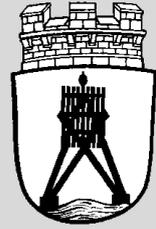


STADT CUXHAVEN

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 188

„Südlich der Wehdorfer Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Stand: 02.08.2021

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

PGN | ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNG.....	3
2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	3
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	3
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan	6
4. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	7
4.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.2.3 Verkehrsflächen.....	11
4.2.4 Flächen für die Abfallentsorgung	11
4.2.5 Grünflächen	11
4.2.6 Wasserflächen.....	12
4.2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	12
4.2.8 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken	13
4.2.9 Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum.....	13
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
5.1 Dächer	14
5.2 Gebäudehöhe	15
5.3 Einfriedungen	15
5.4 Nicht überbaute Flächen	16
5.5 Ordnungswidrigkeiten	16
6. HINWEISE.....	16
6.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	16
6.2 Bodenfunde	16
6.3 Altablagerungen / Altstandorte	17
6.4 Energetische Hinweise.....	17
7. UMWELTBERICHT.....	17
8. VER- UND ENTSORGUNG.....	18
9. FLÄCHENÜBERSICHT	20

1. VORBEMERKUNG

Die vorliegenden Erläuterungen dienen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann. Die abschließende Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren.

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 188 „Südlich der Wehldorfer Straße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Altenbruch, östlich der Altenbrucher Bahnhofstraße und südlich der Wehldorfer Straße (s. Abb. 1). Es umfasst Teilbereiche des Flurstücks 98/1 der Flur 8 der Gemarkung Groden sowie Teilbereiche der Flurstücke 29/7, 61/5 und 117/4 der Flur 15 der Gemarkung Altenbruch. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Flächen beträgt ca. 3,49 ha.

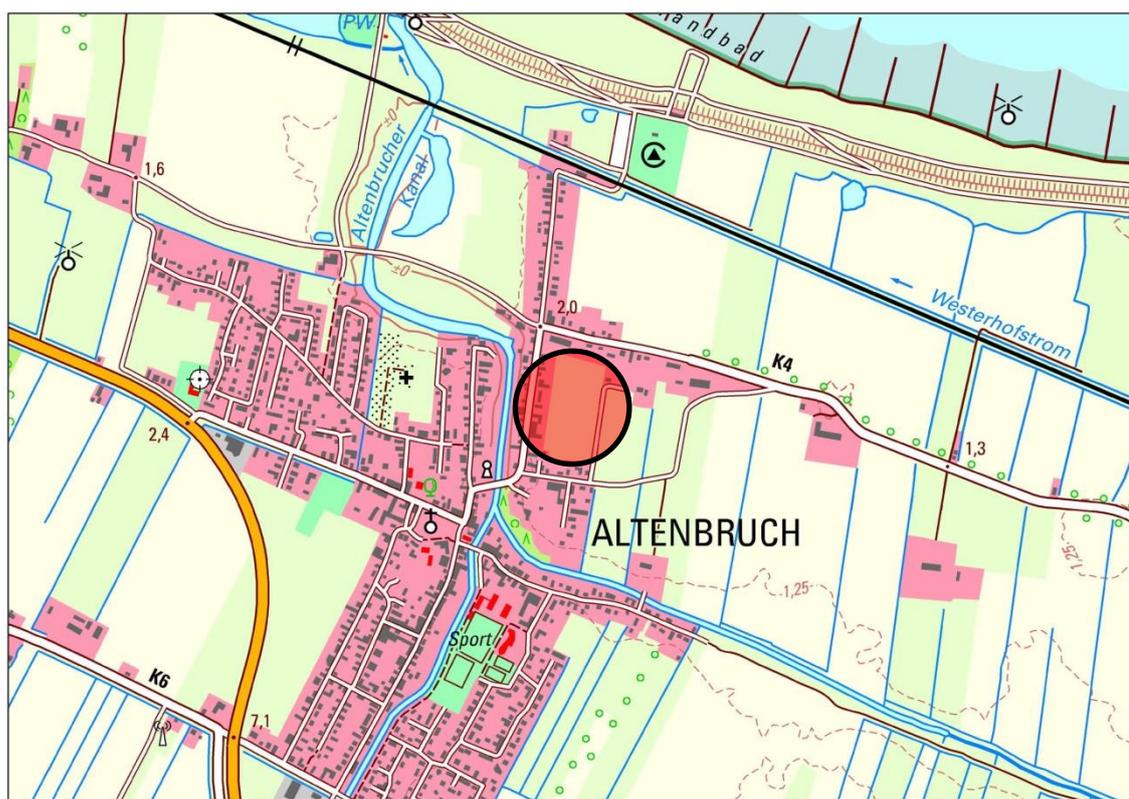


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2021

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Plangebietsgrenzen verlaufen Gräben, die der Entwässerung dienen. Nach Osten schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Ansonsten ist das Plangebiet von aufgelockerter Wohnbebauung und vereinzelt gewerblichen Nutzungen umgeben.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Stadt Cuxhaven wird als Mittelzentrum eingestuft. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) sind für die Flächen im Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die Stadt Cuxhaven ist als Mittelzentrum festgelegt, die entsprechenden Ziele und Grundsätze gelten somit auch für den Ortsteil Altenbruch. Nördlich verläuft in ca. 400 m Entfernung Bahnstrecke Cuxhaven-Hamburg, die als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke festgelegt ist. Zudem verläuft unmittelbar südlich entlang der Bahnstrecke ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße. Die Stadt Cuxhaven wird bei der Unteren Landesplanungsbehörde, dem Landkreis Cuxhaven, ein Zielabweichungsverfahren zur Aufhebung dieses Vorranggebietes beantragen. Statt der im Landesraumordnungsprogramm dargestellten Hauptverkehrsstraße südlich der Bahnstrecke ist in Abstimmung mit der Landesplanung eine Neutrassierung inklusive Ausbau der B73 in Planung (B73n). Die B73n soll die bislang im Landesraumordnungsprogramm dargestellte Hauptverkehrsstraße ersetzen.

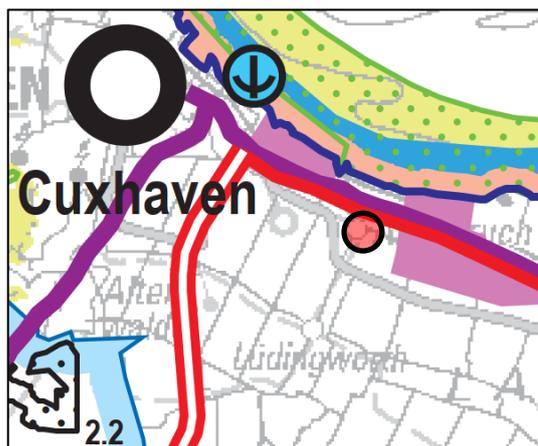


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Die Ziele des LROP 2017 werden durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt und umgesetzt. Der Ortsteil Altenbruch wird im Sinne der Grundsätze und Ziele der Zentralen Orte bedarfsgerecht entwickelt. Durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke sind aufgrund der großen Entfernung keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012 (mit Fortschreibung des sachlichen Teilabschnitts Windenergie 2017) ist die Stadt Cuxhaven als Mittelzentrum dargestellt. In den Mittelzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Außerdem wurde die Stadt Cuxhaven als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung festgelegt. In diesen Standorten ist u.a. für ein bedarfsorientiertes Angebot an Wohnungen und Bauland zu sorgen, d.h. das Angebot sollte im angemessenen Umfang über die erkennbare Nachfrage hinausgehen, um damit die Attraktivität dieser Standorte zu steigern und die zentralen Einrichtungen nachhaltig zu sichern. Durch eine nachhaltige räumliche Entwicklung soll eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen gewährleistet werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung soll entgegen gewirkt werden. Bei allen Planungen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels zu berücksichtigen. Unter dem Gesichtspunkt des Freiraumschutzes und der demografischen Entwicklung soll die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung im Planungsraum vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems sowie auf die Einzugsbereiche des schienengebundenen ÖPNV ausgerichtet werden. Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demografischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiete sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen. Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen sollen im Planungsraum in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität bereitgestellt werden. Dazu sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorhalten. Die Angebote sollen die unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und die sich abzeichnenden Veränderungen in der demografischen Entwicklung berücksichtigen.

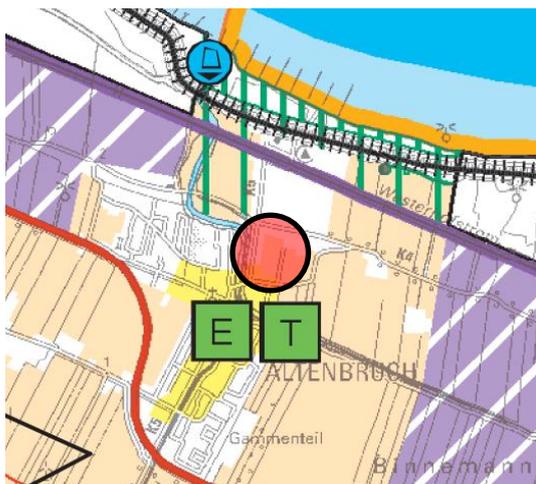


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2012

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) sind die Flächen im Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

Die Ziele des RROP 2012 werden durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt und umgesetzt. Der Ortsteil Altenbruch wird im Sinne der Grundsätze und Ziele der Zentralen Orte bedarfsgerecht entwickelt. Die Umgebung von Altenbruch ist nahezu vollständig von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben, sodass sich für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen keine Alternativen ergeben. Darüber hinaus wird nur ein minimaler Teil der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, sodass die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigt werden. Das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ist bereits im Bebauungsplan Nr. 110, Teilfläche B2, als solches gesichert. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cuxhaven stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Flächen dar. Somit stimmen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplanes geändert. Mit Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Errichtung von Wohnraum geschaffen werden, das den Ansprüchen von Familien, Senioren und Alleinstehenden bzw. unterschiedlichen Lebensentwürfen und Lebenssituationen gerecht wird. Das Wohngebiet wird über unterschiedliche Typologien und Bebauungsdichten verfügen, um unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen und ein möglichst breites Angebot für alle Lebenslagen zu schaffen. Durch die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule und Nahversorger sowie zum Strand und zur freien Landschaft handelt es sich um eine attraktive und ruhige Wohnlage. Über gestalterische Maßnahmen wird gewährleistet, dass das neue Wohngebiet auch stadtgestalterischen Ansprüchen gerecht wird. Darüber hinaus werden durch die mögliche Errichtung von Gründächern und flacheren Dachneigungen die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt.

Ziel der Stadt ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommunales Bauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen. Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden, Süden und Westen an die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die städtebauliche Struktur wird somit fortgeführt und das Ortsbild am östlichen Rand von Altenbruch abgerundet. Die landwirtschaftlichen Flächen im Ort werden im Verhältnis zu den landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung nur zu einem minimalen Teil für die Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen, sodass die Belange der Landwirtschaft in ihrer Gesamtheit kaum beeinträchtigt werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand werden besondere Anforderungen an die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gestellt. Auf dieser Grundlage wurden u.a. gutachterliche Kartierungen und Bewertungen der Biotoptypen sowie faunistische Erfassungen durchgeführt und als Anlage dieser Begründung beigelegt. Um das Plangebiet zu durchgrünen und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden, werden darüber hinaus Anpflanzungen auf den Baugrundstücken, im Straßenraum sowie als Eingrünung zu freien Landschaft vorgeschrieben.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Im Ort sind kaum Baulücken und keine Flächen in vergleichbarer Größe für eine Innenentwicklung vorhanden. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Seit dem 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden rechtskräftig. 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.

- Mit der geplanten wohnbaulichen Verdichtung im nördlichen Planbereich und der überwiegend zweigeschossigen Bebaubarkeit der Baugrundstücke soll ein flächensparendes und damit klimaschonenderes Bauen auch in dörflich, ländlich geprägten Siedlungsbereichen erreicht werden.
- Das Kleinklima soll mittels aufgeweiteten Entwässerungsgräben an der West- und Ostseite des Bebauungsplans verbessert werden.
- Mit der möglichen Errichtung von Gründächern und flacheren Dachneigungen werden die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt.
- Durch grüngestalterische Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzen wird auf Teilflächen des Plangebietes eine Begrünung vorgesehen und somit ein Ausgleich und eine Verbesserung des Kleinklimas erwartet.
- Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u.a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.
- Bei Einfamilienhäusern und Bungalows werden die Höchstwerte des zulässigen Jahresprimärenergiebedarfs (Qp) um 20% gegenüber den Vorgaben des zur Bauantragsstellung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gesenkt. Das entspricht dem KfW-Standard 55.
- Bei Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern werden die Höchstwerte des zulässigen Jahresprimärenergiebedarfs (Qp) um 35% gegenüber den Vorgaben des zur Bauantragsstellung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gesenkt. Das entspricht dem KfW-Standard 40.
- Durch die Aufnahme energetischer Hinweise kann eine Anstoßwirkung für energiesparende Bauweisen im Plangebiet erzielt werden.

4.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe (GH)
WA1	0,4	II	13,00
WA2	0,4	II	13,00
WA3	0,4	II	13,00
WA4	0,3	II	13,00
WA5	0,3	II	13,00
WA6	0,3	II	13,00
WA7	0,3	II	13,00
WA8	0,3	II	13,00
WA9	0,3	I	10,00
WA10	0,3	II	13,00

In den mit **WA1** bis **WA3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine vergleichsweise verdichtete Bauweise angestrebt während sich das mit **WA9** gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet aufgrund seiner Lage zur freien Landschaft etwas zurücknimmt. Die übrigen Allgemeinen Wohngebiete sind hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung dazwischen angesiedelt. Dabei werden hinsichtlich der Grundflächenzahl in allen Allgemeinen Wohngebieten die empfohlenen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten.

Für bauliche Anlagen werden mittels Örtlicher Bauvorschriften zusätzliche Höhenbegrenzungen festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann (siehe Kapitel 5.2 - Gebäudehöhe).

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund der geplanten Wohnnutzungen und der zu erwartenden Störungen nicht einfügen würden und erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzungen bestehen würde.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind, mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, ausnahmsweise zulässig. Der zu schaffende Wohnraum soll den zukünftigen Bewohnern als Erstwohnsitz dienen und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Entwicklung des Ortsteils

berücksichtigen. Die Realisierung von Ferienwohnungen ist an dieser Stelle dahingehend nicht gewünscht. Der Ausschluss von Zweitwohnungen ist bauplanungsrechtlich nicht möglich, wird aber von der Stadt durch entsprechende Maßnahmen wie ergänzende städtische Satzungen oder Verträge angestrebt.



Abb. 4: Mögliche Grundstücksaufteilung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Altenbruch, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung im gesamten Plangebiet könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wird in den mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 4 je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und in dem mit WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet auf 1 Wohnung je Hausgruppensegment begrenzt, sodass die Möglichkeit einer verdichteten Bauweise auf den nördlichen Bereich des Plangebietes konzentriert wird. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Dies ist erforderlich, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Dabei sind die Baufenster so angelegt, dass die Bebauung vornehmlich entlang der Straßenverkehrsflächen errichtet wird und somit die hinteren Grundstücksbereiche für Freiflächen und Gärten erhalten bleiben.

Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt und ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden. Die Fuß- und Radwege gewährleisten fußläufige Verbindungen innerhalb des Plangebietes sowie eine fußläufige Anbindung an die Straße „Über der Braake“ südlich des Plangebietes. Letztere dient zugleich als zweiter Rettungsweg. Die öffentliche Parkfläche an der Zufahrt in das Plangebiet soll den Parkdruck innerhalb der Erschließungsstraße reduzieren. Bei der zeichnerisch dargestellten Straßenraumaufteilung handelt es sich um einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag. Die Straßenraumaufteilung im Zusammenhang mit den Grundstückszufahrten wird erst im Rahmen des Endausbaus festgelegt.

4.2.4 Flächen für die Abfallentsorgung

Im Norden des Plangebietes ist im Bereich der Gebietseinfahrt und der öffentlichen Parkflächen ein Standort für Altglas-Container vorgesehen, welcher durch die Festsetzung einer Fläche mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert wird.

4.2.5 Grünflächen

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Norden des Plangebietes soll als multifunktionale Begegnungsfläche gestaltet werden. Sie ist bedarfsgerecht zu bepflanzen, sofern die Erreichbarkeit und Unterhaltung des nördlich angrenzenden Grabens gewährleistet wird.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in der Mitte des Plangebietes ist bedarfsgerecht einzugrünen und zu bepflanzen, sofern die Zweckbestimmung als Spielplatz nicht beeinträchtigt wird.

Die übrigen Öffentlichen Grünflächen im Norden und Westen des Plangebietes dürfen nicht versiegelt werden und sind bedarfsgerecht zu bepflanzen, sofern die Erreichbarkeit und Unterhaltung der angrenzenden Gräben gewährleistet wird. Die Öffentlichen Grün-

flächen dienen insbesondere im Norden des Plangebietes der Durchgrünung und Aufwertung des Ortsbildes. Die dort (symbolisch) dargestellten Anpflanzungen von Einzelbäumen unterstreichen dieses Ziel einer straßenbegleitenden Begrünung im Hauptzufahrtbereich.

4.2.6 Wasserflächen

Die vorhandenen Entwässerungsgräben an der nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsgrenze sollen in ihrer Funktion erhalten bleiben und werden durch Festsetzung entsprechender Wasserflächen gesichert. Die Lage der Gräben wurde eingemessen. Die den Baugrundstücken zugewandte Böschung befindet sich jeweils vollständig innerhalb der festgesetzten Wasserfläche. An den Gräben inkl. Grabenböschungen sind Uferbefestigungen und Profilverengungen durch Auffüllungen oder Verspundungen sowie Gewässerquerungen mit Brücken oder Stegen unzulässig.

4.2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 3 m breiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Durchgrünung jeweils eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Je Baugrundstück dürfen bis zu 20% der Anpflanzflächen für die Erreichbarkeit und Unterhaltung des angrenzenden Grabens unbepflanzt bleiben.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Bäume</i>		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60 /100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80 /120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80 /120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80 /120
<i>Sträucher</i>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80 /120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80 /120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60 /100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80 /120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60 / 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60 / 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 /100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60 /100

* 2 j. v. S. 80 /120 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

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

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

4.2.8 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind pro Baugrundstück entweder

- 1 standortgemäßer und gebietstypischer kleinkroniger Laubbaum wie Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Weiß- und Rotdorn in Arten u. Sorten (*Crataegus spec.*), Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'), Säulen-Eberesche (*Sorbus aucuparia* 'Fastigiata') oder Kleinkronige Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho'); in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm
- oder alternativ 1 Hochstamm-Obstbaum aus anzutreffenden Lokalsorten in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10 - 12 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies können z. B. sein: Altländer Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Büttners Rote Knorpelkirsche.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

4.2.9 Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum

Innerhalb und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind 24 Einzelbäume (symbolische Darstellung in der Planzeichnung) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm anzupflanzen. Die Pflanzflächen für Bäume im Straßenraum müssen jeweils eine Größe von mindestens 6 m² und die jeweiligen Pflanzgruben ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen sowie mit speziell für überbaubare Pflanzgruben hergestellten Substraten verfüllt und gegen Überfahren geschützt werden.

Artenauswahl: Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'), Kleinkronige Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Rancho'), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder Thüringische Mehlbeere (*Sorbus x thuringiaca* 'Fastigiata').

Umsetzung: Die Anpflanzungen erfolgen in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Planstraße. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen über die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB hinausgehend das Ortsbild gestalten und dazu beitragen, dass sich das Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

5.1 Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Die Gebäude in der Umgebung des Plangebietes haben überwiegend geneigte Dächer. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes werden daher ebenfalls vorwiegend geneigte Dächer festgelegt. Im Sinne des Klimaschutzes sind Ausnahmen u.a. für Gründächer in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig, in denen eine vergleichsweise verdichtete Bebauung zulässig ist. Die Gliederung wird wie folgt vorgenommen:

In den mit **WA1** bis **WA4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind, mit Ausnahme von Dachterrassen und Gründächern, die dauerhaft erhalten bleiben, nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

In den mit **WA5** und **WA6** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

In den mit **WA7** bis **WA10** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zulässig.

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist vorwiegend mit Dachziegeln und Dachsteinen in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“ und „anthrazit“ herzustellen. Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche werden nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften für Dächer sind über die bisher genannten Ausnahmen hinaus:

- untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten),
- Vorbauten, die bis zu 2,50 m aus der Fassadenfront bzw. Fassadenflucht heraustreten. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten,
- Eingangsüberdachungen und Dachaufbauten (Gauben), wenn sie im Gesamtbild untergeordnet sind,
- Garagen gemäß § 12 BauNVO
- und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind zu begrünen.

5.2 Gebäudehöhe

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 13,00 m (bzw. 10,00 m im Bereich zur freien Landschaft) festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. In Altenbruch liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhengleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfügen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (OKFF) höchstens 0,5 m betragen. Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

5.3 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder eingegrünte/berankte Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, um den Straßenraum optisch nicht zu verkleinern und durch die Begrünung eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Die Regelung dient zugleich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da die Zufahrten, Kreuzungs- und Kurvenbereiche von den Verkehrsteilnehmern besser einsehbar sind. Zudem werden mit übersichtlichen Straßen- und Vorgartenbereichen attraktive und gut einsehbare öffentliche und halböffentliche Räume geschaffen. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

5.4 Nicht überbaute Flächen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie sonstige ungenutzte Versiegelungen sind unzulässig.

5.5 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

6. HINWEISE

6.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

6.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren dieser Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cuxhaven unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Cuxhaven vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

6.3 Altablagerungen / Altstandorte

Altablagerungen bzw. Altstandorte sind nach Aktenlage nicht bekannt. Nach Informationen der Unteren Abfallbehörde befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Altablagerungen. Sollten sich dennoch Hinweise auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Cuxhaven sofort zu informieren.

6.4 Energetische Hinweise

Bei der Anordnung der Gebäude soll eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden, so dass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen, also ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben (stattdessen Vollgeschosse und flachere Dächer), Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Weitere Möglichkeiten zur Reduktion des Energieverbrauchs liegen in der Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und kleinen Fenstern nach Norden.

7. UMWELTBERICHT

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belang des Umweltschutzes darzulegen.

Der Bebauungsplan berührt aufgrund seiner Lage am Ortsrand bzw. im Außenbereich Belange des Naturschutzes. Das Plangebiet beinhaltet überwiegend feuchtes Intensivgrünland. In östlicher Richtung schließt sich Weidegrünland an das Plangebiet an. Im Bereich der Gebietseinfahrt im Norden sind feuchtes Extensivgrünland sowie vereinzelte Gehölzbestände vorhanden. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen von nährstoffreichen wie auch vegetationsarmen Gräben umschlossen. Die Bedeutung der Biotoptypen wird als „allgemein“ bzw. „allgemein bis gering“ bewertet. Biotoptypen von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht enthalten (siehe Biotopkartierung in Anlage 1).

Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Mit der Beseitigung der Biotoptypen allgemeiner Bedeutung sowie der Gehölzbestände im Bereich der geplanten Gebietseinfahrt können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen entstehen. Durch die Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand, hin zur freien Landschaft, ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft.

Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen können teilweise im Plangebiet durch die Eingrünung zur freien Landschaft kompensiert werden. Darüber hinaus sind Neuanpflanzungen von Bäumen zur Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen. Die vorhandenen Gräben sollen zukünftig erhalten bleiben. Für bauliche Anlagen wird eine maximale Höhe festgelegt, um die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu mindern. Weitere entstehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen kompensiert werden. Im weiteren Verfahren werden die Höhe des Ausgleiches sowie die entsprechenden Ausgleichsflächen abgestimmt und der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen.

Es wurden bereits im Vorwege eine Biotopkartierung samt Amphibienerfassung sowie eine Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

8. VER- UND ENTSORGUNG

• Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine von der Wehldorfer Straße abzweigende, neu anzulegende Planstraße (Ringerschließung). Von dieser Straße können alle neuen Baugrundstücke erschlossen werden. Fuß- und Radwege sollen kurze Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes sowie zwischen den vorhandenen und zukünftigen Wohngebieten und in die freie Landschaft schaffen.

• Wasserversorgung und Elektrizität

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die EWE Wasser und die EWE Netz AG.

• Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

• Oberflächenentwässerung

Für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Sweco GmbH, 2021). Oberflächenwasser soll grundsätzlich möglichst zur Versickerung gebracht werden, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Auf Grundlage einer Baugrundbeurteilung (Geologisches Büro Schmidt, 2018) liegen jedoch ein hoher Grundwasserstand sowie überwiegend Feinsande im Plangebiet vor. Das Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, soll dahingehend zum Teil im Erschließungsgebiet gesammelt und über ein Leitungssystem in den westlichen Graben abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der Grundstücke, die an diesem Graben liegen, soll direkt eingeleitet werden. Der westliche Graben wird als Regenrückhaltegra-

ben ausgebildet. Vor der Einleitung in den nördlich angrenzenden Graben wird eine Drosselschwelle mit integrierter Drosselöffnung hergestellt. Der westliche Graben ist ein Verbandsgewässer (Gewässer 16c - 3.Ordnung) und wird auch nach dem Ausbau zu einem Regenrückhaltegraben ein Verbandsgewässer bleiben. Zuständig für die Unterhaltung des Gewässers wird dann die EWE-Wasser GmbH oder der Unterhaltungsverband Otterndorf sein. Für die Unterhaltung des Gewässers wird ein 5 m breiter Räum- und Unterhaltungstreifen freigehalten. Der Einleitungswert ist mit dem zuständigen Unterhaltungsverband Otterndorf abgestimmt. Der östliche Graben ist für die Einleitung des Oberflächenwassers aus den anliegenden Grundstücken ausreichend bemessen. Der Graben wird im Zuge der Erschließungsarbeiten neu profiliert und gereinigt.

- **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die städtische Schmutzwasserkanalisation. Es ist geplant, die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes über ein Freigefällesystem durchzuführen. Der Anschluss erfolgt an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Wehldorfer Straße.

- **Abfallentsorgung**

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Cuxhaven. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird eine zentrale Container-Stellfläche für Altglas ausgewiesen.

9. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Allgemeine Wohngebiete <i>(davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)</i>	2,63 <i>(0,08)</i>	75 <i>(2)</i>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,41	12
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung <i>(davon Fuß- und Radwege)</i> <i>(davon Öffentliche Parkflächen)</i>	0,17 <i>(0,16)</i> <i>(0,01)</i>	5 <i>(5)</i> <i>(<1)</i>
Flächen für die Abfallentsorgung	0,01	<1
Grünflächen <i>(davon Spielplätze)</i> <i>(davon Öffentliche Grünflächen)</i>	0,15 <i>(0,03)</i> <i>(0,12)</i>	4 <i>(1)</i> <i>(3)</i>
Wasserflächen	0,12	3
Bruttobauland	3,49	100

Cuxhaven, den _____

Stadt Cuxhaven
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Stadtbaurat

Anlagen:

1. Katja Otte - Büro für Landschaftsökologie & Umweltplanung: Erschließungsprojekt Cuxhaven-Altenbruch - Biotopkartierung - Amphibienerfassung, 11/2019, Bremen
2. BIOS - Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung: Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen auf einer Grünlandfläche in Cuxhaven-Altenbruch, 04/2019, Osterholz-Scharmbeck
3. Sweco GmbH: Erschließung B-Plan Nr. 188 „Südlich der Wehldorfer Straße“ in Cuxhaven Altenbruch - Konzept Hydraulische Berechnung, 06/2021, Cuxhaven