder Chaussee, die Grodener Chaussee und den Grodener Mühlenweg.

Die sog. Ergänzungsstandorte (meist großflächige Fachmärkte bzw. Lebensmittelmärkte) beziehen sich auf die Grodener Chaussee/ Papenstraße und Abschnede.

Mikrostandort im Stadtteil Altenbruch

Der zur Überplanung anstehende Standort liegt zwischen der innerörtlichen Hauptdurchgangsachse Lange Straße und der Heerstraße. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der Lange Straße aus. Lüdingworth ist über die Heerstraße und Am Kanal zu erreichen. Für Fußgänger bestehen kurze Fußwege zu den nördlich der Heerstraße anschließenden Wohngebieten. Der Standortbereich liegt nördlich der B 73 und ist von dieser aus anfahrbar. In direkter Nähe zum Planstandort befindet sich eine Bushaltestelle (Altenbruch, Lange Straße), hier verkehrt die Buslinie 1003 in Richtung Cuxhaven sowie in Richtung Lüdingworth.

Es handelt sich um einen Verbundstandort mit unterschiedlichen Nutzungen (Restaurant, Friseur, Pflegedienst, Fahrschule und Tierarztpraxis und Tagespflegeeinrichtung). Gegenüber der Verbundlage ist ein Bootsaurüster vorhanden. In nördlicher und östlicher Richtung erstrecken sich Wohngebiete, überwiegend Einfamilienhausbebauung.

Im fußläufigen Nahbereich (10 Gehminuten) leben ca. 1.300 Einwohner. Der fußläufige Nahbereich schließt Teilbereiche der historischen Ortsmitte mit ein. Zur historischen Ortsmitte gehören die an die Sankt-Nikolai-Kirche angrenzenden Bereiche Marktplatz, Teilbereiche des Alten Weges). Im Kreuzungsbereich Altenbrucher Markt und Alter Weg sind ein kleiner Dorfladen, eine Metzgerei, ein kleines Fachgeschäft für Wohnaccessoires, eine Apotheke, ein kleines Café

(Löwenzahn), ein Imbiss, ein Hotel, die Geschäftsstelle der Stadtparkasse Cuxhaven sowie zwei Zahnarztpraxen lokalisiert. Größter Einzelhandelsbetrieb ist der Dorfladen mit einer Verkaufsfläche von ca. 80 m².

Zwar sind in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe, ergänzt um dienstleistungsbezogene Nutzungen vorhanden, allerdings fehlt ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt. Der kleine Dorfladen ist aufgrund der geringen Größe und der geringen Sortimentstiefe bzw. Sortimentsbreite nicht geeignet, um eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil zu übernehmen.

Der Versorgungsschwerpunkt mit dem großflächigen Edeka-Markt befindet sich ca. 300 m entfernt von der historischen Ortsmitte. Entlang der Langen Straße sind überwiegend wohnbezogene Nutzungen prägend. Die Verbundlage durch den Edeka-Markt erfüllt einzelne Kriterien, welche für einen zentralen Versorgungsbereich von Bedeutung sind. Dies bezieht sich auf einen großflächigen Magnetbetrieb (Edeka), konsumnahe Dienstleister (Friseur) sowie gastronomische Einrichtungen (italienisches Restaurant). Zudem weist der Standortbereich einen Bezug zu Wohnbebauung auf und ist auch von den weiter entfernt liegenden Wohngebieten sehr gut erreichbar.

Das Nutzungskonzept sieht den Neubau des Edeka-Marktes auf einer westlich an den jetzigen Bestandsmarkt angrenzenden und unbebauten Fläche vor. Im jetzigen Bestandsobjekt sollen gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Ein detailliertes Nutzungskonzept liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Klar ist allerdings, dass ein Lebensmittelmarkt hier nicht mehr entwickelt wird. Vorstellbar sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, wie z.B. ein Küchenstudio, ein Fachmarkt für Bodenbeläge/ Fliesen, ein Fachmarkt für Bau-/ Heimwerker-/ Gartenbedarf, wie z. B. ein Raiffeisenmarkt, ein Fachmarkt für Boote und Zubehör oder ein Fachmarkt für Autozubehör. Vorstellbar sind auch die Nachnutzung durch handwerkliche Betriebe oder dienstleistungsbezogene Nutzungen.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt nach wie vor über den Sankt-Annen-Weg von der Lange Straße aus. Zu den sich nördlich der Heerstraße erstreckenden Wohngebieten besteht ein Fußgängerüberweg über den parallel zur Heerstraße verlaufenden Laufgraben.

Konzentrationsgebot

Die Stadt Cuxhaven ist als Mittelzentrum im RROP 2012 ausgewiesen. Der Standort befindet sich nicht innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes. Allerdings weist der Standort des Lebensmittelmarktes (Edeka) einen deutlichen Bezug zu den Wohngebieten auf, d. h. die Wohngebiete Wehdemacker/ Lange Straße und Gammteiler befinden sich innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches des Vorhabens. Insofern ist davon auszugehen, dass das Konzentrationsgebot eingehalten werden kann.

Integrationsgebot

Da das Kernsortiment des Edeka Marktes zentren- und nahversorgungsrelevant ist, ist das Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment anzuwenden.

Für den Standort und die historisch gewachsene Ortsmitte von Altenbruch lässt sich aufgrund des fehlenden Magnetbetriebes und der geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben kein zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausmachen. In kurzer Entfernung zu diesem historischen Bereich besteht die Verbundlage des Edeka Supermarktes, wobei hier ein deutlicher Wohngebietsbezug existiert. Auch wenn hier noch kein zentraler Versorgungsbereich ausgemacht werden kann, handelt es sich dennoch um eine städtebaulich integrierte Lage.

Der Edeka Supermarkt ist der einzige Vollversorger im Stadtteil Altenbruch und übernimmt die Versorgungsfunktion für die gesamte Wohnbevölkerung in Altenbruch und Lüdingworth. Mit Blick auf die geringe Einwohnerzahl von ca. 3.760 Einwohnern ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen zweiten Vollversorger oder für Lebens- mitteldiscounter nicht gegeben. Insofern kommt dem jetzigen Edeka-Markt und perspektivisch dessen Erweiterung eine maßgebliche Versorgungsfunktion für Altenbruch zu.

Der Edeka Standort ist an den ÖPNV angebunden. In der Nähe davon befindet sich die Bushaltestelle Altenbruch/ Lange Straße. Von hier verkehren regelmäßig Busse in Richtung Cuxhaven und Lüdingworth.

Kongruenzgebot

Basierend auf dem ermittelten Einzugsgebiet des Vorhabens, der Umsatzprognose und der Umsatzherrunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben wird das Kongruenzgebot für das Vorhaben wie folgt bewertet:

Der Edeka-Markt wird auch nach der Erweiterung sein Einzugsgebiet in räumlicher Hinsicht nicht vergrößern können, was mit der intensiven Wettbewerbssituation, u. a. in Groden, aber auch in Otterndorf, zusammenhängt. In den periodischen Sortimenten ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum, also nur die Stadt Cuxhaven, ausschlaggebend. Lediglich 30% des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb der Stadt Cuxhaven generiert werden. Bei Edeka werden etwa 80% des Umsatzes mit Verbrauchern aus Cuxhaven erzielt, so dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Beeinträchtungsverbot

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung/ Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt.

Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Für Edeka leitet sich im periodischen Bedarf ein Mehrumsatz von ca. 1,5 Mio. € ab. Der überwiegende Teil der zu erwartenden Umsatzrückgänge im periodischen Bedarf geht zu Lasten der leistungsstarken SB-Warenhäuser Real und Marktkauf, welche allerdings eine Größenordnung von unter 2% erreichen. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird in seinen Entwicklungsmöglichkeiten bzw. in seiner Funktionsfähigkeit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Ein geringer Teil wird gegenüber den Wettbewerbern im Stadtteil Groden (Penny, Lidl) umverteilungswirksam, wenngleich es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen mit einer Quote von unter 2% handelt.

Eine ausgesprochen geringe Umsatzumverteilung ist ebenfalls zu Lasten der nächstgelegenen Wettbewerber in Otterndorf (u. a. Aldi) anzunehmen. Mit einer Umsatzumverteilung von 1 bis 2% handelt es sich ebenfalls um rein wettbewerbliche Auswirkungen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Erweiterung von Edeka in Altenbruch keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Das Beeinträchtungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.

Die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Cuxhaven-Altenbruch (GMA 10.2021) sowie die Stellungnahme der GMA vom 31.05.2023 sind der Begründung im Anhang beigelegt.

Die mit der Erstellung der "Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des EDEKA-Marktes in Cuxhaven-Altenbruch" beauftragte Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) führt zur städtebaulichen Integration i. Sinne des LROP außerdem folgende Aspekte (s. Schreiben der GMA vom 24.11.2022) an:

Es ist unstrittig, dass der Edeka-Markt ein zentrenrelevantes Kernsortiment führt und damit die städtebaulich integrierte Lage im Fokus der Betrachtung steht. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob bzw. welche städtebaulich integrierten Lagen im Stadtteil Altenbruch vorhanden sind.

In der historisch gewachsenen Ortsmitte von Altenbruch bestehen nur noch wenige Nutzungen aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistern und medizinische Praxen. Zudem fehlt ein Magnetbetrieb, z. B. Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, welcher eine Versorgungsfunktion übernimmt, „die über den Nahbereich hinausgeht“. Der hier ansässige kleine Dorfladen (ca. 80 m² Verkaufsfläche) sowie die Betriebe des Lebensmittelhandwerks erfüllen eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnquartiere, also eher für den Nahbereich als für den gesamten Stadtteil.

Die Ortsmitte von Altenbruch kann nicht als zentraler Versorgungsbereich und damit als städtebaulich integrierte Lage i. S. der Landes-Raumordnung eingeordnet werden. Wäre eine Einordnung als zentraler Versorgungsbereich möglich, so könnte mit Blick auf die geplante Verlagerung des Edeka Supermarktes überprüft werden, ob die Ausnahmeregelung vom städtebaulichen Integrationsgebot Anwendung findet.

Das LROP 2017 gibt konkrete Voraussetzungen vor, die für die Anwendung der Ausnahmeregelung erfüllt sein müssen. Gemäß Ziffer 2.3 05 Satz 3 sind „neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.“

Die Ausnahmeregelung sollte gemäß LROP angewandt werden (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28), um der „flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung (zu) tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln.“

Insbesondere bedarf es des Nachweises, dass eine Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Würde man das Kriterium auf Altenbruch anwenden, so käme man zu folgendem Ergebnis:

- ein größeres zusammenhängendes Grundstück (ca. 6.000 m² Fläche) ist in der Ortsmitte nicht vorhanden
- und ist auch perspektivisch, etwa durch Zusammenlegung benachbarter Grundstücke, nicht aufzubereiten.

Unstrittig ist auch, dass bei ca. 3.760 Einwohnern in Altenbruch sowie Übernachtungen auf dem dortigen Campingplatz ein Lebensmittelangebot vorgehalten werden muss. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das benachbarte Lüdingworth mit ca. 1.700 Einwohnern kein ausreichendes Nachfragevolumen für einen eigenständigen größeren Lebensmittelmarkt bietet. Insofern ist es sachgerecht und zielführend, eine Versorgungsstruktur in Altenbruch zu entwickeln, welche auch für die BürgerInnen aus Lüdingworth genutzt werden kann.

Hinsichtlich des jetzigen bzw. geplanten Edeka-Standortes lässt sich festhalten:

- ⇒ Beide Standorte weisen Bezüge zur Wohnbebauung auf, zumal im fußläufigen Nahbereich ca. 1.300 Einwohner leben. Die Standorte sind damit auch städtebaulich integriert.
- ⇒ Beide Standorte liegen ca. 300 m entfernt von der historischen Ortsmitte, so dass Kopplungseinkäufe mit den dortigen Nutzungen ausgelöst werden.
- ⇒ Der Edeka Supermarkt übernimmt eine Versorgungsfunktion für die gesamte Wohnbevölkerung und geht also über den Nahbereich hinaus.
- ⇒ Es sind weitere Nutzungen vorhanden, ebenfalls mit einer Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil.

Insofern ist der eigentliche Versorgungsschwerpunkt in Altenbruch am jetzigen Edeka-Standort bzw. perspektivisch am neuen Standort. Insofern könnte dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet werden.

Ungeachtet der spezifischen Lage der Standorte sind die Entfernungen zu den weiteren Vollversorgern im Cuxhavener Stadtgebiet von Altenbruch bzw. Lüdingworth aus zu beachten. Lediglich im Stadtteil Groden (ca. 7 Pkw-Fahrminuten entfernt von Altenbruch) besteht mit einer Penny-Filiale ein eingeschränktes Lebensmittelangebot. Gerade vor diesem Hintergrund sollte es im Interesse aller Beteiligten sein, die Versorgungsqualität in Altenbruch zu stärken sowie auch für BürgerInnen aus Lüdingworth ein relativ nah gelegenes Angebot zu ermöglichen.

Ergänzend zu den Ausführungen der GMA ist anzumerken, dass das Plangebiet in das ÖPNV-Netz integriert ist, da in fußläufig gut erreichbarer Entfernung von rd. 150 m nördlich an der Langen Straße eine Haltestelle des KVG-Busverkehrs (Linie 1003) und des Anruf-Sammeltaxis mit Umtiegsmöglichkeiten zu anderen Buslinien und einer Verbindung zum Bahnhof in Cuxhaven vorhanden sind. Damit ist eine gute Erreichbarkeit des Versorgungsstandortes über den ÖPNV, auch aus umliegenden Gemeinden und Ortsteilen gewährleistet.

Im "Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven", das auch die Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet berücksichtigt, wird u. a. für den Stadtteil Altenbruch folgendes festgestellt, dass "in den Stadtteilen Altenwalde, Altenbruch, Duhnen, Groden und Sahlenburg jeweils mindestens ein strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist, der die fußläufige Nahversorgung in den zuvor genannten Stadtteilen sichert. Insbesondere in den räumlich abgesetzt gelegenen Stadtteilen Altenwalde, Altenbruch und Sahlenburg übernehmen die hier lokalisierten Lebensmittelbetriebe eine Versorgungsfunktion für alle Einwohner des jeweiligen Stadtteils.

Der im Stadtteil Altenbruch liegende EDEKA-Markt am St.-Annen-Weg wird im Einzelhandels- und Zentrumskonzept daher als solitärer Nahversorgungsstandort definiert. Hierzu wird ausgeführt: "Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumindest ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Cuxhavener Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentrum, Stadtteilzentrum Lotsenviertel sowie die Nahversorgungszentren Altenwalde und Duhnen) geleistet werden kann.

Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb Cuxhavens nicht ausschließlich durch die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen sichergestellt werden kann, decken die städtebaulich integriert gelegenen, solitären Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab. Das Ziel, eine möglichst flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung im gesamten Cuxhavener Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie durch ergänzende Nahversorgungsstandorte zu sichern, besitzt eine hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes in siedlungsräumlich integrierter Lage bezieht sich dabei immer auf seine Funktion als Nahversorger und nicht auf den Schutz bestehender Anbieter vor Wettbewerb."

Bezüglich der raumordnerischen Verträglichkeit des geplanten Einzelhandels wird auch auf die im Anhang beigefügte „Kurzprüfung zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Cuxhaven-Altenbruch“ – CIMA 08.2023 verwiesen.

Einzelhandel in Gewerbegebieten

Das im Plangebiet vorhandene Gebäude des Lebensmittelmarktes soll auch nach der Realisierung des neuen Lebensmittelmarktes am vorgesehenen Standort weiterhin einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zugeführt werden. Ein detailliertes Nutzungskonzept liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Mit Blick auf den Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen in der Stadt Cuxhaven und im Umland ist die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten jedoch ausgeschlossen worden. Vorstellbar sind jedoch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nachversorgungsrelevanten Kernsortiment, wie z. B. ein Küchenstudio, ein Fachmarkt für Bodenbeläge/ Fliesen, ein Fachmarkt für Bau-/ Heimwerker-/ Gartenbedarf, wie z.B. ein Raiffeisenmarkt, ein Fachmarkt für Boote und Zubehör oder ein Fachmarkt für Autozubehör. Ferner ist auch die Nachnutzung durch Gewerbebetriebe, handwerkliche Betriebe oder dienstleistungsbezogene Nutzungen möglich. Daher ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen, dass im Bereich des Altstandortes Einzelhandel nur mit nicht zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig ist. Die festgelegte Sortimentsliste kann dabei aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven (2014) entnommen werden.

Um innerhalb der geplanten gewerblichen Baufläche (G) eine Ansiedlung mehrerer einzelner Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden, die für sich betrachtet zwar unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, jedoch aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und eines räumlich-funktionalen Zusammenhanges eine raumbedeutsame Wirkung mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgeglichene Versorgungsstrukturen entfalten könnten (Agglomeration), ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, dass in neu hinzutretenden Gewerbegebieten sowie im Gewerbegebiet südlich des St.-Annenweges Einzelhandels grundsätzlich ausgeschlossen wird. Ausgenommen hiervon sollten lediglich bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe (z. B. Blumenladen), die Bestandsschutz haben und für die nach § 1 Abs. 10 BauNVO eine Änderung oder Nutzungsänderung, aber keine Erweiterung ermöglicht werden kann.

Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgeglichene Versorgungsstrukturen in der Stadt Cuxhaven und in umliegenden Grundzentren zu vermeiden, ist ferner im Rahmen der Planung eine Steuerung des Einzelhandels im Bereich des nördlich des St. Annen-Weges liegenden Gewerbegebiet in der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mit Blick auf die angestrebte Nachnutzung des bestehenden Lebensmittelmarktes darf hier künftig eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur mit nicht zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sein, wobei die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschritten werden darf.

Um mit Blick auf die Neuplanung des Lebensmittelmarktes in der Sonderbaufläche eine räumlich-funktionale Verbindung mit den Einzelhandelsstandorten im bestehenden Gewerbegebiet am St.-Annen-Weg zu vermeiden, ist für die Sonderbaufläche eine separate Zu- und Abfahrt zur Heerstraße vorzusehen. Ferner kann die räumliche Trennung der Sonderbaufläche von den östlich angrenzenden Gewerbeflächen durch den zentral verlaufenden Graben und die durch die Festsetzung von Pflanzstreifen (Flächen für die Erhaltung und/ oder das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) im Bebauungsplan erreicht. Die Bildung einer Agglomeration mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen kann somit vermieden werden. Auf eine vom St.-Annen-Weg ausgehende private Erschließung kann jedoch nicht verzichtet werden, da diese der verkehrlichen Anbindung der Gewerbeflächen dient.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven (2014) eine behutsame, städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Standortes erreicht und Folgewirkungen auf vorhandene zentren- und nahversorgungsrelevante Strukturen der Stadt vermieden.

5. INHALTE DER 53. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Aufgrund des im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Entwicklungsgebotes bedarf es für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Norden des Plangebietes sowie der Erweiterung der Gewerbeflächen einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cuxhaven mit der Zielsetzung, dass anstatt der Flächen für die Landwirtschaft eine gewerbliche Baufläche (G) und eine Sonderbaufläche (S) ausgewiesen werden. Am westlichen Rand werden zudem Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die Stadt Cuxhaven stellt parallel zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld" die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" auf, in dem die Vorgaben der Flächennutzungsplan-Änderung konkretisiert werden.

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Für die Planung ist ein Schalltechnischer Bericht durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen 04.2021, erstellt worden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist eine Geräuschkontingentierung (schallabstrahlende Flächen mit Emissionskontingenten) für die bestehenden und geplanten gewerblich genutzten Flächen durchzuführen. Durch die Festsetzung der zulässigen Schallemissionen in Form von Emissionskontingenten L_{EK} in dem Bebauungsplan sollen größtmögliche Planungsfreiheiten erzielt sowie die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unter Berücksichtigung einer ggf. vorliegenden Geräuschvorbelastung an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Gewerbeflächen gewährleistet werden.

Weiterhin ist die Verkehrslärmsituation im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 139 sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu bestimmen und passive Lärmschutzmaßnahmen auszulegen sowie textliche Festsetzungen für das geplante Gewerbegebiet vorzuschlagen.

Abschließend ist unter Berücksichtigung des zuvor festgelegten Emissionskontingents für die Fläche Sondergebiet (SO) zu prüfen, ob die aus dem Emissionskontingent ermittelten Zielwerte durch den geplanten Versorgungsmarkt auf dieser Fläche eingehalten werden. Hierfür werden - auf Grundlage der Angaben zur Planung des Versorgungsmarktes - die resultierenden, anteiligen Beurteilungs-Pegel den jeweiligen Zielwerten an den betrachteten Immissionspunkten gegenübergestellt.

Aufgrund der Erschließung des Plangebietes / Versorgungsmarktes direkt über die B 73 und die Erschließung "Lange Straße" ist von keiner Zunahme des Verkehrs auszugehen, die eine Erhöhung des Beurteilungspegels von mehr als 3 dB zur Folge haben kann. Somit wird im vorliegenden Fall von einer Betrachtung des anlagenbezogenen Mehrverkehrs abgesehen.

Geräuschkontingentierung

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Einwirkungsbereich des Bebauungsplangebietes - bei Einhaltung der festzusetzenden Emissionskontingente L_{EK} - im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind.

Grundlage der Emissionskontingentierung ist u. a. eine städtebauliche Einschätzung zur Schutzwürdigkeit der dem hier betrachteten Plangebiet nächstgelegenen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 "Südwestlich Gammenteil" auf Grund der bestehenden Gemengelage aus gewerblich genutzten und zum Wohnen dienenden Gebieten und den daraus abgeleiteten Zielwerten.

Im Bereich der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 "Südwestlich Gammenteil" liegt im Nachtzeitraum eine Geräuschvorbelastung vor, die den Immissionsrichtwert für Reine Wohngebiete (WR) von nachts 35 dB(A) an den - dem Gewerbegebiet "Nördlich Lottmanns Brücke" nächstgelegenen - Wohngebäuden um bis zu 1 dB überschreitet. Bei den Immissionsprognosen wurde die plangegebene Geräuschvorbelastung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 139 nicht berücksichtigt. Da die Festsetzungen zur Emissionsbegrenzung in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln in diesem Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 so festgelegt wurden, dass durch die in dessen Geltungsbereich liegenden Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete (WR) tags und nachts an der östlich vorhandenen Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 107 "Südwestlich Gammenteil" ausgeschöpft werden, ist hier in der Gesamtbelastung - durch die plangegebene Geräuschbelastung aus dem derzeitigen Gewerbegebiet und durch die Geräuschimmissionen des Windparks Altenbruch - in Summe von einer Überschreitung der nachts für Reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von bis zu 4 dB auszugehen.

Aufgrund der gegebenen Geräuschimmissionssituation kann - zumindest an den dem Gewerbegebiet "Nördlich Lottmanns Brücke" nächstgelegenen Wohngebäuden - das Schutzniveau eines Reinen Wohngebietes (WR) bereits derzeit nicht sichergestellt werden. Da hier gewerblich genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen, ist von einer Gemengelage im Sinne der TA Lärm auszugehen. Im Hinblick auf eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte erhöht werden. Da auch bei Einhaltung der für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Immissionsrichtwerte (tags/nachts 55/40 dB(A)) von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann, ist der betroffenen Wohnbebauung das Schutzniveau eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zugesprochen worden.

Diese Sachlage wurde im Rahmen eines Erörterungsgespräches bei der Stadt Cuxhaven diskutiert und soll dem weiteren Bauleitplanverfahren zu Grunde gelegt werden. Abstimmungsgemäß sind die Emissionskontingente für die Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 139 so ausgelegt worden, dass durch die plangegebene Zusatzbelastung der für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltende Immissionsrichtwert nachts an der bestehenden Wohnbebauung sowohl nördlich als dann auch östlich des Plangebietes Nr. 139 in Verbindung mit der Geräuschvorbelastung des Windparks Altenbruch nicht überschritten wird.

Weiterhin wird im Rahmen der Emissionskontingentierung berücksichtigt, dass für den östlichen Bereich des Plangebietes bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 139 besteht, der für die in dessen Geltungsbereich liegenden Gewerbeflächen Emissionsbeschränkungen in Form sogenannter flächenbezogener Schallleistungspegel L_w in dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche festsetzt. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 139 wird im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens überplant und soll mit Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 belegt werden.

Aus Gründen des Bestandschutzes für die bestehenden Gewerbeflächen werden die Emissionskontingente L_{EK} für die bereits genutzten Gewerbeflächen so bemessen, dass die hieraus resultierenden Immissionskontingente L_{IK} mindestens den anteiligen Immissionszielwerten entsprechen, die auf Grund der seinerzeitigen Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w berechnet wurden.

Auf Grund der unterschiedlichen Berechnungsverfahren für die damalige Ermittlung der flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w und dem der DIN 45691 sind die nominellen Werte der Emissionskontingente nicht vergleichbar, obwohl sie dieselben anteiligen Immissionszielwerte in der Nach-

barschaft beschreiben.

Die anteiligen Geräuschimmissionen der Gewerbegebietserweiterungsflächen sowie des Sondergebietes sind so dimensioniert worden, dass sie gemeinsam mit den Gewerbegebietsbestandsflächen und mit der Vorbelastung durch den Windpark Altenbruch (nur nachts) die geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Vorschläge für die Festsetzungen zur Emissionskontingentierung in der verbindlichen Bauleitplanung sind im Kapitel 4.6 des Schalltechnischen Berichtes (Zech Ing.-Ges. mbH 04.2021) aufgeführt.

Verkehrslärmsituation im Plangebiet

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet tags Geräuschimmissionen durch Verkehr zu erwarten sind, die die jeweiligen angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 überschreiten.

Daher sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu stellen und textlich festzusetzen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind im Kapitel 3 sowie in den Anlagen 4.1 und 4.2 des Schalltechnischen Berichtes (Zech Ing.-Ges. mbH 04.2021) erläutert. Zusätzlich sind im Bebauungsplan textliche Festsetzungen in Hinblick auf typische Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen, Balkone etc.) sowie zum Schutz von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen erforderlich.

Verbrauchermarkt im Plangebiet (Sondergebietsfläche)

Die schalltechnischen Berechnungen zu diesem Vorhaben haben gezeigt, dass durch den geplanten Versorgungsmarkt die Immissionszielwerte - Bestandteil dieser Untersuchung - an allen Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen betrachteten Immissionspunkten unterschritten. Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgen unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen und Nutzungsangaben (Öffnungszeiten, Bewegungshäufigkeiten, Anliefermodalitäten etc.), der einschlägigen Regelwerke und der örtlichen Gegebenheiten sowie der im Schalltechnischen Bericht genannten Grundlagen und Voraussetzungen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die der Grundlage des im Schalltechnischen Bericht (Zech Ing.-Ges. mbH 04.2021) ermittelten Emissionskontingente und Richtsektoren sowie die textlichen Festsetzungen zu den maßgebenden Lärmpegeln und den Schallschutzmaßnahmen zu den Aufenthaltsräumen sind in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern.

Im Hinblick auf den Gebietscharakter sowie aufgrund des von der Bundesstraße 73 ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms, sollte in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, dass in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind. Damit wird auch der besonderen Schutzwürdigkeit von Wohnnutzungen Rechnung getragen. Auf die im Schalltechnischen Bericht empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen für Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone) kann dann verzichtet werden.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Immissionsschutzmaßnahmen ist somit davon auszugehen, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 CN 7.16) ist zur vorgenommenen Emissionskontingentierung folgendes festzustellen:

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Urteil vom 07.12.2017 neue Vorgaben für die Festsetzung von Lärmkontingenten im Bebauungsplan gemacht. Die Entscheidung hat Auswirkungen auf die Wirksamkeit von bestehenden Bebauungsplänen und die Gestaltung künftiger Bebauungspläne. Lärmkontingente für Gewerbebetriebe können im Bebauungsplan als Gliederung eines Gewerbe- oder Industriegebietes nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Lärmkontingentierung sollen die Lärmemissionen der einzelnen Betriebe im Plangebiet so beschränkt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen in der Summe aller gewerblichen Lärmquellen eingehalten werden. Mit der Kontingentierung soll eine gerechte Verteilung der „Emissionsrechte“ mit dem Ziel erfolgen, ein „Windhundrennen“ zwischen den einzelnen Betrieben im Plangebiet zu verhindern.

Das Bundesverwaltungsgericht bestätigt die Zulässigkeit der Lärmkontingentierung als Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Diese Bestimmung lässt eine interne Gliederung eines Baugebiets zu. Die Gliederung verlangt eine innergebietsliche Differenzierung der flächenbezogenen Emissionswerte. Es darf nicht derselbe Wert für alle Grundstücke im Baugebiet festgesetzt werden. Neu ist, dass auch für die interne Gliederung jedenfalls eine Teilfläche verlangt wird, für die keine Beschränkung festgesetzt ist oder jedenfalls das für die Teilfläche festgesetzte Emissionskontingent jeden nach § 8 oder 9 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieb zulässt. Das Bundesverwaltungsgericht meint, andernfalls sei die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nicht mehr gewahrt. Weiter weist das Bundesverwaltungsgericht jedoch auf die Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hin, wenn mindestens ein uneingeschränktes Gewerbegebiet in der Gemeinde existiert. Für die baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verlangt es einen darauf gerichteten Planungswillen, der in der Bebauungsplanbegründung zum Ausdruck kommen muss.

Übertragen auf die hier in Rede stehenden Planung ist festzustellen: Die vorgenommene Emissionskontingentierung für das SO-Gebiet und die GE-Gebiete ist geboten und sachgerecht, da es Ziel der Stadt Cuxhaven ist, auch bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes und der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes im Bereich benachbarter Wohnbebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Innerhalb des Gebietes der Stadt Cuxhaven gibt es in den Bebauungsplänen Nr. 149 „Am Böhlgraben“, Nr. 70 „Westlich Groden“, Nr. 84 „Nördlich der Grodener Chaussee“ sowie Nr. 87 E „Südlich Oxtor Weg“ Gewerbegebietsflächen, die hinsichtlich der Emissionen eine uneingeschränkte Gewerbeansiedlung nach § 8 BauNVO zulassen. Damit ist eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sichergestellt.

7. BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Des Weiteren setzt die Stadt Cuxhaven in ihrem "Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept" auf eine klimafreundliche Stadtentwicklung.

Den Belangen des Klimaschutzes kann durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen werden:

- Nutzung vorhandener öffentlicher und privater Straßen für die Erschließung und Nachnutzung von Bestandsgebäuden - Ziel: Verminderung des Erschließungsaufwandes und des Versiegelungsgrades, Vermeidung von Gebäudeleerständen
- Erhalt vorhandener Gräben - Ziel: Erhalt der Ausgleichswirkung der Gewässer für das Kleinklima
- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und randliche Eingrünung - Ziel: Schaffung klimaktiver Strukturen und Sicherung unversiegelter Flächen, so dass ein klimatischer Ausgleich zwischen Bebauung und begrünten Bereichen erfolgen kann
- Neupflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätzen - Ziel: Verringerung der Aufheizung größerer versiegelter Flächen, Luftfilterfunktion der Gehölze, Verbesserung des Kleinklimas und der Freiraumqualität
- Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern - Ziel: Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern durch Wärmerückstrahlung sowie Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers, Luftfilterung und Kühlung durch Wasserverdunstung
- Fassadenbegrünung - Ziel: Verbesserung Kleinklimas, durch Beschattung der Fassade und Wasserverdunstung, Filterung von Luftinhaltsstoffen und Staub, Isolationseffekte
- Einrichtung der technischen Anlagen für dachmontierte Solaranlagen auf den Hauptgebäuden zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom - Ziel: Förderung der Nutzung regenerativer Energie zur Deckung des Wärme- und Energiebedarfs, Verminderung des Verbrauches fossiler Brennstoffe und des damit verbundenen Schadstoffausstoßes

Nach dem Bau- und Nutzungskonzeptes des Investors ist es ferner beabsichtigt, am Standort des geplanten Lebensmittelmarktes E-Ladesäulen aufzustellen, um den Ausbau der E-Mobilität zu fördern und damit zur Verminderung des Schadstoffausstoßes aus Kraftfahrzeugen beizutragen. Des Weiteren sind im Bereich des Neubaus neben der Errichtung von Photovoltaikanlagen die Installation einer Wärmepumpenanlage für die Beheizung und Kühlung des Gebäudes sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Damit wird dem energiesparenden Bauen und der Nutzung regenerativer Energien Rechnung getragen.

8. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft, die Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen sowie die für die Planung ergriffenen Vermeidungsvorkehrungen sind im Teil 2: Umweltbericht dargestellt.

Zum Ausgleich der planungsbedingt zu erwartenden Eingriffe trägt die im Plangebiet festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei. Des Weiteren ist ein externer Ausgleich vorgesehen.

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplanung die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt und keine konkreten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Erschließungsanlagen oder privaten Pflanzonen trifft, können im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich überschlägige Angaben zum Kompensationsflächenbedarf erfolgen.

Die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt daher lediglich überschlägige Ermittlung des Eingriffswertes und des Kompensationsflächenbedarfes dar. Da auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine GRZ festgesetzt wurde, ist in der Ermittlung von der laut Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GRZ für die Sonderbaufläche und die Gewerbefläche von 0,80 ausgegangen worden.

Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - 53. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ist-Zustand im Geltungsbereich der 53. FNP-Änderung	Fläche in m ²	Unterteilung	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Acker (AL)	15.550	--	15.550	1	15.550
Gräben (FGZ/ FGR) im Nordosten und Osten des Plangebietes	290	--	290	3	870
gesamt	15.840	--			16.420

WE= Werteinheit

Planung im Geltungsbereich der 53. FNP-Änderung bei max. GRZ laut BauNVO	Fläche in m ²	Unterteilung	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Sonderbaufläche (S)	10.000	Bebauung mit GRZ max. 0,80	8.000	0	0
		sonstige unversiegelte Freiflächen	1.710	1	1.710
		Gräben (FGZ/ FGR) im Nordosten und Osten des Plangebietes	290	3	870
Gewerbefläche (G)	4.760	Bebauung mit GRZ max. 0,80	3.808	0	0
		sonstige unversiegelte Freiflächen	952	1	952
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.080		1.080	3	1.080
gesamt	15.840		15.840		4.612
		versiegelte Flächen	11.808		
		Differenz Ist-Zustand und Planung			11.808

WE= Werteinheit

Die überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt bei einer maximalen Ausnutzung des Maßes baulicher Nutzung gem. BauNVO für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Kompensationsdefizit von 11.808 Werteinheiten (WE).

Die Stadt Cuxhaven stellt parallel zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld" die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" auf, in dem die Vorgaben der Flächennutzungsplan-Änderung konkretisiert werden.

Durch eine Reduzierung der GRZ sowie die Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, Wasserflächen und Gewässerräumstreifen wird der Kompensationsflächenbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung erheblich reduziert. Insofern ist davon auszugehen, dass durch die Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen sowie interne und externe Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Ausgleichbarkeit der Eingriffe realisierbar ist. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist in der verbindlichen Bauleitplanung.

Der externe Ausgleich des Kompensationsdefizites soll über den anerkannten Kompensationsflächenpool "Am Holzburger Moor" (Gemarkung Bederkesa) der Niedersächsischen Landesforsten erfolgen. Dazu wird der Vorhabenträger mit den Niedersächsischen Landesforsten eine entsprechende vertragliche Vereinbarung abschließen. Die dauerhafte Absicherung des Kompensationsflächenpools kann über eine eingetragene Kompensationsbaulast gewährleistet werden. Allgemeine Angaben über den Kompensationsflächenpool, die Entwicklungsziele, das Aufwertungspotenzial und die schutzgutbezogene Aufwertung können den der Begrün-

derung beigefügten "Allgemeine Angaben zum Kompensationsflächenpool "Am Holzurburger Moor" (Hrsg. Niedersächsische Landesforsten) entnommen werden. Die Poolfläche verfügt über eine Anerkennung zur Kompensation aller Schutzgüter nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz und ist in das Kompensationsverzeichnis des Landkreises Cuxhaven (Ordnungsnr.: K 2319/ 001) eingetragen.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

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

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

2. wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

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

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

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

Für die Bauleitplanung ist eine Erfassung von Brutvögeln sowie eine Potenzialeinschätzung für Fledermäuse und Amphibien - NWP Planungsgesellschaft mbH, 09.2017 durchgeführt worden. Des Weiteren ist die Biotopkartierung berücksichtigt worden.

Im Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cuxhaven sind innerhalb des Plangebietes im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Die Brutvogelerfassung sowie die Potenzialansprache für Fledermäuse und Amphibien kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet als Brutgebiet nur eine geringe bis mittlere Bedeutung aufweist. Für die Artengruppen der Fledermäuse und Amphibien ist von einer geringen Bedeutung des Plangebietes auszugehen.

Mit Ausnahme des Gelbspötmers, der in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt ist, handelt es sich um ungefährdete und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvolle Arten, so dass generell von einem Ausweichen im räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden kann. Dies gilt auch für die festgestellten Rohrsängerarten, die in diesem Naturraum ausreichend Grabenstrukturen als Ausweichlebensräume zur Verfügung haben. Im Hinblick auf den Gelbspötmers wird ein möglichst weitgehender Erhalt der Gehölze empfohlen. Zur Vermeidung der Zerstörung besetzter Nester sowie der Tötung von Jungvögeln darf eine mögliche Rodung der Gehölze zudem nur

außerhalb der Brutzeit erfolgen. Unter diesen Voraussetzungen kommt es für Brutvögel planungsbedingt nicht zur Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

Für Fledermäuse würde die Beseitigung einiger Bäume und Gehölze und die Bebauung der Ackerflächen zu einem teilweisen Verlust der Funktion als Jagdgebiet führen. Weitere Freiflächen schließen sich jedoch südlich der B 73 an, so dass die Fledermäuse problemlos ausweichen können. Zudem sind keine Fledermausquartiere direkt von den geplanten Baumaßnahmen betroffen. Insofern kommt es durch die geplante Überbauung des westlichen Teils des Plangebietes in Bezug auf Fledermäuse nicht zu einem Berühren des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, da dieser keine reinen Nahrungsflächen, sondern nur Ruhe- und Fortpflanzungsstätten umfasst.

Da im Plangebiet keine Amphibienvorkommen zu erwarten sind, ist hinsichtlich dieser Artengruppe nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

Artbezogene, artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Planung ist ferner eine artbezogene, artenschutzrechtliche Prüfung relevanter Brutvogelarten im Gebiet des B-Planes Nr. 139 „Nördlich Lottmanns Brücke“ durch das Fachbüro NWP, Oldenburg 06.2022 mit folgendem Ergebnis (s. Anhang der Begründung) durchgeführt worden:

Als artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten, für die eine artbezogene Prüfung durchzuführen ist, wurden Gelbspötter und Haussperlinge herausgestellt, diese werden auf der Roten Liste Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt.

Der Brutverdacht für ein Paar Haussperlinge erfolgte an einem Wohngebäude, welches durch einen Graben und eine Gehölzreihe südöstlich von der zu bebauenden Ackerfläche getrennt ist. In den zum Haus gehörigen Gehölzen wurde auch einmalig ein Gelbspötter erfasst, welcher bei den folgenden Terminen jedoch auf der anderen Seite des Ackers nachgewiesen wurde.

Haussperling

Der Haussperling hat seinen Lebensraum in den bestehenden und in das Plangebiet einbezogenen Siedlungsbereichen. Eine Betroffenheit nach den Verbotstatbeständen der Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht gegeben (Erhalt der bestehenden, besiedelten Strukturen; bei Baumaßnahmen Beachtung der Bauzeiten und Schaffung von Ausweichquartieren) und auch eine Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor.

Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind bei ggf. erforderlichen Abrissarbeiten oder Umbaumaßnahmen an den Gebäuden mit Verlust der Brutstätten einzuhalten. Insbesondere sind zum einen bauzeitliche Maßnahmen zu berücksichtigen, so dass die Arbeiten nur außerhalb der Brutzeit von 01. März bis Ende August durchzuführen sind, um Gelege und Nester nicht zu zerstören. Auch ist der Fortbestand der Lebensstätten zu prüfen, ggf. sind Ersatzhabitate vorzusehen. Bei Verlusten der Nester sind pro Brutpaar vor den nächsten Brutsaison je 2 Nisthilfen für Haussperlinge im räumlichen Umfeld anzubringen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP).

Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Es werden unter Beachtung der Vermeidungsgrundsätze

- keine Tiere verletzt oder getötet,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- u. Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Ergebnis:

Unter der Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt. Nach aktuellem Planungs-

stand treten keine Verbotstatbestände für den Haussperling auf, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen. Der Haussperling wird von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Planung nicht berührt.

Gelspötter

Der Gelbspötter hat seinen Lebensraum in strukturierten Gehölzbeständen auch in Siedlungsbereichen. Eine Betroffenheit nach den Verbotstatbeständen der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und durch Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor.

Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, sofern die einrahmenden Strukturen erhalten bleiben, wie in der Planung vorgesehen.

Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Es werden:

- keine Tiere verletzt oder getötet,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- u. Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Ergebnis:

Nach aktuellem Planungsstand treten keine Verbotstatbestände für den Gelbspötter auf, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen. Der Gelbspötter wird von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Planung nicht berührt.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die in der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung und der artenschutzrechtlichen Prüfung für die Arten Haussperling und Gelbspötter vorgeschlagenen Vermeidungsvorkehrungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Randständige Gehölzstrukturen sollten als Lebensraum der heimischen Brutvogelfauna sowie als potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse grundsätzlich erhalten bleiben.

Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvogelarten zu vermeiden, dürfen Gehölzbeseitigungen erst nach Beendigung der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Daher wird darauf hingewiesen, dass Gehölzbeseitigungen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden dürfen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor dem Beginn der Baumaßnahmen sowie vor der Durchführung von Gewässerbaumaßnahmen und Gehölzbeseitigungen auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass eine artenschutzverträgliche Umsetzung der Planung erfolgt und planungsbedingt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

10. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

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

Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird nachfolgender Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht:

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

11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auf Freiwilligkeit.

Im Plangebiet sowie in einem nach TA Luft, Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung. Insofern ist im Plangebiet nicht mit relevanten landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen zu rechnen.

Rein vorsorglich wird daher darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der räumlichen Lage im Planbereich zu tolerieren sind.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel) wird auf Kapitel 2 der Begründung verwiesen. Bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sollten gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG agrarstrukturelle Belange Berücksichtigung finden.

12. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 21 Hadeln sowie des Cuxhavener Entwässerungsverbandes.

Im Norden des Plangebietes verläuft auf der Südseite der Heerstraße ein offener Graben (Laufgraben Puhl, Gewässer III. Ordnung), der durch eine Fußgängerbrücke sowie einzelne Grundstückszufahrten zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen gequert wird. Weitere Entwässerungsgräben befindet sich im Osten des Plangebietes (am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes) sowie auf der Ostseite der Bundesstraße 73.

Die vorhandenen Gräben werden aufgrund ihrer Entwässerungsfunktion sowie als typische Landschaftselemente erhalten. Für die Erschließung Plangebietes muss der im Osten liegende Graben jedoch einmal gequert werden und im Bereich der Querung mit einem Durchlass ausgestattet werden. Der Durchlass ist dabei so zu gestalten, dass die Entwässerungsfunktion des Grabens nicht beeinträchtigt wird.

Die Herstellung und Umgestaltung von Gewässern stellt jedoch einen Ausbautatbestand nach § 67 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Hierfür ist daher die Erteilung einer wasserrechtlichen Plangenehmigung gem. § 68 Abs. 1 WHG erforderlich. Vor der Umsetzung der Maßnahmen ist daher ein wasserrechtlicher Antrag nach § 68 WHG bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu stellen. Vor der Antragstellung sind die Detailplanungen rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 der Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 21 Hadeln sowie des Wasser- und Bodenverbandes Cuxhavener Entwässerungsverband Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt und das Ufer nicht beschädigt wird. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist in einer Entfernung von weniger als 10,00 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung und von weniger als 5,00 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung unzulässig. Innerhalb bebauter Ortslagen dürfen Ufergrundstücke nur so zur Nutzung herangezogen werden, dass in jedem Fall ein Uferstrandstreifen von mind. 5,00 m von jeglicher Ablagerung, Bepflanzung und Einzäunung und Nutzung freibleibt. Ausnahmen von den Beschränkungen kann der Verband in begründeten Fällen zulassen.

Um die Unterhaltung des Gewässers III. Ordnung (Laufgraben Puhl) zu gewährleisten, ist daher entlang des Gewässers eine 5,00 m Gewässerrandstreifen bei der weiteren Umsetzung der Bauleitplanung freizuhalten.

Bezüglich der Oberflächenwasserentsorgung wird auf Kap. 14 verwiesen.

Hochwassergefährdung und Hochwasserschutz

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich nach den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2022) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG und nicht in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Die Elbe ist als Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) eingestuft. Das Plangebiet liegt nach der HWRM-RL jedoch innerhalb eines Gebietes, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind. Das Plangebiet befindet sich zudem in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht auszuschließen ist.

Das Plangebiet ist somit aufgrund der räumlichen Nähe zur Elbe und der Nordsee als potenziell hochwassergefährdetes Gebiet einzustufen. Das Gefahrenpotenzial einer Überflutung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird mit Blick auf den vorhandenen Hochwasserschutz durch den vorhandenen Hauptdeich an der Elbe und der Nordseeküste derzeit als eher gering eingeschätzt. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

13. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

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

14. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen erfolgt ausgehend von der westlich verlaufenden öffentlichen Erschließung "Lange Straße" und der vorhandene private Erschließungsanlage "St. Annen-Weg". Die mit einem Fußweg und einer Wendeanlage ausgestattete private Zufahrtsstraße wird erhalten und in westliche Richtung weitergeführt, so dass auch die hinzutretenden Gewerbeflächen sowie der neuen Standort des Lebensmittelmarktes im Bereich der Sonderbaufläche verkehrlich angebunden werden können.

Um eine Entzerrung des planungsinduzierten Verkehrs zu erreichen und eine übermäßige Belastung des bereits gegenwärtig stark frequentierten Kreuzungsbereiches Heerstraße/ Lange Straße/ Binnemanns Teil durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes zu vermeiden, soll eine Zu- und Abfahrt von der geplanten Sonderbaufläche (S) zur Heerstraße vorgesehen und in der verbindlichen Bauleitplanung zeichnerisch und textlich gesichert werden. Damit wird auch erreicht, dass Zu- und Abfahrtsverkehr zum geplanten Einzelhandelsbetrieb an dieser Stelle effektiv über die Heerstraße abgeleitet werden kann.

Eine weitere verkehrliche Erschließung einzelner Grundstücke über die nördlich angrenzende Heerstraße (K 6) oder die Lange Straße ist nicht vorgesehen.

Da das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 73 liegt, dürfen längs der Bundesstraße gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges bis zur einer Entfernung von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt über Zufahrten bzw. Zugänge an die Bundesstraße unmittelbar angeschlossen werden sollen. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt bis zu einem Abstand von 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Eine direkte Erschließung von Grundstücken über die Bundesstraße 73 ist nicht zulässig und mit Blick auf die erhöhte Lage der Straße auch nicht realistisch.

Über die Erschließung "Lange Straße", die K 6 sowie die anschließende B 73 ist eine zügige Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs sowie ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über den KVG-Busverkehr, den VBN sowie das Anrufsammel-Taxi mit Umstiegsmöglichkeiten und einem Anschluss an den schienengebundenen Personennahverkehr (Bahnhof Cuxhaven) sichergestellt. Eine gut erreichbare Haltestelle des Busverkehrs befinden sich östlich des Plangebiets an der Erschließung "Lange Straße".

Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes ist über den Anschluss an das Strom- und Gasnetz sichergestellt. Zur Versorgung der Erweiterungsflächen werden im Bereich der privaten Grundstücks- und Verkehrsflächen entsprechende Strom- und Gasleitungen verlegt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netzauskunft (2021) Versorgungsleitungen (Strom, Gas) des Unternehmens. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen. Die notwendige Breite der Trassenkorridore für die Versorgungsleitungen wird in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung nach den derzeit gültigen Rechtsvorschriften festgelegt.

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

Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom Technik GmbH und die EWE Netz GmbH sichergestellt.

Im Plangebiet können sich Versorgungsleitungen der Deutsche Telekom und der EWE Netz GmbH befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorger sind zu berücksichtigen.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Ergänzung der Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger, sollten die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit der Deutsche Telekom Technik GmbH und der EWE Netz GmbH abgestimmt werden.

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

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

Richtfunk

Eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken ist durch neue Bauwerke mit Bauhöhen bis zu 20,00 m in der Regel nicht zu erwarten. Aufgrund der im Plangebiet beabsichtigten Gebäudehöhe von maximal 8,00 m und der Überschreitungsmöglichkeit von 1,50 m durch untergeordnete bauliche Anlage ist daher davon auszugehen, dass mit der Planung keine Störungen des Richtfunks verbunden sein werden.

Das Oberfeuer Altenbruch des Wasserschiffahrtsamtes liegt rund 1,35 km nordwestlich des Plangebietes, so dass planungsbedingt keine Beeinträchtigungen des Richtfeuers zu erwarten sind.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Für die geplante Erweiterung erfolgt ein entsprechender Ausbau der Wasserversorgungsleitungen. Träger der Trinkwasserversorgung ist für den Stadtteil Altenbruch der Wasserversorungsverband Hadeln.

Löschwasserversorgung

Für Gewerbegebiete und ähnliche Nutzungen ist laut dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von ca. 1.600 l/ min bzw. 96 m³/ h über 2,0 Stunden auszugehen.

Für die Löschwasserversorgung steht im Osten des Plangebietes im Bereich "Lange Straße" ein Hydrant DN 150 zur Verfügung. Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebietes die Installation einer weiteren Löschwasserentnahmestelle erforderlich sein, sind der genaue Standort sowie die notwendige Entnahmekapazitäten mit der örtlichen Feuerwehr und dem zuständigen Wasserverband abzustimmen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes im Bereich der Sonderbaufläche (S) ist ein Entwässerungskonzept (Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022) erstellt worden. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Regenwasser der Dach- und Pflasterflächen in einem in Nordwesten der Sonderbaufläche (S) anzuordnenden Regenrückhaltebecken zu sammeln. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den entlang der Heerstraße vorhandenen Laufgraben Puhl. Um eine Überlastung des Grabens zu vermeiden, ist eine Drosselung von 1,5 l/s vorgesehen. Die Drosselung wird dabei über den Einbau einer Ablaufdrossel DN 100 in das zum Ablauf in den Laufgraben bestimmte Rohr sichergestellt.

Um den Laufgraben Puhl im Norden zu entlasten ist ferner beabsichtigt, die vorhandene, Überwegungen (mit Rohrdurchlass) im Bereich Grabens, mit Ausnahme der westlichsten Querung, zu entfernen. Diese wurden zur landwirtschaftlichen Erschließung der benachbarten Ackerfläche genutzt und werden nun nicht mehr benötigt. Die westlichste Überfahrt/ Querung ist jedoch zu erhalten, um die erforderlichen Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten am Straßengraben durchführen zu können.

Für das Regenrückhaltebecken ist im Entwässerungskonzept eine Fläche von 221,24 m² geplant worden, die Aufstauhöhe wird aktuell mit 65 cm angenommen, was einem Stauvolumen von 143,88 m³ entspricht. In dem der Begründung beigelegten Überflutungsnachweis (Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022) ist ein Rückhalteraum von 138,02 m³ berechnet worden. Somit ist die Entwässerung der im Sonstigen Sondergebiet (SO) anfallenden Regenmassen sichergestellt.

Im Bebauungsplan ist für das geplante Regenrückhaltebecken im Norden des SO-Gebietes daher eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt worden, so dass eine planungsrechtliche Absicherung gewährleistet ist.

Für das Regenrückhaltebecken sollte eine Böschungsbefestigung mit toten Baustoffen vermieden werden, damit die Fläche auch ökologische Funktionen übernehmen kann.

Das im Bereich der hinzutretenden, neuen Gewerbegebietsflächen anfallende Oberflächenwasser soll ortsüblich in den existierenden Entwässerungsgraben abgeleitet werden. Um eine übermäßige Belastung des Gewässers bzw. des übergeordneten Grabensystems zu vermeiden, darf das Oberflächenwasser der privaten Flächen nur gedrosselt mit 1,5 l*s/ha in die Gräben abgeleitet werden. Hierfür notwendige Regenrückhaltungen sind auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer gemäß § 32 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) erlaubnisfrei ist, wenn dies nicht durch gemeinsame Anlagen geschieht und das eingeleitete Niederschlagswasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist jedoch mit dem Gewässereigentümer bzw. dem zuständigen Unterhaltungsverband abzustimmen. Eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist dann nicht erforderlich.

Eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 WHG wird allerdings erforderlich, wenn Oberflächenwasser von anderen Flächen als Dachflächen in ein Gewässer eingeleitet wird.

Zum Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers vor Verunreinigungen sind bei gewerblichen Nutzungen der Einleitung grundsätzlich Filtersysteme, z. B. Sandfilter, vorzuschalten. Die gesetzlichen Vorschriften zur Einleitung von Oberflächenwasser sind zu beachten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist ferner zu beachten, dass Fahrzeuge, Maschinen oder Geräte, bei denen wassergefährdende Stoffe (z. B. Öle) abtropfen könnten, nur auf flüssigkeitsdichten Flächen abgestellt und repariert werden dürfen.

Durch das Regelwerk DWA-A 102 wird ersichtlich, dass eine Vorbehandlung des anfallenden Oberflächenwasser voraussichtlich notwendig ist, da die Parkplatzflächen in der Regel stark frequentiert werden und damit in die Belastungskategorie III fallen können. Auf bauordnungsrechtlicher Ebene sollte daher die Niederschlagsbehandlung gem. DWA-A 102 nachgewiesen werden.

Die für die Oberflächenwasserbewirtschaftung ggf. erforderlichen Anträge auf Einleitungserlaubnisse sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und dort zu stellen.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Abwasserreinigungsanlage Cuxhaven.

Die im Plangebiet vorhandene und neu zu errichtende Schmutzwasserkanalisation wird wie bisher von den privaten Grundstückseigentümern hergestellt und betrieben. Das Schmutzwasser soll dabei über eine Druckleitung und ein Pumpwerk in die Kanalisation der Heerstraße eingeleitet werden. Hierzu wird das nördlich des St.-Annen-Weges existierende private Pumpwerk ertüchtigt oder ggf. ein neues Schmutzwasserpumpwerk auf den privaten Flächen erstellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Cuxhaven, Abt. Abfallwirtschaft und Straßenreinigung, und wird durch diese bzw. deren Auftragnehmer sichergestellt.

Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2022) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist aufgrund der Daten des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2022) setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund mit sehr geringer Steifigkeit sowie mittleren bis großen Setzungsempfindlichkeit zu finden. Daher ist es zu empfehlen, bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der hierfür rechtsgültigen DIN-Normen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden.

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) liegt das Plangebiet in einem Bereich, für den in einem Tiefenbereich von 0 - 2 m der Verdacht auf das Vorkommen von sulfatsauren Böden besteht. Nach den Ausführungen des LBEG kommen sogenannte „Sulfatsaure Böden“ in Niedersachsen vor allem im Bereich der Küstengebiete vor. Diese Bezeichnung umfasst sowohl Böden als auch tiefergelegene Sedimente sowie Torfe. Charakteristisch für die verschiedenen sulfatsauren Materialien (SSM) sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen. Typische SSM sind tonreiche Materialien mit höheren Gehalten an organischer Substanz und/oder groben Pflanzenresten sowie über- und durchschlickte Niedermoortorfe.

Nach den Ergebnissen der vom Geologischen Büro Schmidt, Hemmoor 04.2022 im Plangebiet durchgeführten Baugrunduntersuchungen, die bis max. 6,0 m unter der aktuellen Geländeoberkante (GOK) reichen, und der organoleptischen Überprüfung von entnommenen Bodenproben hat sich der Verdacht auf das Vorhandensein von sulfatsauren Böden nicht bestätigt. Bei der organoleptischen Überprüfung der erbohrten Sedimente wurden keine typischen Anzeichen für sulfatsaure Böden (schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenaussäufungen, Geruch nach Schwefelverbindungen) registriert. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind daher keine besonderen Maßnahmen im Umgang mit sulfatsauren Böden erforderlich.

Angesichts der hohen standortabhängigen Verdichtungsempfindlichkeit der im Plangebiet anstehenden Böden (NIBIS-Kartenserver 2023) wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von ne-

gativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (z. B. durch Verdichtungen) Baumaterialien, Baumaschinen und Bauschutt möglichst nur innerhalb der Bauflächen oder der angrenzenden befestigten Flächen abgestellt und gelagert werden sollten.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen auch durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Schutz verdichtungsempfindlicher Böden durch Nutzung von Stahlmatten) entgegenge wirkt werden sollte. Hierzu wird empfehlend auf den Geobericht 28 und die Geofakt 31 des LBEG hingewiesen.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2023) existieren im Plangebiet weder Bergbaurechte, Bergwerkseigentum, Einwirkungsbereiche von bergbaulichen Maßnahmen noch Altverträge oder Erlaubnisse nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung nach volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen.

15. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 07.07.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld" gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.08.2022 bis 12.09.2022 erfolgt.

Des Weiteren hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf der Planzeichnung und der Begründung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld" der Stadt Cuxhaven ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt worden.

Der Rat der Stadt Cuxhaven hat den Feststellungsbeschluss für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld" in seiner Sitzung am gefasst.

16. STÄDTEBAULICHE DATEN

	Flächengröße in ha
gewerbliche Baufläche (G)	0,476
Sonderbaufläche (S)	1,000
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,108
GESAMT	1,584

TEIL 2: UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG, BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) erarbeitet worden.

1. Ziele und Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen

Ziel der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld" der Stadt Cuxhaven ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen sowie Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bereitzustellen.

Im Folgenden sind die wesentlichen städtebaulichen Parameter der Bauleitplanung dargelegt:

Größe des Geltungsbereiches:	• ca. 1,583 ha
Art der baulichen Nutzung:	• Sonderbaufläche (S) - Fläche: ca. 1,00 ha • gewerbliche Baufläche (GE): ca. 0,476 ha
Verkehrerschließung:	• Erschließung über eine private Erschließungsanlage
Ökologische Aspekte:	• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - ca. 0,108 • Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange • Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes • externe Ausgleichsmaßnahmen

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind:

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB)	⇒ keine Beanspruchung von Böden mit hoher Natürlichkeit oder besonderen Standorteigenschaften, keine schutzwürdigen Böden ⇒ Minimierung des Flächenverbrauches, da bereits bebaute Flächen betroffen sind und darüber hinaus nur die für die Planung notwendigen Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden
Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur u. Landschaft, Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ ökologische Vermeidungsvorkehrungen ⇒ Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange und Belange des Immissionsschutzes ⇒ Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgü-	⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, geschützten Landschaftsbestandteilen, geschützten Biotopen, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“, Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen und Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft

ter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)	
--	--

2. Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Altenbruch östlich der Bundesstraße 73, südlich der Heerstraße (K 6) und westlich eines bestehenden Gewerbegebietes

Landschaftsraum: naturräumliche Landschaftseinheit: Hadelner Marsch, Region: Watten und Marschen; potenziell natürliche Vegetation: Giersch-Eichen-Eschen-Marschwald

Flächennutzungen: Ackerflächen, Gräben

Bau- und Bodendenkmale: keine

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:
keine Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, geschützten Landschaftsbestandteilen, Naturdenkmälern, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG; keine Biotop der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ (LRP Stadt Cuxhaven 2013), keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum (Geoportal Landkreis Cuxhaven 2022, Umweltkarten Niedersachsen 2022). Das FFH-Gebiet 2018-331 "Unterelbe" mit dem Naturschutzgebiet (NSG) LÜ 336 "Niedersächsischer Mündungstrichter der Elbe" liegt rd. 2,15 km nördlich des Plangebietes. Von dem EU-Vogelschutzgebiet DE 2121401 "Unterelbe", zugleich NSG-LÜ 100 "Hadelner und Belumer Außenbeich" ist das Plangebiet rund 8,50 km entfernt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG (LRP Stadt Cuxhaven 2013), der im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist.

Landschaftsrahmenplan: Für das Plangebiet ist entsprechend der Karte 5 "Zielkonzept" des Landschaftsrahmenplanes eine umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Cuxhaven sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Bei der Eingriffsregelung im Zuge der Bauleitplanung soll das Kompensationskonzept der Stadt Cuxhaven angewendet werden.
- Suchräume zur vorrangigen Verortung von Kompensationsmaßnahmen sollten die Entwicklungsflächen für den Biotopverbund einbeziehen.
- Für Gehölzpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur (zum Beispiel Renaturierungs-, Erhaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sollen zur Erhaltung der Biodiversität, darunter auch der genetischen Vielfalt, gebietseigene Sippen verwendet werden.

3. Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen /Methodik

Biotoptypenkartierung (April 2021), Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2021), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2022), Erfassung von Brutvögeln und Potenzialeinschätzung für Fledermäuse und Amphibien - NWP Planungsgesellschaft mbH, 09.2017
Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2021).

Der Plangebiet wird durch artenarme Ackerflächen (AL) mit nur fragmentarisch ausgeprägten Beetstrukturen eingenommen. Auf der Nord- und Ostseite des Plangebietes verlaufen offene Gräben, deren einheitliche Uferbereiche vorwiegend durch Scherrasenareale und partiell durch Röhrichtstrukturen (FGZ) oder durch Schilfröhricht- und Brennesselbestände (FGR) eingenommen werden.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet (OGG), das weitgehend bebaut ist. Charakteristisch sind funktional gestaltete, z. T. größere Gebäude sowie umfangreiche befestigte Stellplatz- und Lagerflächen.

In der Umgebung des Plangebietes finden sich nördlich der Heerstraße (OVS) und östlich der Erschließung "Lange Straße" überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Einzel- und Doppelhausgebiete. Die Straßenverkehrsflächen im Bereich der B 73 (OVS) verlaufen im Westen des Plangebietes und stellen aufgrund der erhöhten Lage und der Böschung eine deutliche Zäsur dar. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche mit Schilfröhricht und Gebüschstrukturen feuchter Standorte. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen worden hat sich nach der entsprechenden Maßnahmenumsetzung entwickelt. Die Heerstraße wird ferner durch eine Baumreihe aus Laubbäumen (Eiche, Esche) gesäumt.

Biotoptypen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Kürzel*	Biotyp*	Wertstufe**
AL	Lehmacker	I
FGZ	sonstiger Graben	II
FGR	nährstoffreicher Graben	III
*nach v. Drachenfels (2021), ** NLWKN 2019		
<u>Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften</u>		
Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung		

Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

Während der Biotopkartierung sind im Plangebiet weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten nach Bundesartenschutzverordnung festgestellt worden.



BIOTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

- Lehm-Acker (AL)
- Gewerbegebiet (OGG)
- Einzelhausgebiet (OEL)
- Brennesselfeld (UHB)
- sonstiger Graben (FGZ)
- nährstoffreicher Graben (FGR)
- Straße (OVS)
- halbruderaler Gras- u. Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)
- halbruderaler Gras- u. Staudenflur feuchter Standorte (UHF)
- Hausgarten mit Baumbestand (PHG)
- Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Gehölzen (HSE)
- sonstige Grünanlage mit älterem Baumbestand (PZR)
- Feuchtgebüsch/ Hochstaudenflur (BF/ UF)
- Einzelbaum
- Fußgängerbrücke
- räumlicher Geltungsbereich

STADT CUXHAVEN
53. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
IM BEREICH "SÜDERFELD"

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
 AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774-991153

Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien

Für die Planung ist eine Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien durch die NWG Planungsgesellschaft mbH (09.2017) erstellt worden. Zur Erfassung der Brutvogelfauna sind im Zeitraum von Anfang April 2017 bis Mitte Juni 2017 vier Erfassungstermine durchgeführt worden. Es erfolgte eine Aufnahme des Gesamtartenspektrums, der Rote-Liste-Arten und der ökologisch anspruchsvolleren und besonders störungsempfindlichen Arten. Detaillierte Erfassung zum Artenspektrum Fledermäuse und Amphibien sind nicht erfolgt. Hierzu ist das Untersuchungsgebiet im Zuge der Brutvogelerfassungen auf geeignete Fledermausquartiere und mögliche Laichhabitats und Landlebensräume für Amphibien geprüft worden.

Brutvögel: Bei der Brutvogelerfassung wurde ein gemäß der Ausstattung des Plangebietes mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen, Gräben und Gebäuden zu erwartendes Artenspektrum gefunden. Hervorzuheben sind neben dem einmaligen Nachweis des Kuckucks die Brutverdachte für Haussperling und Gelbspötter. Die schilfbewachsenen Gräben bieten zudem Brutplätze für Sumpf- und Teichrohrsänger. Mit Ausnahme eines älteren Wohnhauses südlich des Supermarktes eignen sich die Gebäude am St.-Annen-Weg eher weniger für gebäudebrütende Arten wie den Haussperling. Offenlandarten auf der Ackerfläche fehlen vollständig, was in erster Linie auf die isolierte Lage zwischen Bundesstraße und Siedlung zurückzuführen ist. Somit weist das Plangebiet als Brutgebiet nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung auf.

Fledermäuse: Auf der Grundlage der Potenzialansprache liegt auch für Fledermäuse keine besondere Bedeutung des Untersuchungsgebietes vor. Zwar kann eine zeitweise Eignung der Bäume als Balzquartier einzelner Fledermausmännchen in Spalten, welche jedoch nicht gesehen wurden, nie vollständig ausgeschlossen werden. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch äußerst unwahrscheinlich. Eine gewisse Eignung als Jagdgebiet ist durch die Strukturierung durch Bäume und Gräben vorhanden. Für die Artengruppe der Fledermäuse kommt dem Untersuchungsgebiet somit eine eher geringe Bedeutung zu.

Amphibien: Eine Besiedlung der Gräben durch Amphibien ist aufgrund der eingeschränkten Wasserführung, des starken Bewuchses und der steil abfallenden Böschungen unwahrscheinlich. Eine Eignung der Ackerflächen als Landlebensraum oder Wanderstrecke ist ebenfalls nicht anzunehmen. Somit wird auch für Amphibien von einer geringen Bedeutung ausgegangen.

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2021), Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013), NIBIS Kartenserver (LBEG 2022), Umweltkarten Niedersachsen (2022), Edeka-Altterbruch Stellungnahme sulfatsaurer Boden - Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor 04.2022

Im Plangebiet sind laut NIBIS Kartenserver (LBEG 2022) sandig-schluffige, kalkfreie Marschböden anzutreffen, die nicht als seltene oder schutzwürdige Böden eingestuft werden.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Entwässerung weisen die Böden im Bereich der intensiv genutzten Ackerflächen nur eine mittlere bis geringe Natürlichkeit und damit eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. Auch im Bereich der Gewässerstrukturen finden sich aufgrund der regelmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen nur überprägte bis stark überprägte Böden. In den unbebauten Arealen wird die Bodenfruchtbarkeit im NIBIS-Kartenserver (LBEG 2021) als sehr gering eingestuft. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als hoch angegeben.

Naturnahe Böden, Böden mit geschichtlicher Archivfunktion, Böden mit besonders herausragenden Standorteigenschaften sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Rahmen der Planung wird ferner nachfolgende Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Dabei sind Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50, dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Cuxhaven sowie dem Nie-

dersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS, LBEG) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standort-eigenschaften	– keine besonderen Standortbedingungen – keine Nährstoffarmut	– keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte
Naturnähe	– überprägte Böden mit mittlerer Natürlichkeit bei Ackerflächen	– Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen
natürliche Boden-fruchtbarkeit	– sehr geringe Bodenfruchtbarkeit	– keine besondere Bedeutung für das Ertragspotenzial
Regelungs-funktion	– Grundwasserneubildungsrate: mittel – Nitratauswaschungsgefährdung: gering	– keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion, zumal ein Teil des Plangebietes bereits bebaut ist
Filter- und Pufferfunktion	– Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch	– Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	– keine Böden geschichtlicher Archivfunktion Bedeutung – keine seltene Böden	– keine besondere Bedeutung für die Archivfunktion

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden mit Ausnahme der Filter- und Pufferfunktion keine besondere Bedeutung aufweisen. Die Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktionen ist jedoch zu relativieren, da das Plangebiet weder eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung noch für die Grundwasserentnahme oder die Trinkwassergewinnung aufweist. Entsprechend den Baugrunduntersuchungen des Geologischen Büros Schmidt, Hemmoor 04.2022 kommen im Plangebiet bis zu 2,00 m unter der Geländeoberkante (GOK) keine sulfatsaure Böden vor.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2021), Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013), NIBIS Kartenserver (LBEG 2022), Umweltkarten Niedersachsen (2022), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2022)

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Norden und Osten des Plangebietes sowie auf der Ostseite der Bundesstraße 73 verlaufen offene Gräben, die eine Entwässerungsfunktion für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen aufweisen.

Der mittlere natürliche Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers befindet sich etwa 0,80 m bis 1,10 m unter der Geländeoberfläche (NIBIS-Kartenserver 2022). Durch die Entwässerungsmaßnahmen ist eine Absenkung des Grundwasserstandes jedoch nicht auszuschließen. Die natürliche Grundwasserneubildung liegt im Durchschnitt bei 150 bis 250 mm/Jahr und ist damit als mittel zu bewerten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2021), Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013), Umweltkarten Niedersachsen (2022)

Die im Plangebiet vorkommenden Ackerflächen weisen eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion auf.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2021), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Luftbilder. Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und dessen Umgebung wird durch die vorhandenen Bebauungsstrukturen und die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Aufgrund der höheren städtebaulichen Dichte und der zum Teil größeren, funktional gestalteten Gebäude stellt der Bereich des benachbarten Gewerbegebietes eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Die Ackerflächen stellen aufgrund der Strukturarmut einen Bereich mit eher geringer Bedeutung für das Landschaftsbild dar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die benachbarten Siedlungsstrukturen aufgrund der visuellen Wahrnehmbarkeit in den Ackerbereich hineinwirken. Durch die höher liegende Bundesstraße ist ferner eine visuelle Trennung und Abschirmung zum westlich liegenden Landschaftsraum gegeben.

Gliedernd wirken die vorhandenen Gehölzstrukturen am Rand des Gewerbegebietes und der Straßen sowie der südöstlich liegende gehölzgeprägte Biotopbestand. Durch die Gehölzstrukturen wird das Gewerbegebiet im Süden und Osten zudem eingegrünt. Die vorhandenen Gräben sind für den Landschaftsraum typisch.

Insgesamt kann dem Bereich des Plangebietes daher eine überwiegend mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zugeordnet werden.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2021), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Luftbilder. Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013)

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale oder sonstige historisch wertvolle Sachgüter.

Aus dem für die Planung erstellten Schalltechnischer Bericht zur Lärmsituation (Zech Ing.-Ges. mbH, 04.2021) geht hervor, dass innerhalb des Plangebietes Belastungen durch Verkehrslärm vorhanden sind.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (April 2021), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013)

Im Plangebiet existieren unbebaute Ackerflächen und offene Gräben.

4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt wird. Insofern würde sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft nicht wesentlich verändern.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend von der ökologischen Bedeutung des Plangebietes, den existierenden Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes sowie der städtebaulichen Konzeption erfolgt eine Beurteilung der planungsbedingten Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind als baubedingte Auswirkungen visuelle Störungen im Baustellenbereich sowie Störungen durch Baustellengeräusche und den Baustellenverkehr zu erwarten. Da diese baubedingten Auswirkungen jedoch zeitlich und räumlich begrenzt sind und voraussichtlich nicht über die gesamte Bauzeit auftreten werden, ist nicht von dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante bauliche Entwicklung werden Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen, so dass mit der Planung weniger erhebliche Eingriffe verbunden sind. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet keine besonderen Lebensraumfunktionen für Brutvögel, Amphibien sowie Fledermäuse aufweist.

Die im Norden und Osten des Plangebietes verlaufenden Gräben werden erhalten, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind. Für die Erschließung des Plangebietes und die Anlage einer Zufahrt von der Sonderbaufläche zur Heerstraße müssen der im Westen des bestehenden Gewerbegebietes vorhandene Graben sowie der Laufgraben Puhl jeweils einmal durch eine Erschließungsanlage gequert werden und im Bereich der Querung mit einem Durchlass/ Brücke ausgestattet werden. Da die Verrohrung nur eine geringe Breite aufweisen wird, sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Durch den Rückbau nicht mehr benötigter landwirtschaftlich genutzter Überwegungen im Bereich des an der Heerstraße vorhandenen Grabens können die Eingriffe zudem kompensiert werden.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellte Fläche (Ausgleichsfläche) wird durch die Planung nicht betroffen. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird nicht an die Biotopfläche angrenzen. Zugleich bleibt die im Ursprungsplan ausgewiesene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen bestehen.

Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvogelarten zu vermeiden, sollten Gehölzbeseitigungen erst nach Beendigung der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Daher wird darauf hingewiesen, dass Gehölzbeseitigungen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden dürfen.

Ferner ist aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor dem Beginn der Baumaßnahmen, vor der Durchführung von Gewässerbaumaßnahmen und Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Naturschutzbehörde der Stadt Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Neubebauung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in bislang unbebauten Bereichen (Acker, Graben, Siedlungsgehölz) durch den Abtrag des Oberbodens, Bodenbewegungen im Zuge der Baumaßnahmen und die baubedingten Versiegelungen erheblich beeinträchtigt.

Planungsbedingt werden keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, hoher Naturnähe, seltene Böden oder Böden mit geschichtlicher Archivfunktion betroffen.

Ange­sicht der hohen standortabhängigen Verdichtungsempfindlichkeit der im Plangebiet anstehenden Böden (NIBIS-Kartenserver 2023) wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (z. B. durch Verdichtungen) Baumaterialien, Baumaschinen und Bauschutt möglichst nur innerhalb der Bauflächen oder der angrenzenden befestigten Flächen abgestellt und gelagert werden sollten.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen auch durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Schutz verdichtungsempfindlicher Böden durch Nutzung von Stahlmatten) entgegenge­wirkt werden sollte. Hierzu wird empfe­hend auf den Geobericht 28 und die Geofakt 31 des LBEG hingewiesen.

Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung aufweist, ist auch angesichts des bestehenden Versie­lungsgrades im Bereich des Gewerbegebietes/ Sondergebietes nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Die im Norden und Osten des Plangebietes verlaufenden Gewässerstrukturen werden erhalten, so dass die Funktionen für die Entwässerung und als potenzieller Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten bestehen bleiben. Für die Erschließung des Plangebietes muss der auf der Westseite des bestehenden Gewerbegebietes verlaufende Graben einmal im Bereich Erschließungsanlage gequert werden. Des Weiteren ist die Anlage einer Zufahrt von der Sonderbaufläche zur Heerstraße mit Querung des Laufgraben Puhl vorgesehen. Der Bereich der Querungen soll mit einem Durchlass/ Brücke ausgestattet werden. Die Querung ist dabei so zu gestalten, dass die Durchgängigkeit und die Entwässerungsfunktion der Gräben nicht beeinträchtigt werden. Insofern sind hier planungsbedingt keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das Gewässer­system eingeleitet werden, um eine Überlastung der Gewässer und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind planungsbedingt nicht zu erwarten, da die Inanspruchnahme von Ackerflächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung im Umfang eher gering ist. Durch die zu erwartende Bebauung können jedoch gewisse Veränderungen des Kleinklimas (z. B. Erwärmung versiegelter Flächen) nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit der Erweiterung der Bebauung sowie mit den zu erwartenden, z. T. großvolumigen Gebäuden im Bereich der gewerblichen Nutzung sind Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild verbunden. Allerdings werden planungsbedingt nur Bereiche mit mittlerer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild betroffen. Darüber hinaus stellen das vorhandene Gewerbegebiet sowie die höher liegende Bundesstraße Vorbelastungen dar, die zu einer Milderung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild führen.

Um negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden und ein Einfügen in die Umgebung zu erreichen, sollte in der verbindlichen Bauleitplanung eine landschafts- und nutzungsgerechte Gebäudehöhe und eine Eingeschossigkeit vorgesehen werden. Die vorge­sehene Eingrünung der Neubebauung trägt zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Verkehrs- und Gewerbelärm können durch die Berücksichtigung der Emissionskontingentierung und der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung werden unbebaute Ackerflächen in Anspruch genommen. Durch die Nutzung des im Siedlungsbereich vorhandenen Flächenpotenzials wird die Planung gezielt in einen bereits vorbelasteten Raum gelenkt.

Wechselwirkungen

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kumullierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, durch die es zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen mit den Auswirkungen der hier in Rede stehenden Planung kommen könnte.

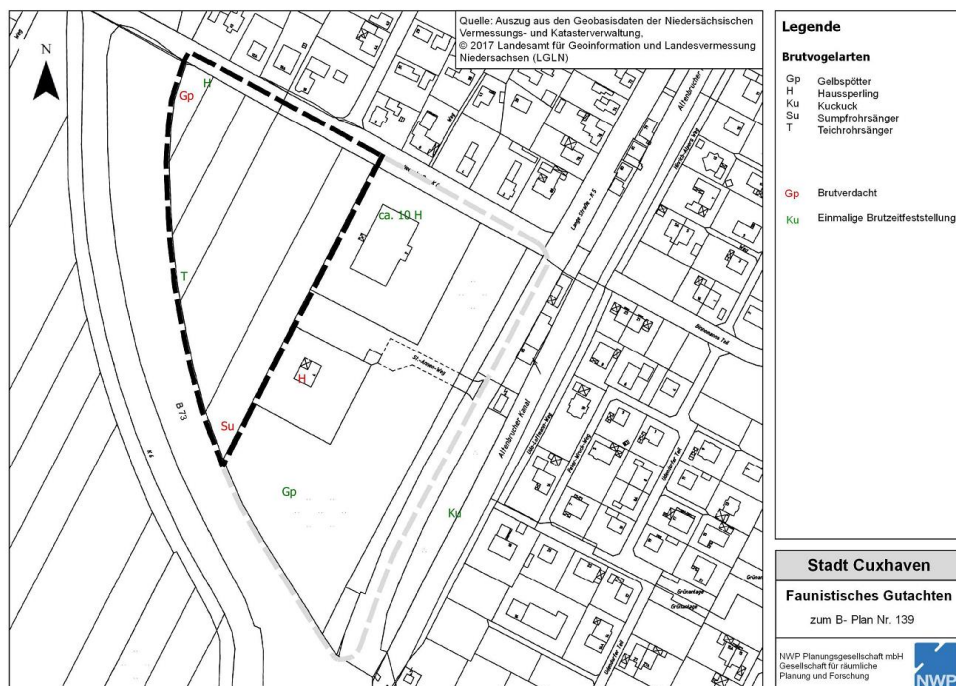
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Stadt Cuxhaven liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Artbezogene Prüfung relevanter Brutvogelarten im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 139 „Nördlich Lottmanns Brücke“ (NWP, Oldenburg 06.2022).

Im Rahmen der Brutvogelerfassung (NWP 2017) wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes insgesamt 18 Brutvogelarten festgestellt, 12 davon als Brutvögel, vier weitere mit einmaliger Brutzeitfeststellung und zwei Nahrungsgäste.



Es wurden fast ausschließlich gehölzbrütende Singvögel erfasst, was auf den hohen Anteil von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Untersuchungsgebietes und die eher geringe Eignung der gewerblichen Bebauung und der Ackerfläche als Brutstandort zurückzuführen ist.

Als artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten, für die eine artbezogene Prüfung durchzuführen ist, wurden Gelbspötter und Haussperlinge herausgestellt, diese werden auf der Roten Liste Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt.

Der Brutverdacht für ein Paar Haussperlinge erfolgte an einem Wohngebäude, welches durch einen Graben und eine Gehölzreihe südöstlich von der zu bebauenden Ackerfläche getrennt ist. In den zum Haus gehörigen Gehölzen wurde auch einmalig ein Gelbspötter erfasst, welcher bei den folgenden Terminen jedoch auf der anderen Seite des Ackers nachgewiesen wurde.

Für diese beiden Arten wird im Weiteren eine artbezogene, artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Haussperling (*Passer domesticus*)

1. Schutz- und Gefährdungstatus¹ :

Vorwarnliste n. RL Nds. Erhaltungszustand in Niedersachsen: Atlantische Region, ungünstig
Bestandstrend **langfristig** (1900-2020): aa Abnahme um mehr als 50 % (= deutlicher Rückgang)
kurzfristig (1996-2020): o Abnahme um weniger als 20 % (= stabiler oder leicht schwankender Bestand)

Häufigkeitsklasse: h **häufig** (Bestand > 15.000; Bestand 2020: 700.000 Reviere)

2. Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art

Lebensraumsanspruch: Haussperlinge sind ausgesprochene Kulturfollower; sie sind in allen menschlichen Siedlungsräumen anzutreffen und nisten gern in und an Gebäuden. Bevorzugt werden landwirtschaftliche Betriebe, Kleingartenanlagen, Vorstadtbezirke und Parkanlagen, aber auch Hausgärten sind geeignete Lebensräume.

Vorkommen im Gebiet: Ein Brutverdacht befindet sich an einem Gebäude südlich des bestehenden Verbrauchermarktes, östlich der Ackerfläche, weitere Haussperlinge wurden in Trupps auch an dem Supermarkt im nördlichen Teil des Gebietes festgestellt.

Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): Die Bruträume wurden maßgeblich in den Bestandsbereichen mit den bestehenden Gebäuden festgestellt, eine weitere einmalige Brutzeitfeststellung erfolgte an einem Baum im Nordwesten. Sofern es nicht zu einem Abriss oder Umbau der Gebäude sowie des Baumes kommt, was derzeit nicht vorgesehen ist, wird der Verbotstatbestand der Tötung für diese Art nicht ausgelöst (s. u. Vermeidungsmaßnahmen).

Verbotstatbestand der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Der Haussperling ist ein geselliger Siedlungsbewohner und ist Störungen durch Lärm und Bewegungen gewöhnt. Ein Verbotstatbestand infolge von Störungen besteht deshalb nicht.

Verbotstatbestand des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG): Die Bruträume wurden maßgeblich in den Bestandsbereichen mit den bestehenden Gebäuden festgestellt, eine weitere einmalige Brutzeitfeststellung erfolgte im Nordwesten, diese befindet sich innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Sofern es nicht zu einem Abriss oder Umbau der Gebäude kommt, was derzeit nicht vorgesehen ist, ist von einem Fortbestand der Lebensstätten auszugehen und der Verbotstatbestand durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht gegeben. Sofern derartige Arbeiten erforderlich werden, ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen, dass Ausweichhabitate geschaffen werden, um die ökologische Funktion im räumlichen Umfeld weiterhin aufrecht zu erhalten (s.u.).

Fazit: Der Haussperling hat seinen Lebensraum in den bestehenden und in das Plangebiet einbezogenen Siedlungsbereichen. Eine Betroffenheit nach den Verbotstatbeständen der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht gegeben (Erhalt der bestehenden, besiedelten Strukturen; bei Baumaßnahmen Beachtung der Bauzeiten und Schaffung von Ausweichquartieren) und auch eine Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor.

¹ Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung Oktober 2021, in Informationsdienst Naturschutz

3. Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind bei ggf. erforderlichen Abrissarbeiten oder Umbaumaßnahmen an den Gebäuden mit Verlust der Brutstätten einzuhalten. Insbesondere sind zum einen bauzeitliche Maßnahmen zu berücksichtigen, so dass die Arbeiten nur außerhalb der Brutzeit von 01. März bis Ende August durchzuführen sind, um Gelege und Nester nicht zu zerstören. Auch ist der Fortbestand der Lebensstätten zu prüfen, ggf. sind Ersatzhabitate umzusetzen. Bei Verlusten der Nester sind pro Brutpaar vor der nächsten Brutsaison je 2 Nisthilfen für Haussperlinge im räumlichen Umfeld anzubringen (z.B. Schwegler, Sperlingskoloniehäuser 1SP).

4. Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Es werden unter Beachtung der Vermeidungsgrundsätze

- keine Tiere verletzt oder getötet,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Ergebnis:

Unter der Berücksichtigung der unter Punkt 3 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt. Nach aktuellem

Planungsstand treten keine Verbotstatbestände für den Haussperling auf, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen. Der Haussperling wird von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Planung nicht berührt.

Gelbspötter (*Hippobolus icterina*)

1. Schutz- und Gefährdungsstatus²: Vorwarnliste n. RL Nds.

Bestandstrend **langfristig** (1900-2020): a Abnahme um mehr als 20 % (= deutlicher Rückgang)

kurzfristig (1996-2020): a Abnahme um mehr als 20 % (= starke Abnahme)

Häufigkeitsklasse: h häufig (Bestand > 15.000)

2. Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art

Lebensraumanspruch: Gelbspötter besiedelt mehrschichtige Waldlandschaften mit hohen Gebüsch und stark aufgelockertem durchsonntem Baumbestand, aber auch von Hecken gegliederte Feuchtgrünlandgebiete, seltener auch Buschsäume entlang von Wegen und Gräben, Feldgehölze; bis zu Siedlungen mit Grünanlagen, Friedhöfe und Parklandschaften

Vorkommen im Gebiet: Ein Nachweis (einmalige Brutzeitfeststellung) erfolgte in einem Gehölz südöstlich angrenzend an das Plangebiet, bei nachfolgenden Terminen erfolgte der Nachweis mit Brutverdacht westlich des Ackers an der Böschungskante zur Bundesstraße.

Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): Die Bruträume wurden in den Gärten und Siedlungsbereichen außerhalb der Bauflächen des Plangebietes festgestellt. In den Bereichen der Nachweise sind die Umsetzung von Gewässerrandstreifen, einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. zum Erhalt festgesetzt, so dass mit Erhalt der Strukturen der Verbotstatbestand der Tötung nicht gegeben ist.

² Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung Oktober 2021, in Informationsdienst Naturschutz

Verbotstatbestand der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Der Gelbspötter ist aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld bereits an siedlungstypische Strukturen und entsprechende Störungen parallel der Bundesstraße durch Lärm und Bewegungen gewöhnt. Zudem ist in der Planung parallel der Bundesstraße und im Süden ein abschirmender Pflanzstreifen bzw. eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Ein Verbotstatbestand infolge von Störungen besteht deshalb nicht.

Verbotstatbestand des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG): Nachweise des Gelbspötters mit Brutverdacht bzw. Brutzeitfeststellung erfolgten in den westlichen Randstreifen des Plangebietes außerhalb der Bauflächen und innerhalb von Gewässerrandstreifen und Pflanzflächen bzw. im Süden außerhalb des Gebietes, so dass diese Brutreviere nicht von der Planung betroffen sind. Ein Verbotstatbestand durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht gegeben.

Fazit: Der Gelbspötter hat seinen Lebensraum in strukturierten Gehölzbeständen auch in Siedlungsbereichen. Eine Betroffenheit nach den Verbotstatbeständen der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und durch Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor.

3. Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, sofern die einrahmen- den Strukturen erhalten bleiben, wie in der Planung vorgesehen.

4. Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Es werden:

- keine Tiere verletzt oder getötet,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Ergebnis:

Unter der Berücksichtigung des Erhaltes der Strukturen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt. Nach aktuellem Planungsstand treten keine Verbotstatbestände für den Gelbspötter auf, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen. Der Gelbspötter wird von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Planung nicht berührt.

7. Geprüfte Planungsvarianten

Für die Erschließung sollen die bereits vorhandene öffentlichen Straße und der private "St.-Annen-Weg" genutzt werden, um den Erschließungsaufwand zu reduzieren. Insofern sind keine weiteren Erschließungsalternativen geprüft worden. Auf eine Erschließung einzelner Grundstücke über die Heerstraße ist jedoch verzichtet worden.

Auf die Einbeziehung der bestehenden Ausgleichsfläche südlich des vorhandenen Gewerbegebietes in die gewerbliche Nutzung ist zur Vermeidung von ökologischen Eingriffen verzichtet worden.

Auf eine Verrohrung des Grabens, der auf der Westseite des bestehenden Gewerbegebietes verläuft, ist verzichtet worden, um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und den Wasserhaushalt zu vermeiden.

8. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben, die in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden sollten:

- Anlage von Gehölzstrukturen im Norden und Süden bzw. Südwesten der künftigen Bauflächen, Erhalt der am Rand des Plangebietes verlaufenden Gewässer sowie des im Westen des bestehenden Gewerbegebietes existierenden Grabens - Ziel: Erhalt potenzieller Fledermaus-, Amphibien- und Brutvogellebensräume (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften), Erhalt klimaaktiver Gehölzstrukturen, randliche Eingrünung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes
- Rückbau nicht mehr benötigter landwirtschaftlich genutzter Überwegungen im Bereich des an der Heerstraße vorhandenen Grabens - Ziel: Durchgängigkeit und Lebensraumfunktionen des Grabens verbessern, Kompensation für die Anlage einer Grabenquerung
- Festlegung einer landschafts- und nutzungsgerechten Gebäudehöhe und einer Eingeschossigkeit - Ziel: Einfügen der Neubebauung in die umgebenden Siedlungsstrukturen und den Landschaftsraum
- Nutzung vorhandener öffentlicher und privater Straßen für die Erschließung und Nachnutzung von Bestandsgebäuden - Ziel: Verminderung des Erschließungsaufwandes und des Versiegelungsgrades, Vermeidung von Gebäudeleerständen
- Emissionskontingentierung und Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen - Ziel: Vermeidung von erheblichen Lärmbelastungen im Bereich des Plangebiets sowie der angrenzenden Bebauung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange - Ziel: Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
- Ausschluss von Schotterflächen auf den privaten Grundstücken - Ziel: Erhalt von Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen- und Tierarten, Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Abstellen und Lagern von Baumaterialien, Baumaschinen und Bauschutt möglichst nur innerhalb der Bauflächen oder der angrenzenden befestigten Flächen - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Verdichtungen
- Neupflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätzen - Ziel: Verringerung der Aufheizung größerer versiegelter Flächen, Luftfilterungsfunktion der Gehölze, Verbesserung des Kleinklimas und der Freiraumqualität, Durchgrünung befestigter Flächen
- Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern, auch in Kombination mit Solaranlagen - Ziel: Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern, Luftfilterung und Kühlung durch Wasserverdunstung, Schaffung von Lebensgrundlagen für Tiere und Pflanzen

- Anlage der technischen Einrichtungen für die Nutzung von Solaranlagen zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden - Ziel: Förderung der Nutzung regenerativer Energie zur Deckung des Wärme- und Energiebedarf, Verminderung des Verbrauches fossiler Brennstoffe und des damit verbundene Schadstoffausstoßes vermindert und den Umweltbelangen in der Siedlungsentwicklung verstärkt Rechnung getragen
- Verwendung einer insektenschonenden und energieeffizienten LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - Ziel: Minimierung von Licht-Smog und die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten
- Fassadenbegrünung - Ziel: Verbesserung des Kleinklimas, durch Beschattung der Fassade und Wasserverdunstung, Filterung von Luftinhaltsstoffen und Staub, Isolationseffekte

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

Ausgleichsmaßnahmen

Im Süden des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen worden, die eine Verbindung mit der südlich des Gewerbegebietes liegenden vorhandenen Ausgleichsfläche erhalten. Im Bereich der Maßnahmenfläche sollte zur Entwicklung von Feldgehölzstrukturen mit Gras- und Staudenfluren eine Initialpflanzung aus heimischen Weiden durchgeführt, naturnah entwickelt und dauerhaft erhalten werden. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Ansaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion UG 1 durchzuführen.

Wesentliche Ziele der Ausgleichsmaßnahmen sind:

- Erhöhung der Arten- und Lebensraumvielfalt und die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopstrukturen, Verbesserung des Biotopverbundes
- Gestaltung des Ortsbildes und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes
- Schaffung klimaktiver Gehölzstrukturen
- Revitalisierung der Bodenstrukturen durch Verminderung der Nutzungsintensität

Mit Realisierung der geplanten Nutzungen verbleiben trotz der geplanten Vermeidungsvorkehrungen und Ausgleichsmaßnahmen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der externe Ausgleich des sich planungsbedingt ergebenden Kompensationsdefizites erfolgt über den anerkannten Kompensationsflächenpool "Am Holzburgurger Moor" (Gemarkung Berdessa) der Niedersächsischen Landesforsten.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung sollten folgende Maßnahmen seitens der Stadt Cuxhaven ergriffen werden:

- Kontrolle des nachfolgenden Bebauungsplanes bezüglich der Umsetzung der Vorgaben der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes

10. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Informationen zu den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch sind dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Cuxhaven, dem NIBIS-Kartenserver des LBEG sowie den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klima entnommen worden. Für die Bauleitplanung ist im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes außerdem eine Erfassung von Brutvögeln sowie eine Potenzialeinschätzung für Fledermäuse durchgeführt worden. Ferner wurde eine Geländebegehung sowie eine Biotoptypenkartierung im April 2021 durchgeführt. Informationen über bestehende Geräuschimmissionen sowie notwendige Schallschutzmaßnahmen sind dem für die Planung erstellten Schalltechnischen Bericht entnommen worden.

Bei der Zusammenstellung der für die vorliegende Planung notwendigen Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zur Unvollständigkeit der Unterlagen geführt hätten.

11. Zusammenfassung

Mit der Bauleitplanung möchte die Stadt Cuxhaven die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes sowie die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes schaffen. Das rund 1,584 ha große Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Altenbruch östlich der Bundesstraße 73, südlich der Heerstraße (K 6) und westlich der Erschließung "Lange Straße". Durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung werden sich Eingriffe in das Schutzgut Boden, das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild ergeben. Die planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft und das Schutzgut Wasser sind jedoch weniger erheblich. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können durch die Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erfolgt über interne und externe Ausgleichsmaßnahmen.

VERFASSENERKLÄRUNG

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld" der Stadt Cuxhaven wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR

Am Heuberg 22
21755 Hechthausen
email: planungsbuero.doerr@t-online.de
Tel: 04774-991153
www.planungsbuero-doerr.de



Hechthausen, den

anerkannt:

Cuxhaven, den.....

.....
Oberbürgermeister

TEIL 3: ANHANG

- Planzeichnung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld", Stadt Cuxhaven (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Cuxhaven-Altenbruch - GMA 10.2021
- Erfassung von Brutvögeln und Potenzialeinschätzung für Fledermäuse und Amphibien - NWP Planungsgesellschaft mbH, 09.2017
- Schalltechnischer Bericht zur Lärmsituation zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich Lottmanns Brücke" (Bebauungsplan Nr. 139) und zum geplanten Edeka Markt an der Lange Straße/ Heerstraße in 27478 Cuxhaven-Altenbruch - Zech Ing.-Ges. mbH, 04.2021
- Entwässerungskonzept, Überflutungsnachweis und Regendaten - Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022
- Bauvorhaben: Neubau eines Edeka-Marktes in Cuxhaven/ Altenbruch - Konzept Lageplan - Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022
- Allgemeine Angaben zum Kompensationsflächenpool "Am Holzurburger Moor" - Niedersächsische Landesforsten
- Edeka-Altenbruch Stellungnahme sulfatsaurer Boden - Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor 04.2022
- Städtebauliche Integration des Standortes des Edeka-Marktes in Altenbruch - GMA, Schreiben vom 24.11.2022
- Stellungnahme der GMA vom 31.05.2023
- Kurzprüfung zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Cuxhaven-Altenbruch" – CIMA 08.2023

PLANZEICHNUNG



Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister



53. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich: "Süderfeld"

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

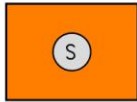
PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

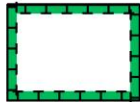


- 1.3. Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)



- 1.4. Sonderbauflächen - Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandel"
(§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 53. FNP-Änderung
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Hinweis:

Der externe ökologische Ausgleich erfolgt über den anerkannten Kompensationsflächenpool "Am Holzurburger Moor" (Gemarkung Bederkesa) der Niedersächsischen Landesforsten.