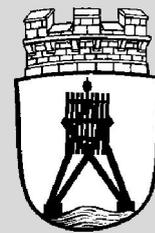


STADT CUXHAVEN

Der Oberbürgermeister



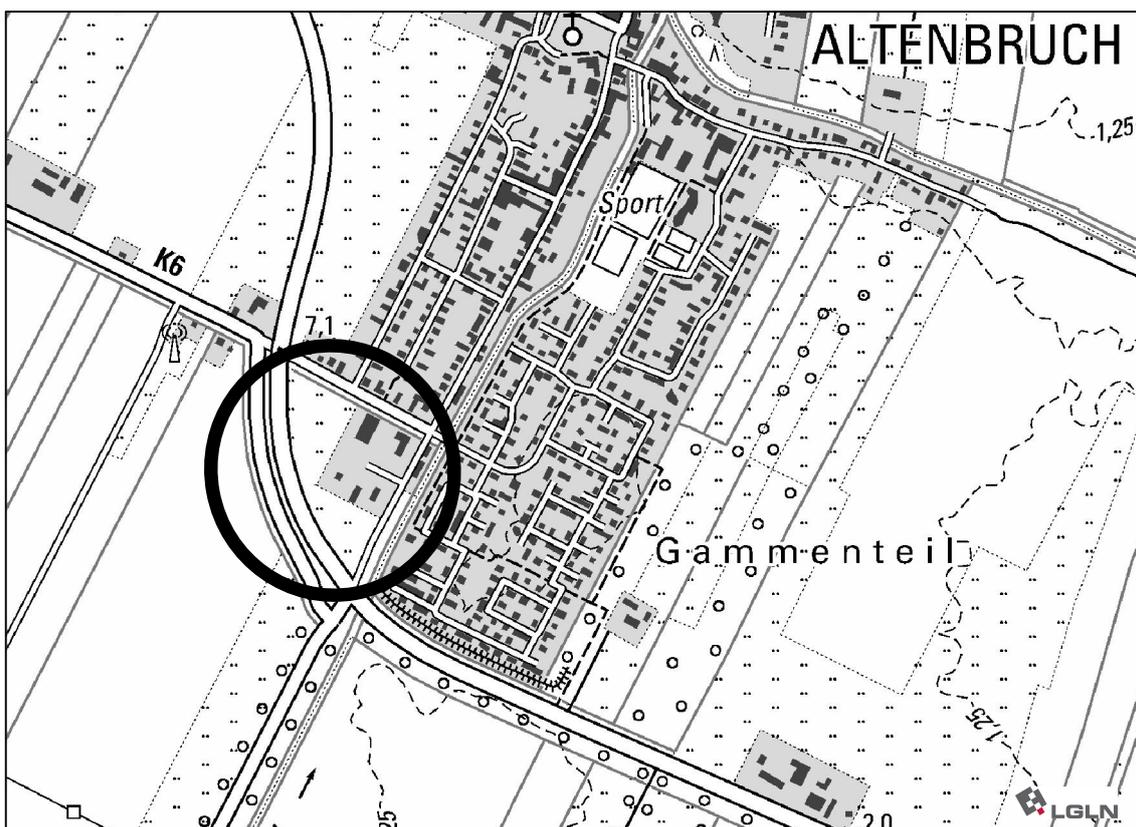
Bebauungsplan Nr. 139

"Nördlich der Lottmanns Brücke"

- 2. Änderung und Erweiterung -

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT



Stand: Juni 2022

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
2.1 Landesraumordnungsprogramm	4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm	5
2.3 Flächennutzungsplan	7
2.4 Landschaftsrahmenplan	9
2.5 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
2.6 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	11
3. Städtebauliches Konzept	11
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	11
3.2 Städtebauliche Gesamtsituation	12
3.3 Ziel und Zweck der Planung	12
3.4 Einzelhandelsverträglichkeit	13
4. Städtebauliche Inhalte	17
4.1 Verkehrliche Erschließung	17
4.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	18
4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	21
4.4 Grünstrukturen	21
6. Belange des Immissionsschutzes	23
7. Belange des Klimaschutzes	29
8. Natur und Landschaft mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	30
9. Artenschutzrechtliche Betrachtung	32
10. Belange der Denkmalpflege	35
11. Belange der Landwirtschaft	35
12. Belange der Wasserwirtschaft sowie des Hochwasserschutzes	35
13. Altablagerungen und Altstandorte	37
14. Ver- und Entsorgung, Baugrund	37
15. Städtebauliche Daten	40
16. Verfahren	41

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1. Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen	42
2. Übersicht über das Plangebiet	43
3. Bestandsaufnahme (Basisszenario)	44
4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	50
5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	50
6. Artenschutzrechtliche Prüfung	53
7. Geprüfte Planungsvarianten	56
8. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	57
9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	59
10. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	59
11. Zusammenfassung	59
VERFASSERERKLÄRUNG	60

TEIL 3: ANHANG**61**

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke", 2. Änderung und Erweiterung, 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 Holzrurberger Moor" - Niedersächsische Landesforsten
- Edeka-Altenbruch Stellungnahme sulfatsaurer Boden - Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor 04.2022

Stand: 08.06.2022

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung 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. Gleichzeitig sollen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes die Festsetzungen an den baulichen Bestand angepasst und die Nachnutzung für den ehemaligen Einzelhandelsstandort geregelt werden.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung der Stadt Cuxhaven liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der 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 (LRP) des Landes Niedersachsen basiert auf einer Verordnung aus dem Jahr 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 Plangebiet, das zum Siedlungsbereich des Stadtteiles Altenbruch gehört, stellt einen Verbundstandort mit unterschiedlichen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Gastronomie, Pflegedienst, Friseur, Blumenladen, Bootsaurüster, Tierarztpraxis) dar. Insofern ist bereits ein städtebauliches Gewicht durch die vorhandene Bebauung und die Nutzungsstrukturen vorhanden. Im Westen ist im Bereich der noch unbebauten Areale überdies eine nicht unerhebliche bauliche Vorprägung vorhanden, da die angrenzenden Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen in das Plangebiet hineinwirken.

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 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 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 entfernt liegenden Wohngebieten sehr gut erreichbar (GMA 10.2021).

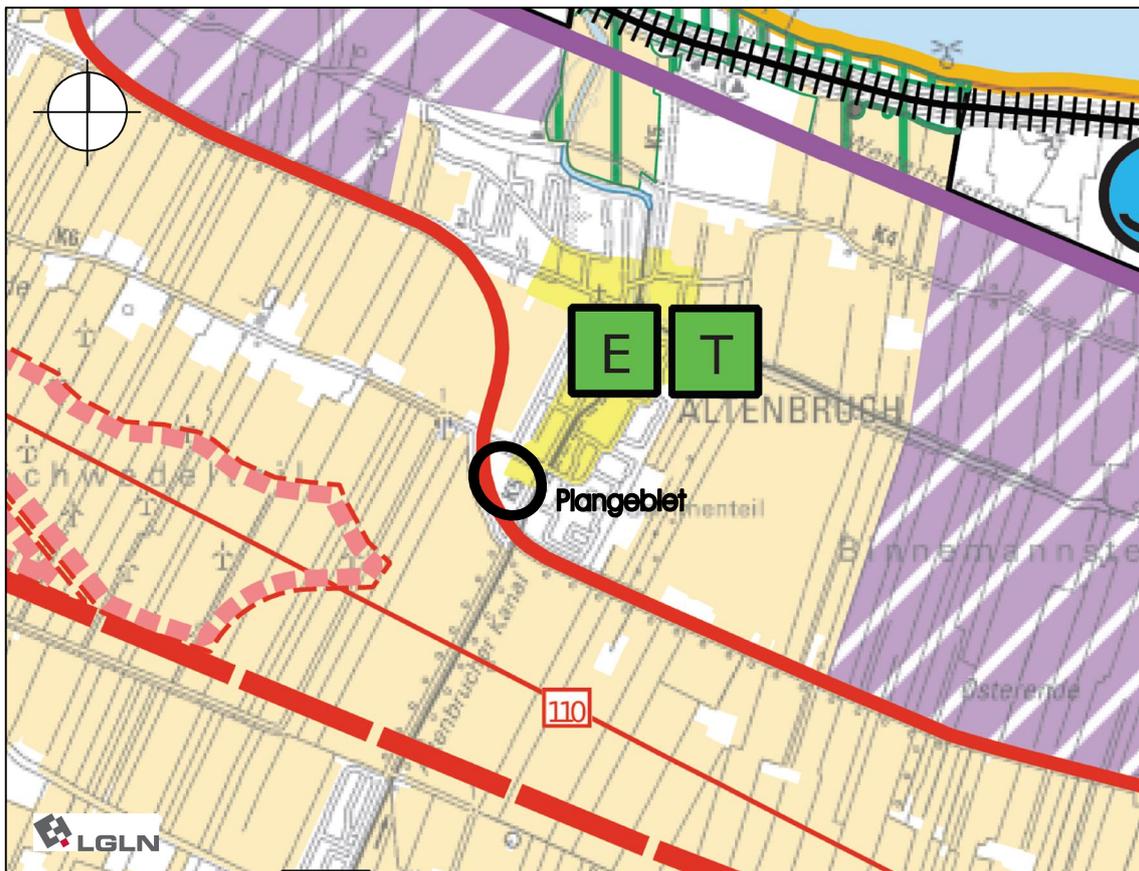
Innerhalb von Gewerbegebieten ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Dennoch wäre in einem Gewerbegebiet die Ansiedlung mehrerer einzelner Einzelhandelsbetriebe möglich, die für sich betrachtet zwar unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit 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 bestehenden Gewerbegebiete vorgenommen worden. Mit Blick auf die angestrebte Nachnutzung des bestehenden Lebensmittelmarktes im GE 1/ Nord ist hier künftig eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Zum anderen ist in den Gewerbegebieten GE 1/ Süd und GE 2 Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen worden. Ausgenommen hiervon sind nur die im GE 1/ Süd bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die Bestandsschutz haben und für die nach § 1 Abs. 10 BauNVO eine Änderung oder Nutzungsänderung ermöglicht wird.

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, wobei das bestehende Gewerbegebiet partiell dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet wird. Die westlich verlaufende B 73 ist als Vorranggebiet "Überregionale Hauptverkehrsstraße" dargestellt.



Ausschnitt aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven

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 Beeinträchtigungsverbot 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.

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 Garmenteil befinden sich innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches des Vorhabens (GMA 10.2021). Dem geplanten Lebensmittelmarkt kommt zudem eine maßgebliche Nahversorgungsfunktion für Altenbruch zu.

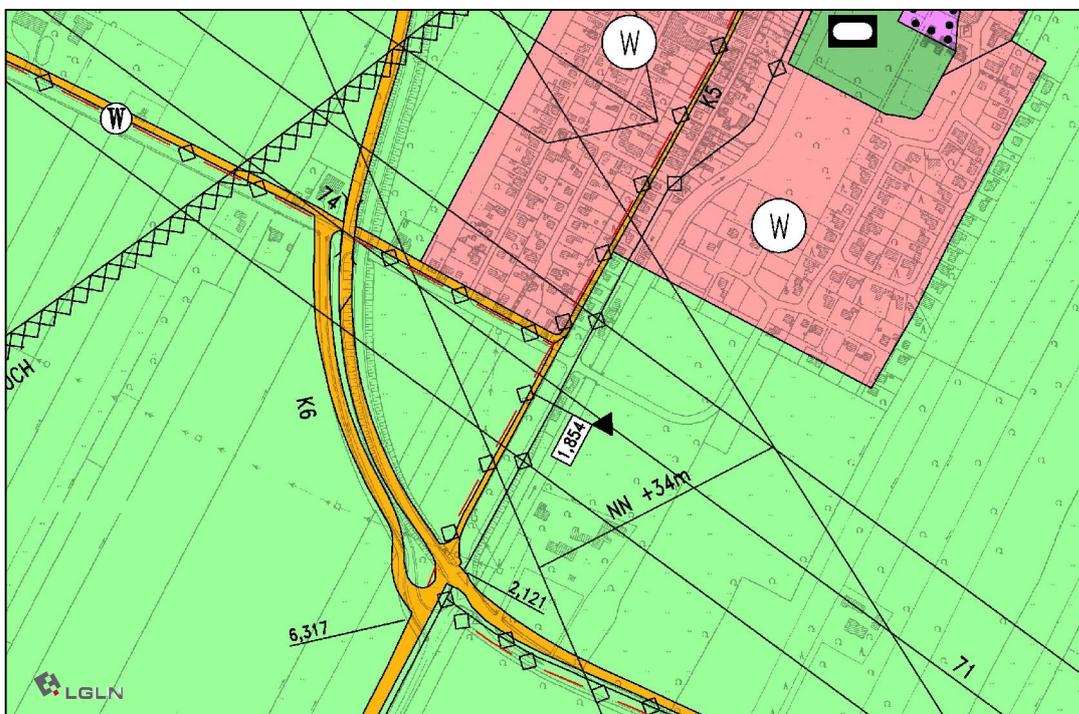
Des Weiteren ist insbesondere für die im Westen des Plangebietes vorgesehene Erweiterungsfläche durch die Lage zwischen der Bundesstraße 73 sowie den benachbarten Siedlungsstrukturen und der Heerstraße/ Lange Straße bereits eine Integration in den Siedlungsraum erkennbar. Der Standort ist von den umgebenden Wohngebieten gut erreichbar.

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 ist der Einzelhandel in den Gewerbegebieten reglementiert worden (vgl. Kap. 2.1 und 4.2).

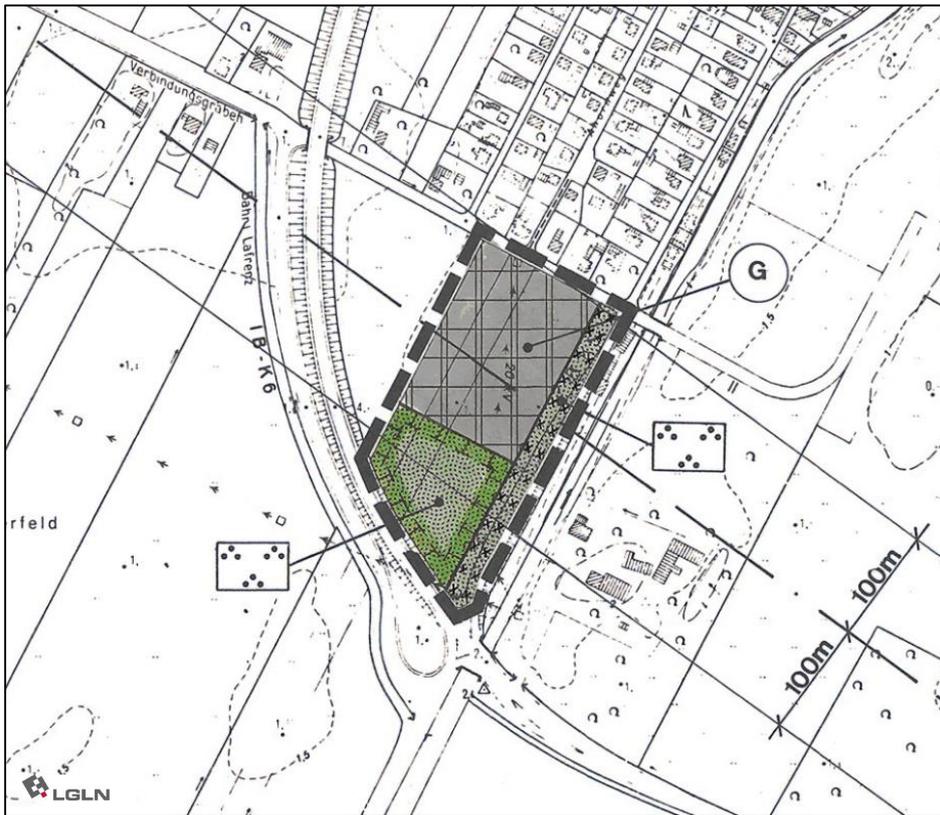
Die westlich verlaufende Bundesstraße 73 - Vorranggebiet "Überregionale Hauptverkehrsstraße"- wird planungsbedingt nicht beeinflusst, da die Bauflächen hinreichende Abstände einhalten.

2.3 Flächennutzungsplan

In der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Cuxhaven sind im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen worden. Entlang der Erschließung "Lange Straße" ist eine Grünfläche dargestellt, die als Fläche mit Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe gekennzeichnet ist. Ferner ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen worden. Eingerahmt wird das Plangebiet durch örtliche Hauptverkehrsstraßen. Ferner schließen sich im Norden und Osten Wohnbauflächen an (s. wirksamer FNP und 19. FNP-Änderung).



Auszug dem Flächennutzungsplanes der Stadt Cuxhaven - Stand: 1996



Auszug aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Nördlich der Lottomann's Brücke" der Stadt Cuxhaven



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

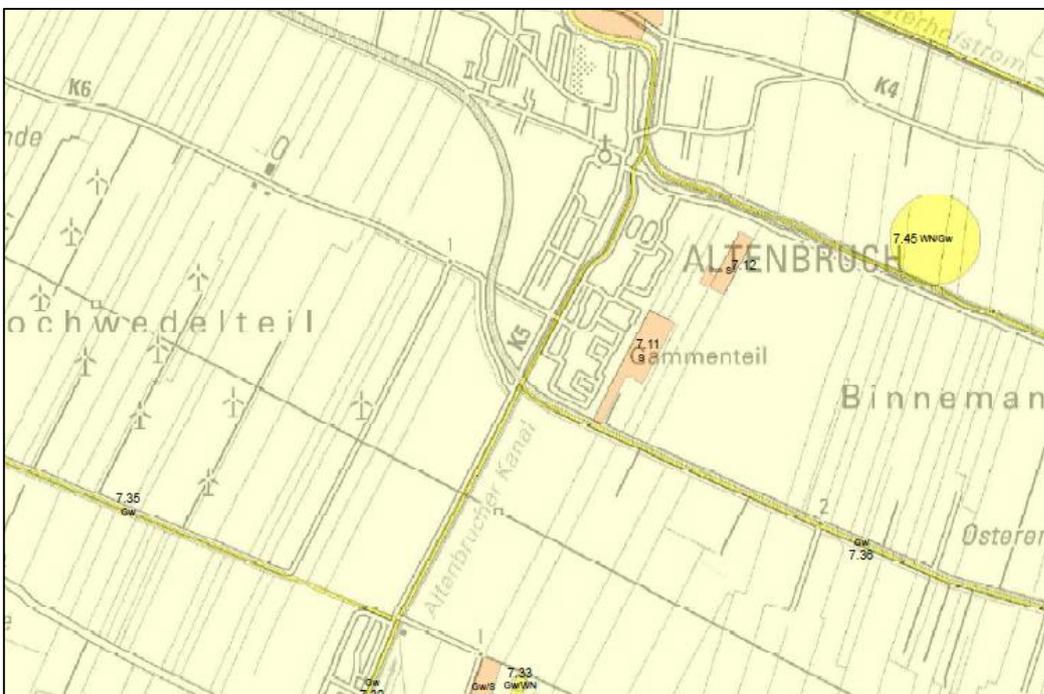
Aufgrund des im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Entwicklungsgebotes bedarf es für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Norden des Plangebietes sowie der geplanten Erweiterung der Gewerbeflächen nach Westen einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cuxhaven mit der Zielsetzung, dass anstatt der Flächen für die Landwirtschaft eine gewerbliche Baufläche (G) und eine Sonderbaufläche (S) ausgewiesen wird. Im Südwesten des Plangebietes werden ferner Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Stadt Cuxhaven führt die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Süderfeld" parallel zur Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" durch, so dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

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 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den östlichen Bereich des Plangebietes ist der seit 1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" der Stadt Cuxhaven maßgebend.

Der Bebauungsplan Nr. 139 setzt im Plangebiet eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) fest, die hinsichtlich der Emissionen eingeschränkt sind. Zulässig ist eine Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m und einer Gebäudehöhe von 8,00 m. Ferner ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,80 festgesetzt worden.

Am nördlichen, westlichen und östlichen Rand der Gewerbegebietsflächen sind private Grünflächen als Grundstückseingrünung dargestellt. Der südlich der Heerstraße verlaufende Graben ist als Wasserfläche festgesetzt.

Der St.-Annen-Weg ist über die Darstellung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und der Gewerbetreibenden gesichert worden.

In der im Jahr 2008 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete die Zulässigkeit bzw. der Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Kernsortimente geregelt.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 139
"Nördlich der Lottmanns Brücke", Stadt Cuxhaven

2.6 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 (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel 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. Das Plangebiet umfasst sowohl bebaute Flächen mit Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen als auch unbebaute, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Areale. Mit der Absicherung und baulichen Weiterentwicklung der Nutzungen im Bereich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes ist keine Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen verbunden. Dennoch möchte die Stadt Cuxhaven 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 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. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung der Stadt Cuxhaven liegt im Stadtteil Altenbruch zwischen der B 73 im Westen und Süden, der Heerstraße im Norden und der Lange Straße im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung - der Stadt Cuxhaven weist insgesamt eine Flächengröße von rund 3,677 ha auf.

Bei Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" der Stadt Cuxhaven wird der Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" sowie dessen 1. Änderung in diesem Bereich unwirksam.

3.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Altenbruch östlich der Bundesstraße 73, südlich der Heerstraße (K 6) und westlich der Erschließung "Lange Straße".

Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und stellt sich als Gewerbegebiet mit einer relativ kleinteiligen Nutzungsstruktur dar. 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. Fußläufig erreichbar ist das Plangebiet außerdem über die von der Heerstraße ausgehende Fußgängerbrücke.

Nordwestlich schließen sich an die bebauten Flächen des Gewerbegebietes intensiv genutzt Ackerflächen an. Auf der Südseite der Heerstraße, entlang der Westseite des bestehenden Gewerbegebietes, im Westen der "Lange Straße" sich ferner offene, z. T. von Zufahrten gequerte Gräben. Ein weiterer Graben verläuft angrenzend an das Plangebiet auf der Ostseite der B 73, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Straßenverkehrsflächen werden überdies von großkronigen Laubbäumen begleitet.

Die nördlich und östlich 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.

3.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes 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. Angegliedert sind ferner Stellplatz- und Außenflächen. Daher wird nordwestlich angrenzend an das Gewerbegebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" im Bereich des geplanten Standortes für den Einzelhandelsbetrieb festgesetzt. Die Steuerung dieser Einzelhandelsansiedlung erfolgt dabei konkret über die Bauleitplanung.

Des Weiteren verfolgt die Bauleitplanung das Ziel, die vorhandenen Gewerbegebietsflächen 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 sowie im Hinblick auf eine standortverträgliche Nachnutzung des bestehenden Altgebäudes des Marktes, wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten beschränkt. Außerdem erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den vorhandenen Bestand baulicher Anla-

gen, so dass eine planungsrechtliche Absicherung erreicht wird. Ferner werden Maßnahmen zum Klimaschutz sowie grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Ein erster Entwurf des Baukonzeptes für den geplanten Lebensmittelmarkt (Edeka) ist der Begründung im Anhang beigefügt. Neben dem Einzelhandelsstandort ist dabei auch das bestehende Gewerbegebiet im Osten des Plangebietes sowie eine mögliche städtebauliche Entwicklung im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung dargestellt. Da es sich um eine gestalterische Skizze handelt und die Gewerbeentwicklung eine Angebotsplanung darstellt, sind gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf gewisse Abweichungen vorhanden.

3.4 Einzelhandelsverträglichkeit

Großflächiger Einzelhandel

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 (3.730 Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stichtag: 31.03.2022) 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 Referenzwert 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-Annem-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 prägen. 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 Wohngebiete besteht ein Fußgängerübergang 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 Gammenteil 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. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl von ca. 3.760 Einwohnern ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen zweiten Vollversorger oder für Lebensmitteldiscounter 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, da sich in Nähe die Bushaltestelle Altenbruch/ Lange Straße befindet. Hier verkehren regelmäßig Busse in Richtung Cuxhaven und Lüdingworth.

Kongruenzgebot

Basierend auf dem ermittelten Einzugsgebiet, der Umsatzprognose und der Umsatzherkunft 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) ist der Begründung im Anhang beigelegt.

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 innerhalb des Gewerbegebietes GE 1/ Nord Einzelhandel mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten nicht möglich. Zugleich ist eine Sortimentsliste mit nicht zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten festgesetzt worden. Die festgelegte Sortimentsliste ergibt sich dabei aus dem Einzelhandels- und Zent-

renkonzept für die Stadt Cuxhaven (2014). Ausnahmen sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur zulässig, sofern das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und für die Randsortimente der Nachweis über ein Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit erbracht wird.

Um innerhalb der Gewerbegebiete GE 1/ Süd und GE 2 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, ist im Rahmen der Planung festgelegt worden, dass in den Gewerbegebieten GE 1/ Süd und GE 2 Einzelhandel nicht zulässig ist.

Da mit der vorgenannten Festsetzung im GE 1 / Süd auch bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe (z. B. Geschäft für Blumen/ Schnittblumen/ Dekoartikel) unzulässig wären, diese jedoch aufgrund bestehender Genehmigungen Bestandsschutz genießen, ist textlich festgesetzt worden, dass im GE 1/ Süd die Änderung und Nutzungsänderung vorhandener Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig, aber auf das in der textlichen Festsetzung Nr. 4 aufgeführte nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment beschränkt ist. Über die bereits genehmigten Einzelhandelsbetriebe hinaus sind keine weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig. Damit wird der Bestandsschutz gesichert und gleichzeitig eine Erweiterung oder Neuerrichtung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz ausgeglichener Versorgungsstrukturen vermieden.

Mit den Festsetzungen 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.

4. STÄDTEBAULICHE INHALTE

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen erfolgt ausgehend von der östlich verlaufenden öffentlichen Erschließung "Lange Straße" ausschließlich über die 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 verkehrlich angebunden werden können. Die private Erschließung wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) festgesetzt. Für die Erweiterung ist eine Breite von 7,00 m vorgesehen, so dass ein Begegnungsverkehr Lkw/ Lkw grundsätzlich möglich ist. Für die Erschließung der westlich liegenden Flächen muss der vorhandene Graben einmal gequert werden und im Bereich der Querung mit einem Durchlass ausgestattet werden. Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes oder einzelner Grundstücke über die nördlich angrenzende Heerstraße (K 6) oder die Lange Straße ist nicht vorgesehen, so dass entlang der Nord- und Ostseite des Plangebietes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wurde. Die fußläufige Anbindung über die bestehende Fußgängerbrücke im Bereich der Heerstraße wird jedoch erhalten bleiben. Ebenso wird in der Nordspitze des Plangebietes die vorhandene Zufahrtmöglichkeit von der Heerstraße aus über den Graben (Laufgraben Puhl, Gewässer III. Ordnung) zu den Gewässerrandstreifen (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) freigehalten.

Eine direkte Erschließung von Grundstücken über die Bundesstraße 73 ist nicht möglich, da die im Westen des Plangebietes festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Anlage von Erschließungsanlagen oder Grundstückszufahrten nicht genutzt werden dürfen.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes ist über den entlang der öffentlichen Straße vorhandenen Fußweg sowie die Fußgängerbrücke zur Heerstraße gewährleistet. Insofern ist das Plangebiet von den benachbarten Wohngebieten gut erreichbar.

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 Umfangs 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.

Die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 40,00 m zum Rand der befestigten Fahrbahn der B 73 ein, so dass die o. g. Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes beachtet werden. Auf die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes wird in der Planzeichnung hingewiesen.

Über die "Lange Straße" und die Heerstraße (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 befindet sich unmittelbar östlich des Plangebiets an der "Lange Straße".

4.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend wird im Nordwesten des Plangebietes gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt, um die Neuerrichtung des geplanten Lebensmittelmarktes und der zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätze zu ermöglichen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) sind unter Berücksichtigung des Bau- und Nutzungskonzeptes sowie zur Steuerung des Facheinzelhandels folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m²
- Bistro- und Gastronomiebetriebe mit einer maximalen Grundfläche von zusammen 150 m²
- Dienstleistungsbetriebe mit einer maximalen Grundfläche von zu zusammen 200 m²
- Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Zugänge und Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
- Anlagen für die Regenrückhaltung

Die Festsetzung ermöglicht die Verlagerung des Lebensmittelmarktes, eine Anhebung der Verkaufsfläche gegenüber dem bisherigen Standort sowie die Erweiterung des Angebotes durch einen Bistro- und Gastronomiebetrieb (z. B. einen Backshop) oder anderen Dienstleister, so dass eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung gewährleistet wird und der Standort an Attraktivität gewinnt. Bezüglich der Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandelsstandortes wird auf Kap. 3.5 verwiesen.

Zur Absicherung der vorhandenen Gewerbestandorte sind im Osten des Plangebiets Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt worden. Aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt dabei eine Gliederung der Gewerbegebiete, in denen unterschiedlich Emissionskontingente gelten (s. Kap. 6).

Darüber hinaus werden weitere Gewerbegebietsflächen (GE 2) im südwestlichen Teil des Plangebietes dargestellt, so dass sich hier zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Unternehmen ergeben.

Im Bereich der Gewerbegebiete sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO benannten Vergnügungsstätten ausgeschlossen worden, um einen übermäßigen Ziel- und Quellverkehr und erhebliche Lärmimmissionen für die benachbarte Wohnbebauung zu vermeiden.

Mit Blick auf die von der Bundesstraße 73 ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind außerdem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter aufgrund ihrer höheren Schutzwürdigkeit, auch bei den Außenwohnbereichen, im Bereich der Gewerbegebiete nicht zugelassen worden.

Um nach der Verlagerung des geplanten Lebensmittelmarktes in das Sonstige Sondergebiet (SO) eine wirtschaftliche Nachnutzung des "Altstandortes" zu erreichen und zugleich den Standort für den Einzelhandel grundsätzlich aufrechtzuerhalten, aber negativen Auswirkungen auf die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen der Stadt Cuxhaven vorzubeugen, ist innerhalb des Gewerbegebietes GE 1/ Nord Einzelhandel nur mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich. Die festgelegte Sortimentsliste ergibt sich dabei aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven (2014). Ausnahmen sind jedoch bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur zulässig, sofern das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und für die Randsortimente der Nachweis über eine Einzelhandelsverträglichkeit erbracht wird.

Des Weiteren ist zur raumverträglichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten GE 1/ Süd und GE 2 Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen worden. Ausgenommen hiervon sind die im GE 1/ Süd nur vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (vgl. auch Kap. 2.1 u. 3.4).

Mit Blick auf die Anforderungen gewerblicher Nutzungen an die Betriebsstätten und das Baukonzept für den Lebensmittelmarkt wird für die Gewerbegebietsflächen (GE) und das Sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit Zulässigkeit von Gebäudelängen von über 50,00 m festgelegt. Im Übrigen gilt die offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit wird überdies eine Absicherung des vorhandenen, teils über 50,00 m langen Gebäudebestandes erreicht und für kleinere Gebäude eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen. Um eine optimale Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen zu erreichen und die vorhandene bauliche Anlagen in den bestehenden Gewerbegebieten abzusichern, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 bzw. 0,80 festgesetzt. Da die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen, die Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern für eine Bebauung nicht genutzt werden können, jedoch Teil des Baugrundstückes sind, mussten die bebaubaren Grundflächen im SO, im GE 1/ Süd sowie im GE 2 begrenzt werden.

Ferner dürfen analog zum Ursprungsbebauungsplan Gebäude mit einem Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe (GH) von 8,00 m errichtet werden, so dass der Gebäudebestand abgesichert wird und sich die Merkmale der gewerblichen Struktur auch im Bereich des SO-Gebietes und der Gewerbegebietserweiterung fortsetzen. Lediglich durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Masten, Schornsteine, Antennen, Aufzugsschächte, Solaranlagen, Lüftungsanlagen ist einer Überschreitung der Gebäudehöhe um 1,50 m zulässig, so dass sich ein gewisser Spielraum für die Unterbringung dieser Anlagen bietet. Die Bauhöhe reicht damit aus, um sowohl den geplanten Lebensmittelmarkt und weitere Gewerbeobjekte realisieren zu können. Zugleich ist ein Einfügen in den Siedlungs- und Landschaftsraum gewährleistet. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden privaten Erschließungsstraße (GFL-Fläche), gemessen mittig vor dem Grundstück.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit sind bei privaten Bauvorhaben im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche legt den Bereich fest, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die überbaubaren Flächen sind daher so bemessen worden, dass sich zum einen ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die künftige Bebauung bietet. Zum anderen sind die Baugrenzen so festgelegt worden, dass existierende Gebäude abgesichert werden. Zu der privaten Erschließungsanlage halten die Baugrenzen dabei einen Abstand von 3,00 m und zu den offenen Gräben einen Abstand von 5,00 und 6,00 m ein, so dass ein zu dichtes Heranrücken von Hauptgebäuden, Garagen/ Carports und baulichen Nebenanlagen an die Erschließungsanlage und die vorhandenen Gräben vermieden wird. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind daher mit Ausnahme von Grundstückszufahrten/-zuwegungen, Stellplätzen und Werbeanlagen keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Zur Bundesstraße 73 halten die Baugrenzen außerdem einen Abstand von 40,00 m ein, so dass die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes Berücksichtigung finden.

Entlang der offenen Gräben an der Heerstraße sowie der B 73 sind ferner 5,00 m und 6,00 m breite von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt worden, die als Gewässerrandstreifen dienen und die Unterhaltung der Gewässer sicherstellen sollen. In den Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sowie Bepflanzungen unzulässig.

Um die Nutzung regenerativer Energie zu fördern, ist außerdem bestimmt worden, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Dachflächen der Hauptgebäude mit den technischen Einrichtungen für die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom aus Solarenergie auszustatten sind. Durch den Einsatz von Solarenergie wird der Verbrauch fossiler Brennstoffe und der damit verbundene Schadstoffausstoß vermindert und den Umweltbelangen in der Siedlungsentwicklung verstärkt Rechnung getragen. Darüber hinaus besteht auch bei "Altgebäuden" grundsätzlich die Möglichkeit, auf den Dächern der Gebäude Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) zudem für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung geeignet.

Dachbegrünungen tragen durch ihre verminderte Wärmerückstrahlung, ihre Luftfilterung und ihre Kühlung durch Wasserverdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern sowie zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers bei. Begrünte Dächer können aufgrund ihrer extensiven Nutzung außerdem Sekundärbiotope für Tiere und Pflanzen darstellen, die an die speziellen Lebensbedingungen angepasst sind. Daher ist bestimmt worden, dass die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Durch die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen können sich zudem Synergieeffekte ergeben, da sich durch den Kühlungseffekt des Gründaches die Leistungsfähigkeit der Solarmodule erhöht. Voraussetzung ist jedoch, dass die Solarmodule das Pflanzenwachstum nicht unterbinden und andererseits die Pflanzen die Module nicht beschatten.

Mit Blick § 41 a BNatSchG und den darin formulierten Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, ist im Plangebiet eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist,

- Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität,
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse,
- Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale,
- Oberflächentemperatur unter 60 °C,

- bei Anstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt, vorzugsweise Beleuchtung von oben,
- Verbot von Lasern und Reklamescheinwerfern,
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen

4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die Stadt Cuxhaven hat sich zum Ziel gesetzt, ökologische Belange stärker in der Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Da Schotter- und Kiesgärten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten, werden diese auf den Baugrundstücken aus ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird die Errichtung von Werbeanlagen gesteuert, um Störungen der nördlich und westlich liegenden Bebauung durch bewegtes oder wechselndes Licht von Werbeanlagen zu vermeiden, einer Blendung des Verkehrs, insbesondere auf der Bundesstraße 73 entgegen zu wirken. Des Weiteren sollen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild durch die Errichtung einer Vielzahl von Werbeanlagen an der Zufahrtsstraße vermieden werden.

Insofern sind im Rahmen der Planung folgende örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO festgelegt worden:

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Ungenutzte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis 0,50 m.

2. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Ferner ist maximal eine freistehende Werbeanlage (mit Fremdwerbung) an der Zufahrtsstraße "St. Annen-Weg" zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen auf Dachflächen
- Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht und umlaufende Leuchtbänder
- Skybeamer
- freistehende Werbeanlagen und Werbepylonen, die eine Höhe von 8,00 m überschreiten

3. Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlicher Bauvorschriften entspricht.

4.4 Grünstrukturen

Im Norden und Süden des bestehenden Gewerbegebietes sind aufgrund der Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Grünflächen mit einem Wechsel aus Gehölzstrukturen und Freiflächen (Gras- und Krautarealen) entstanden. Diese Bereiche sollen auch im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung erhalten werden, da die partiell vorhandenen Gehölzstrukturen als Lebensräume für heimische Tiere dienen und für das Ortsbild von Bedeutung sind. Zugleich ist jedoch entsprechend dem Ursprungsplan eine weitere Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern durchzuführen, um die bereits seit Langem vorgesehene Eingrünung des Plangebietes zu erreichen. Daher sind im Norden und Süden des GE 1/ Nord und GE 1/ Süd Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Die Breite orientiert sich dabei an den Festsetzungen des rechtsverbindli-

chen Bebauungsplanes. Allerdings sind die existierenden Gewerbebauten berücksichtigt worden, so dass die Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier entsprechend verringert wurden.

Der dichte Gehölzbestand im Westen des Grundstücks St.-Annen-Weg 4 (Blumenhaus) sowie zwei Einzelbäume westlich des vorhandenen Lebensmittelmarktes werden mit Blick auf ihre Funktion für das Landschafts- und Ortsbild und das Kleinklima als zu erhaltend festgesetzt.

Ergänzend sind zur Eingrünung neu hinzutretender Bauflächen, zur Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie zur Schaffung von Lebensräumen für heimische Arten am westlichen und nördlichen Rand des SO-Gebietes sowie im Westen des GE 2 8,00 m bis 20,00 m breite private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden, in der naturraumtypische Gehölzstrukturen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Ferner ist im Süden des Plangebietes außerdem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen worden, die zur Kompensation planungsbedingter Eingriffe dient und eine Verbindung zum südlich liegenden Biotopbestand (Ausgleichsfläche des Ursprungsplanes) und den benachbarten Gehölzstrukturen schafft.

Des Weiteren sind zur Durchgrünung des Plangebietes ebenerdige Stellplatzflächen mit heimischen Laubbäumen zu begrünen und zu gliedern. Dabei ist je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und standortgerecht zu begrünen. Sofern im Einzelfall eine Vegetationsfläche von 12 m² nicht gewährleistet werden kann, sind eine Pflanzgrube von mind. 12 m³ und ggf. technische Vorrichtungen für eine Überfahrbarkeit der Baumscheibe/ Vegetationsfläche vorzusehen. Die Pflanzung von Laubbäumen sollen über Beschattung und Luftfilterung zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen und die Aufheizung größerer Stellplatzflächen verringern. Die offenen Vegetationsflächen reduzieren zudem den Versiegelungsgrad und begünstigen die Versorgung der Bäume.

Ferner ist festgesetzt worden, dass in den Gewerbegebieten (GE) bei der Neuerrichtung von Gebäuden fenster- und torlose Fassadenteile, deren Breite mehr als 5,00 m beträgt, mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Eine entsprechende Fassadenbegrünung ist im Sonstigen Sondergebiet (SO) an der Nordseite von Gebäuden vorzunehmen. Die Fassadenbegrünung ist dabei aus folgenden Gründen vorgesehen worden:

- Fassadenbegrünungen beeinflussen das Kleinklima positiv, weil sie die Fassade beschatten, diese sich dadurch nicht so aufheizt und sie zusätzlich Wasser verdunsten. Sie besitzen somit die Funktion einer lokalen "natürlichen Klimaanlage". Dieser Effekt ist umso größer, je mehr Gebäude eines Gebietes begrünt werden.
- Schädliche Luftinhaltsstoffe und Staub werden vom dichten Laub einer Fassadenbegrünung festgehalten. Zusammen mit ihrer Verdunstungsleistung stellen Grünfassaden eine "natürliche Luftreinigungsanlage" mit sehr geringem Platzbedarf dar, sie produzieren noch dazu Sauerstoff und binden Kohlendioxid.
- Dauergrüne Rankpflanzen können im Winter einen Isolationseffekt besitzen und Heizkosten sparen. Gleichzeitig "kühlen" Wandbegrünungen im Sommer, indem sie die begrünteren Wandbereiche vor einem starken Aufheizen bewahren.
- Fassadenbegrünungen bilden ein natürliches Schutzschild gegen Schlagregen und UV-Strahlung und können dadurch die Lebensdauer einer Fassade erhöhen.
- Begrünte Wände schlucken Schallwellen. Damit können Wandbegrünungen zum Lärmschutz beitragen.
- Begrünte Fassaden bieten Lebensräume für heimische Tiere (z. B. Brutvögel, Insekten).
- Fassadenbegrünung stellt eine gestalterische und ästhetische Aufwertung der Bausubstanz dar.
- Begrünte Fassaden erhöhen die Lebens- und Aufenthaltsqualität in bebauten Bereichen.

Der auf der Westseite des GE 1/ Nord und GE/ 2 Süd verlaufende Graben sowie die Gräben im Norden und Osten des Plangebietes werden als typische Landschaftselemente, gliedernde Strukturen sowie mit Blick auf die Entwässerungsfunktion erhalten.

5. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Für den Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung der Stadt Cuxhaven 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 Beurteilungspegel 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 Schalleistungspegeln 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 Schalleistungspegel 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 Schalleistungspegel L_W berechnet wurden.

Auf Grund der unterschiedlichen Berechnungsverfahren für die damalige Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel L_W und dem der DIN 45691 sind die nominellen Werte der Emissionskontingente nicht vergleichbar, obwohl sie dieselben anteiligen Immissionszielwerte in der Nachbarschaft beschreiben.

Die anteiligen Geräuschimmissionen der Gewerbegebietserweiterungsflächen (GE 2 und SO) sind so dimensioniert worden, dass sie gemeinsam mit den Gewerbegebietsbestandsflächen (GE 1) und mit der Vorbelastung durch den Windpark Altenbruch (nur nachts) die geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Vorschläge für die textlichen Festsetzungen zur Emissionskontingentierung 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.

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 östlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 107 "Südlich Gammenteil" als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt worden. Diese planungsrechtliche Festsetzung hat unabhängig von der hier in Rede stehenden Bauleitplanung auch weiterhin Bestand. Allerdings werden im Bereich der Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund der bestehenden Gemengelage, des Aneinandergrenzens von Gewerbe und Wohnnutzungen sowie der vorhandenen Geräuschbelastungen durch Gewerbe und Windpark bereits gegenwärtig überschritten. Diese Geräuschsituation wird im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt und dem Wohngebiet nur aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit entsprechenden Richt- und Orientierungswerte der TA-Lärm und DIN 18005 zugeordnet.

Gewerbelärm

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung sind die im Schalltechnischen Bericht (Zech Ing.-Ges. mbH 04.2021) ermittelten Emissionskontingente und Richtsektoren für die einzelnen Baugebiete eingefügt worden.

Darüber hinaus ist folgende Festsetzung zu den Emissionskontingenten auf der Grundlage des Schalltechnischen Berichtes in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m^2 Betriebsfläche weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

<i>Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)</i>		
	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE 1 / Nord	60	45
GE 1 / Süd	62	47
GE 2	65	45
SO	61	41

Richtungssektoren

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der einzelne Teilflächen um folgende Zusatzkontingente

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	35	205	3	2
B	205	332	8	4
C	332	35	0	0

Der Referenzpunkt wird mit folgendem Koordinaten (UTM; ETRS89) festgelegt: RW: 32484660; HW: 5963115.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK} durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig ist.

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 Oxtter 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.

Verkehrslärm

Mit Blick auf die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen sind im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schalltechnischen Berichtes Maßnahmen zur Lärmvorsorge

festgesetzt worden. Dabei wird auf den maßgeblichen Lärmpegelbereich V und die Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume (z. B. Büro- und Sozialräume etc.) abgestellt.

Im Hinblick auf den Gebietscharakter sowie aufgrund des von der Bundesstraße 73 ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms, ist festgesetzt worden, 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 daher verzichtet werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen betriebsbezogenen Wohnnutzungen, auch im Hinblick auf den Lärmschutz, jedoch Bestandsschutz genießen.

Der maßgebende Lärmpegelbereich V ist in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Der Schallschutz für Aufenthaltsräume ist über folgende textliche Festsetzung gesichert worden:

Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den im Plangebiet gekennzeichneten Lärmpegelbereich LBP V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zu stellen.

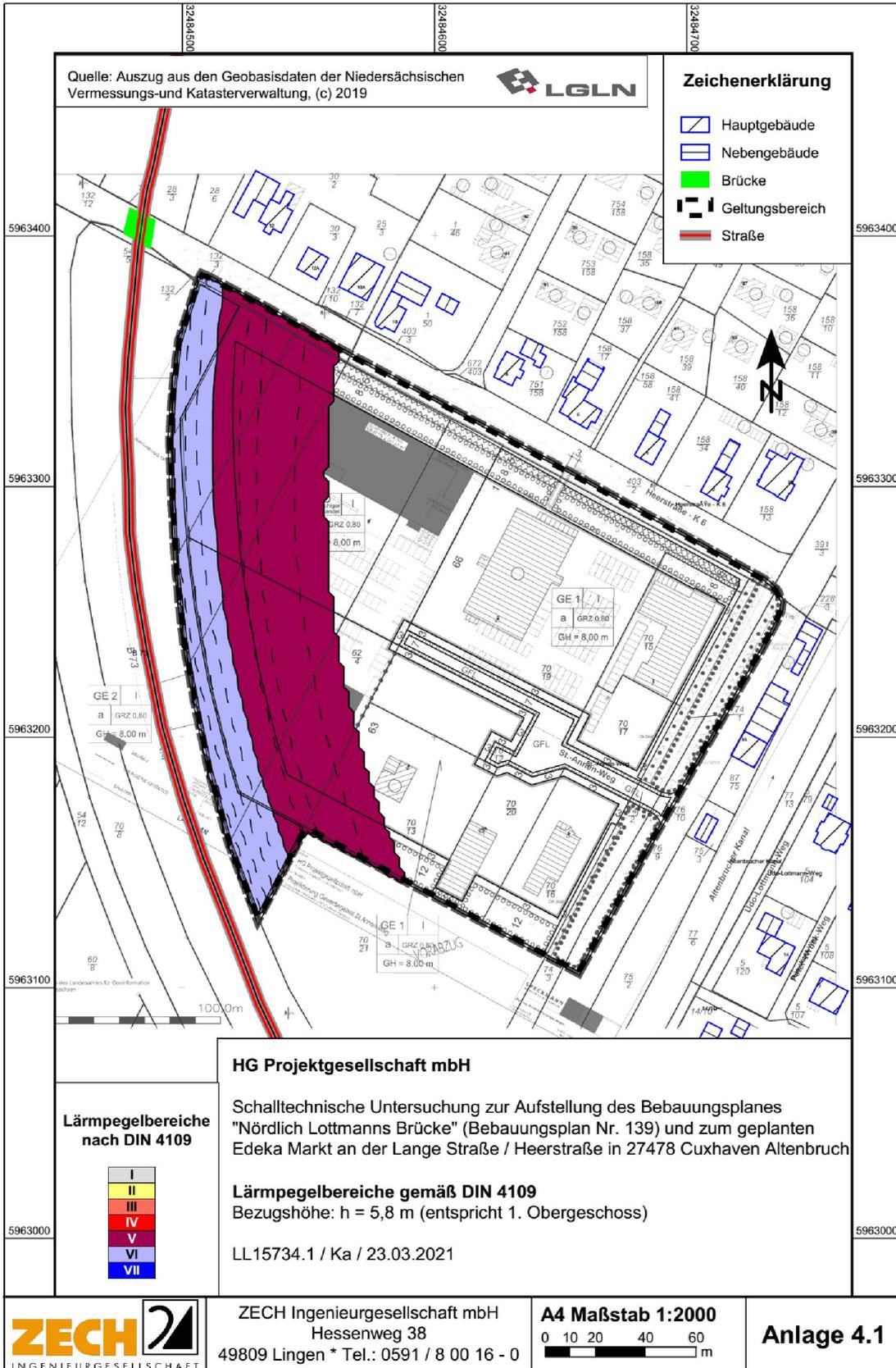
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

** Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.*

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden."

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



6. 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.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird den Belangen des Klimaschutzes daher durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- 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 klimaaktiver 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, Luftfilterungsfunktion 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
- Anlage der technischen Vorkehrungen für die Einrichtung von dachmontierten 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 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.

7. NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

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.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung - externe Ausgleichsmaßnahmen

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption, dem vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt. Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Beurteilung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (Hannover 2013).

Die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke", Stadt Cuxhaven bereits erfolgten und zulässigen Eingriffe werden bei der Ermittlung zum "Ist-Zustand" in Ansatz gebracht. Dabei gilt nach § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ist-Zustand im Geltungsbereich B-Plan Nr. 139 - 2. Änderung und Erweiterung	Fläche in m ²	Unterteilung	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Gewerbegebiet (GE)	13.500	Bebauung mit GRZ 0,80	10.800	0	0
		sonstige unversiegelte Freiflächen/ Gärten	2.700	1	2.700
private Verkehrsfläche (OVS)	660		660	0	0
Siedlungsgehölz (HSE)	3.540		3.540	3	10.620
private Grünfläche (Gewässerrandstreifen, Gras- u. Staudenflur - UHF, Einzelgehölze)	552		552	3	1.656
Gräben (FGZ/ FGR) im Norden und Osten des Plangebietes sowie im Westen des bestehenden Gewerbegebietes	1.052		1.052	3	3.156
Acker (AL)	17.464		17.464	1	17.464
gesamt	36.768				35.596
		<i>versiegelte Flächen</i>	<i>11.460</i>		

WE = Werteinheit

Planung im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung	Fläche in m ²	Unterteilung	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
SO "Großflächiger Einzelhandel"	9.969	Bebauung mit GRZ 0,70	6.978	0	0
		Siedlungsgehölz (HSE)/ Strauch-Baum-Hecke (HFM) - Anpflanzzone	2.500	3	7.500
		Regenrückhaltebecken	235	1	235
		sonstige unversiegelte Freiflächen	256	1	256
Gewerbegebiet (GE 1/ Nord)	8.274	Bebauung mit GRZ 0,80	6.619	0	0
		Siedlungsgehölz (HSE)/ Strauch-Baum-Hecke (HFM) - Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern	828	3	2.484
		sonstige unversiegelte Freiflächen	827	1	827
Gewerbegebiet (GE 1/ Süd)	7.763	Bebauung mit GRZ 0,75	5.822	0	0
		Siedlungsgehölz (HSE)/ Strauch-Baum-Hecke (HFM) - Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern	1.333	3	3.999
		Siedlungsgehölz (HSE) - Fläche für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern	435	3	1.305
		sonstige unversiegelte Freiflächen	173	1	173
Gewerbegebiet (GE 2)	4.670	Bebauung mit GRZ 0,60	2.802	0	0
		Siedlungsgehölz (HSE)/ Strauch-Baum-Hecke (HFM) - Anpflanzzone	1.660	3	4.980
		sonstige unversiegelte Freiflächen	208	1	208
private Verkehrsfläche (GFL)	1.267		1.267	0	0
Gräben (FGZ) - Wasserfläche	1.024		1.024	3	3.072
sonstiger standortgerechter Gehölzbestand/ Feldgehölz/ Gras- u. Staudenflur (HPS/ HN/ UHF) - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.079		1.079	3	3.237
von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Gewässerrandstreifen, Gras-/ Staudenflur - UHF)	2.722		2.722	3	8.166
gesamt	36.768		36.768		36.442
		versiegelte Flächen	23.488		
		Differenz Ist-Zustand und Planung			2.309
		zusätzliche Versiegelung	12.028	0,30	3.608

WE = Werteinheit

Es verbleibt für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ein Kompensationsbedarf von 826 WE (35.596 WE abzüglich 36.422 WE).

Die zusätzliche Bodenversiegelung von 12.028 m² wird mit dem Faktor 0,30 eingestellt, so dass sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 3.608 WE (12.028 WE x 0,3 = 3.608 WE) für das Schutzgut Boden ergibt. Weitere Schutzgüter sind nicht von erheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild können durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung vermindert und kompensiert werden.

Insgesamt ist somit ein externer Kompensationsbedarf von 4.437 Werteinheiten (826 WE plus 3.608 WE) vorhanden, für den externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Der externe Ausgleich des Kompensationsdefizites erfolgt über den anerkannten Kompensationsflächenpool "Am Holzurburger Moor" (Gemarkung Bederkesa) der Niedersächsischen Landesforsten. Dazu hat der Vorhabenträger mit den Niedersächsischen Landesforsten eine entsprechende vertragliche Vereinbarung geschlossen. Die dauerhafte Absicherung des Kompensationsflächenpools ist über eine eingetragene Kompensationsbaulast gewährleistet. Allgemeine Angaben über den Kompensationsflächenpool, die Entwicklungsziele, das Aufwertungspotenzial und die schutzgutbezogene Aufwertung können der der Begründung beigefügten Informationsschrift entnommen werden.

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

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

4. 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 des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung 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 (allgemeine) Bedeutung aufweist. Für die Artengruppen der Fledermäuse und Amphibien ist von einer geringen bis mittleren Bedeutung des Plangebietes auszugehen.

Mit Ausnahme des Gelbspötters, 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 Gelbspötter 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 Bebauungsplanes Nr. 139 „Nördlich Lottmanns Brücke“ durch das Fachbüro NWP, Oldenburg 06.2022 (s. Anhang der Begründung) mit folgendem Ergebnis 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 der nächsten Brutsaison je 2 Nisthilfen für Haussperlinge im räumlichen Umfeld anzubringen (z.B. Schwegler Sperlingskolonienhaus 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- 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 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.

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- 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:

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 artbezogenen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Arten Haussperling und Gelbspötter vorgeschlagenen Vermeidungsvorkehrungen werden in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes bleiben als Lebensraum der heimischen Brutvogelfauna, insbesondere des Gelbspötters, sowie als potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse erhalten. Mit sehr begrenzten Gehölzbeseitigungen ist lediglich am westlichen Rand des Plangebietes aufgrund der Erweiterung der Bauflächen zu rechnen.

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 durchzuführen sind.

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.

9. 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.

10. 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 der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) zu betrachtenden Umkreis von 600 m befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung. Insofern ist im Plangebiet nicht mit relevanten landwirtschaftlichen Geruchsimmisionen 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.

11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZES

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). Weitere Entwässerungsgräben befinden sich am westlichen und östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes sowie auf der Ostseite der Bundesstraße 73.

Die Gewässer werden, mit Ausnahme des Grabens an der B 73, durch die vorhandene Erschließungsanlage "St. Annen-Weg", eine Fußgängerbrücke sowie einzelne Grundstückszufahrten zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen gequert.

Die vorhandenen Gräben werden aufgrund ihrer Entwässerungsfunktion sowie als typische Landschaftselemente erhalten. Für die Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes muss der zentral 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 einen Ausbautatbestand nach § 67 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Daher ist 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.

Um die Unterhaltung der Gewässers III. Ordnung (Laufgraben Puhl; Graben an der B 73) zu gewährleisten, sind entlang der Gewässer 5,00 m und 6,00 m breite, von Bebauung freizuhalten Flächen als Gewässerrandstreifen festgesetzt worden. In den Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Bepflanzungen unzulässig.

Daher 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 (s. Hinweis Nr. 5 der Planzeichnung).

Bezüglich der Oberflächenwasserentsorgung wird auf Kap. 13 verwiesen.

Hochwassergefährdung und Hochwasserschutz

Lauf 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 Geportal 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.

12. ALTLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" eine Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist. Hierbei handelt es sich um Boden- und Bauschutt, Gartenabfälle, landwirtschaftliche Abfällen und Hausmüll, die im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen unter der Nummer 352011413 geführt werden. Die Altlastenfläche wird planungsbedingt nicht betroffen.

Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet jedoch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Cuxhaven zu informieren.

13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

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 (2022) 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 flachwurzelnden 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 und der Umgebung 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 Telekommunikations-

netzes sowie zur Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträgern, sollten die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit der Deutschen 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 zulässigen 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 angesichts der zulässigen Bauhöhen planungsbedingt keine Beeinträchtigungen des Richtfeuers zu erwarten sind.

Trink- und Löschwasserversorgung

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 Wasserversorgungsverband Hadeln.

Für die Löschwasserversorgung steht im Osten des Plangebiets 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 des Sonstigen Sondergebietes (SO) ist ein Entwässerungskonzept (Speckmann Architekten & Ingenieure, Oldenburg 01.2022) erstellt worden. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Regenwasser der Dach- und Pflasterflächen in einem im Nordwesten des Sonstigen Sondergebietes (SO) angeordneten 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. 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 beigefügten 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 mit einer Fläche von ca. 235 m² 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.

Der Graben an der Westseite des bestehenden Gewerbegebietes bleibt aufgrund seiner Funktion für die Entwässerung der vorhandenen Gewerbeflächen erhalten. Lediglich für die Erschließung der im Westen und Nordwesten des Plangebietes liegenden Bauflächen des SO- und GE-Gebietes muss der vorhandene Graben einmal gequert werden und im Bereich der Querung mit einem Durchlass ausgestattet werden. Darüber hinaus werden die am nördlichen, westlichen und nord-westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Gräben erhalten.

Die Ableitung des Oberflächenwassers, das im Bereich der privaten Erschließungsanlage sowie der bestehenden Gewerbegrundstücke anfällt, erfolgt wie bisher in die vorhandenen offenen Gräben am Rand des Plangebietes. Da sich hier keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergeben, ist nicht mit einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses zu rechnen.

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.

Die für die Oberflächenwasserbewirtschaftung ggf. erforderlichen Anträge auf Einleitungserlaubnis 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.

Das Schmutzwasser der neuen Bebauung soll dabei über eine Druckleitung in die Kanalisation der Heerstraße eingeleitet werden. Da die schon vorhandene Schmutzwasserpumpe allerdings keinen weiteren Anschluss zulässt, erfolgt eine Neuplanung, die auch die zukünftigen Bebauung berücksichtigt und die Entsorgung sicherstellen kann.

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 Niedermoorstoffe.

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 Eisenaussäurefällungen, Geruch nach Schwefelverbindungen) registriert. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind daher keine besonderen Maßnahmen im Umgang mit sulfatsauren Böden erforderlich.

14. STÄDTEBAULICHE DATEN

	Flächengröße in m ² *
Gewerbegebiet GE 1/Nord <i>davon Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern: ca. 828 m²</i>	8.274
Gewerbegebiet GE 1/Süd <i>davon Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern: ca. 1.333 m²</i> <i>davon Flächen mit Bindung für Bepflanzungen u. Erhaltung v. Bäumen u. Sträuchern: ca. 435 m²</i>	7.763
Gewerbegebiet (GE 2) <i>davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 1.660 m²</i>	4.670
Sonstiges Sondergebiet (SO) <i>davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 2.500 m²</i> <i>davon Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB): ca. 235 m²</i>	9.969
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen)	2.722
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)	1.267
Wasserflächen (Gräben), ohne RRB	1.024
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.079
GESAMT	36.768

* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1: 1.000) zum Bebauungsplan

15. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am erfolgt.

Des Weiteren hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Für den Bebauungsplan 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung 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 Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke" - 2. Änderung und Erweiterung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

TEIL 2: UMWELTBERICHT

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

1. ZIELE UND INHALTE DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 139 - 2. Änderung und Erweiterung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen sowie Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bereitzustellen. Gleichzeitig soll das bestehende Gewerbegebiet erhalten und die Festsetzungen an den baulichen Bestand angepasst werden.

Im Folgenden sind die wesentlichen städtebaulichen Parameter der Bauleitplanung dargelegt:

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> ca. 3,677 ha
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> Sonstiges Sondergebiet (SO) - Fläche: ca. 0,969 ha Gewerbegebiet GE 1/ Nord – Fläche: ca. 0,827 ha GE 1/ Süd – Fläche: ca. 0,776 ha Gewerbegebiet GE 2 - Fläche: ca. 0,467 ha
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen über 50,00 m Grundflächenzahl (GRZ) 0,60 bzw. 0,80 Gebäudehöhe max. 8,00 m, Überschreitungsmöglichkeit durch untergeordnete bauliche Anlagen um 1,50 m Zahl der Vollgeschosse I
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> Erschließung ausgehend von der "Lange Straße" über eine private Erschließungsanlage (GFL-Fläche): ca. 0,126 ha
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen) - Fläche: ca. 0,043 ha Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen im Norden und Westen und Süden - Flächen: ca. 0,416 ha Festsetzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich des bestehenden GE-Gebietes - Fläche: ca. 0,216 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - ca. 0,108 Erhalt randlicher Gräben - Wasserfläche: ca. 0,102 ha v. Bebauung freizuhaltende Flächen: ca. 0,272 ha Erhalt von Einzelbäumen Rückbau nicht mehr benötigter, landwirtschaftlich genutzter Überwegungen im Bereich des Laufgraben Puhl Begrünung von Kfz-Stellplatzanlagen Anlage technischer Einrichtungen für die Solarenergie Dachbegrünung Fassadenbegrünung Ausschluss von ungenutzten Schotter- und Kiesflächen Anlage eines Regenrückhaltebeckens Festlegung von Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange 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 (§ 1a Abs. 2 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, geschützten Landschaftsbestandteilen, geschützten Biotop, 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

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 der Erschließung "Lange Straße".

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

Flächennutzungen: Gewerbegebiet, Erschließungsanlage, Ackerfläche, Gräben, Siedlungsgehölze

Bau- und Bodendenkmale: keine

Altlasten/ Altablagerungen: keine

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotop:

keine Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, geschützten Landschaftsbestandteilen, Naturdenkmalen, geschützten Biotop 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 Vogel-lebensraum (Geoportal Landkreis Cuxhaven 2022, Umweltkarten Niedersachsen 2022). Das FFH-Gebiet 2018-331 "Untere Elbe" mit dem Naturschutzgebiet (NSG) LÜ 336 "Niedersächsischer Mündungstrichter der Elbe" liegt rd. 2,15 km nördlich des Plangebietes. Von dem EU-Vogelschutzgebiet DE 2121401 "Untere Elbe", zugleich NSG-LÜ 100 "Hadelner und Belumer Außendeich" ist das Plangebiet rund 8,50 km entfernt.

Südlich des Plangebietes befindet sich im Bereich einer im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 139 festgesetzten Ausgleichsfläche ein geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG (LRP Stadt Cuxhaven 2013).

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.

Verbindliche Bauleitplanung: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke", Stadt Cuxhaven setzt im östlichen Teil des Plangebietes bereits ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,80 sowie private Erschließungsflächen fest und trifft grünordnerische Festsetzungen.

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 2022), 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).

Das Plangebiet wird im östlichen Teil durch ein Gewerbegebiet (OGG) geprägt, das weitgehend bebaut ist. Charakteristisch sind funktional gestaltete, z. T. größere Gebäude sowie umfangreiche befestigte Stellplatz- und Lagerflächen. Im Bereich der gewerblich genutzten Grundstücke beschränken sich die Grünstrukturen vor allem auf kleinere Einzelbäume, artenarme Scherrasenflächen sowie Ziergrünareale. Es sind jedoch auch Hausgartenflächen (PHG) und Gewerbegrundstücke mit einem dichten Baumbestand (v. a. Erle, Weide, Weißdorn) vorhanden. Die Erschließung erfolgt über den befestigten St. Annen-Weg (OVS). Im Bereich noch unbebauter Flächen des Gewerbegebietes finden sich ferner halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) mit Vorkommen von Brennnesseln, Ackerkratzdisteln, Gundermann, Beifuß, Rotklee, Honiggras und Schachtelhalm.

Im Norden und Osten des Plangebietes sowie auf der Ostseite der B 73 verlaufen regelmäßig unterhaltene Gräben (FGZ), deren einheitliche Uferbereiche vorwiegend durch Scherrasenareale, Springkraut oder partiell durch Schilfröhrichtstrukturen eingenommen werden. Der Gewässerrandstreifen auf der Südseite des Grabens an der Heerstraße ist jedoch durch eine halbruderale Gras- und Staudenflur (UHF) mit einzelnen Gehölzen gekennzeichnet. Die Gräben im Norden und Osten des Plangebietes werden ferner durch die vorhandene Erschließungsanlage, eine Fußgängerbrü-

cke und Flurstückszufahrten zu den Ackerflächen gequert. Ein nährstoffreicher Graben (FGR) findet sich zudem auf der Westseite des bestehenden Gewerbegebietes. Der Graben (FGR) ist im Böschungsbereich durch einen Schilf-Brennnesselbestand sowie das Vorkommen von einzelnen Sträuchern gekennzeichnet.

Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes sind durch eine Pflanzung heimischer Laubbäume und Sträucher Siedlungsgehölze (HSE) entstanden. Es kommen Weiden, Weißdorn, Ahorn, Erlen, Linden und Eschen vor. Insbesondere im Süden ist dabei in Verbindung mit der angrenzenden Biotopstruktur ein dichter Gehölzsaum entstanden, während an der Heerstraße und im Westen der bestehenden Gewerbeflächen ein eher aufgelockerter Bestand vorhanden ist. Darüber hinaus werden die westlich liegenden Gehölze zum Teil auf den Stock gesetzt.

Auf der Ostseite des Plangebietes befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet und der "Lange Straße" (OVS) ferner eine Grünanlage (PZR) mit überwiegend älterem Baumbestand (v. a. Erle, Eiche, Ahorn, Esche) und Scherrasenarealen. Kleinflächig sind hier auch Parkplätze und Versorgungsanlagen vorhanden.

Der nordwestliche bzw. westliche Teil des Plangebiets wird durch artenarme Ackerflächen (AL) mit nur fragmentarisch ausgeprägten Beetstrukturen eingenommen.

In der Umgebung des Plangebietes finden sich nördlich der Heerstraße (OVS) und östlich der "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. Die Böschung ist durch Gras- und Krautfluren sowie Einzelbäume geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche mit Schilfröhricht und Gebüschstrukturen feuchter Standorte. Diese Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 139 als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden und hat sich nach der entsprechenden Maßnahmenumsetzung entwickelt. Die Heerstraße wird ferner durch eine Baumreihe aus Laubbäumen (Eiche, Esche) gesäumt.

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 - 2. Änderung u. Erweiterung

Kürzel*	Biototyp*	Wertstufe**
AL	Lehmacker	I
OGG	Gewerbegebiet	I
OVS	Straße	I
FGZ	sonstiger Graben	II
FGR	nährstoffreicher Graben	III
UHM	halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	III
UHF	halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	III
HSE	Siedlungsgehölz mit überwiegend heimischen Gehölzen	III
PHG	Hausgarten mit Baumbestand	II

*nach v. Drachenfels (2021), ** NLWKN 2019

Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften

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.



BIOTOTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

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

STADT CUXHAVEN
B-PLAN NR. 139 "NÖRDLICH DER LOTTOMANS BRÜCKE"
 - 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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 NWP 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-Altenbruch 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. Im Bereich des Gewerbegebietes sind aufgrund der Bebauungen und Versiegelungen sowie der anthropogenen Einflussnahme vorwiegend überprägte Böden mit einer geringen bis sehr geringen Natürlichkeit sowie einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Boden anzutreffen. 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 2022) 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 Osten des Plangebietes befindet sich eine Altlastenfläche.

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

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standort-eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> – keine besonderen Standortbedingungen – keine Nährstoffarmut 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte
Naturnähe	<ul style="list-style-type: none"> – überprägte Böden mit mittlerer Natürlichkeit bei Ackerflächen – stark überprägte Böden mit geringer bis sehr geringer Natürlichkeit - Gewerbegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> – Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen
natürliche Bodenfruchtbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> – sehr geringe Bodenfruchtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Bedeutung für das Ertragspotenzial
Regelungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – Grundwasserneubildungsrate: mittel – Nitratauswaschungsgefährdung: gering 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion
Filter- und Pufferfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch 	<ul style="list-style-type: none"> – Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – keine Böden geschichtlicher Archivfunktion Bedeutung – keine seltenen Böden 	<ul style="list-style-type: none"> – 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), Geoportallandkreis Cuxhaven (2022)

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Norden und Osten des Plangebietes, im Westen des bestehenden Gewerbegebietes sowie auf der Ostseite der Bundesstraße 73 verlaufen offene Gräben, die eine Entwässerungsfunktion für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen aufweisen. Die Gewässer werden zum Teil durch Erschließungsanlagen und Grundstückszufahrten gequert und zumeist regelmäßig unterhalten.

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. Allerdings ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Flächenversiegelung sowie der Entwässerungsmaßnahmen eine Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten. 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. Die gewerblich genutzten Bereiche sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Versiegelungsgrades als Siedlungsbereich ohne besondere Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft einzustufen.

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 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 südlich 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 bereits bebaute Gewerbeflächen, die etwa die Hälfte des Plangebietes einnehmen, unbebaute Ackerflächen, offene Gräben sowie am Rand gehölzbestandene Grünanlagen.

4. PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass das Gewerbegebiet bestehen bleibt und 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. Dabei werden die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke", Stadt Cuxhaven bereits zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt.

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 Planung werden zum einen bebaute und versiegelte Flächen im Bereich des Gewerbegebietes sowie private Erschließungsanlagen in Anspruch genommen. Da es sich um Bereiche mit geringer ökologischer Bedeutung handelt, sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Die im Bereich des Gewerbegebietes noch vorhandenen un bebauten Freiflächen dürfen aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 139 der Stadt Cuxhaven und des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) bereits bebaut werden. Da aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Bereich der vorhandenen Gartenareale und der Gras- und Staudenfluren eine bauliche Nutzung mit entsprechenden Eingriffen in die Biotope zulässig ist, sind hier keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Allerdings geht mit Planung ein Teil der im Westen des bestehenden Gewerbegebietes vorhandenen Siedlungsgehölze verloren, da diese in Gewerbegebietsflächen umgewandelt werden. Da diese Flächen im Ursprungsplan als private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wurden und entsprechende Ausgleichsfunktionen aufweisen, werden sich Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben. Der Verlust der Ausgleichsfunktionen wird zusätzlich zum Verlust der Gehölzstrukturen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

Zum anderen werden durch die über den Bestand hinausgehende bauliche Entwicklung und die geplante Neubebauung im westlichen Teil des Plangebietes 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 sowie der im Westen des bestehenden Gewerbegebietes vorhandene Graben werden erhalten, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind. Für die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes (SO) und des Gewerbegebietes (GE 2) muss der im Westen des bestehenden Gewerbegebietes vorhandene Graben jedoch einmal durch die private, 7,00 m breite Erschließungsanlage gequert werden und im Bereich der Querung mit einem

Durchlass ausgestattet werden. Da die Verrohrung nur eine geringe Breite aufweist, 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 Siedlungsgehölzstrukturen am südlichen und nördlichen Rand der gewerblichen Bauflächen bleiben weiterhin bestehen, so dass hier auch mit Blick auf die unveränderte Nutzung der benachbarten Flächen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die potenziellen Lebensraumfunktionen für Fledermäuse bleiben somit grundsätzlich bestehen. Die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen an den Gebäudebestand im Süden des Gewerbegebietes ist nur mit geringen Auswirkungen verbunden.

Die im rechtsverbindlichen B-Plan als Ausgleichsfläche festgesetzte Fläche südlich der bestehenden Gewerbefläche wird durch die Planung nicht betroffen. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird nicht an die zu erhaltende Biotopfläche angrenzen. Zugleich bleibt die im Ursprungsplan festgesetzte 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 nur 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 Habitats 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 im Bereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) und des Gewerbegebietes GE 2 sowie die Erweiterung der Erschließungsanlage (GFL-Fläche) 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. Dagegen sind mit der Inanspruchnahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 139 bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen sowie der GFL-Flächen keine Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten, zumal die zulässige Grundflächenzahl nicht erhöht wird. Die Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straßen für die Erschließung des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

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

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

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 Versiege-

lungsgrades im Bereich des Gewerbegebietes nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Die im Norden und Osten des Plangebietes verlaufenden Gewässerstrukturen sowie der im Westen des bestehenden Gewerbegebietes vorhandene Graben werden erhalten, so dass die Funktionen für die Entwässerung und als potenzieller Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten bestehen bleiben. Für die Erschließung des westlichen Teiles des Plangebietes muss der auf der Westseite des bestehenden Gewerbegebietes verlaufende Graben einmal im Bereich der 7,00 m breiten Erschließungsanlage gequert werden und im Bereich der Querung mit einem Durchlass ausgestattet werden. Der Durchlass ist dabei so zu gestalten, dass die Durchgängigkeit und die Entwässerungsfunktion des Grabens 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 ein erheblicher Teil des Plangebietes bereits bebaut ist. Darüber hinaus ist die Inanspruchnahme von Ackerflächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung im Umfang eher gering. 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. Durch die Absicherung der vorhandenen Bebauung werden sich keine Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild ergeben.

Um negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden und ein Einfügen in die Umgebung zu erreichen, ist eine landschafts- und nutzungsgerechte Gebäudehöhe von maximal 8,00 m und eine Eingeschossigkeit vorgesehen. Der Erhalt randlicher Graben- und Gehölzstrukturen sowie die Eingrünung der Neubebauung tragen 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 Emissionskontingentierung und die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen vermieden werden.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung werden sowohl bereits bebaute und anthropogen überprägte Flächen als auch bislang unbebaute Ackerflächen in Anspruch genommen. Durch die Nutzung des im Siedlungsbereiches 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).

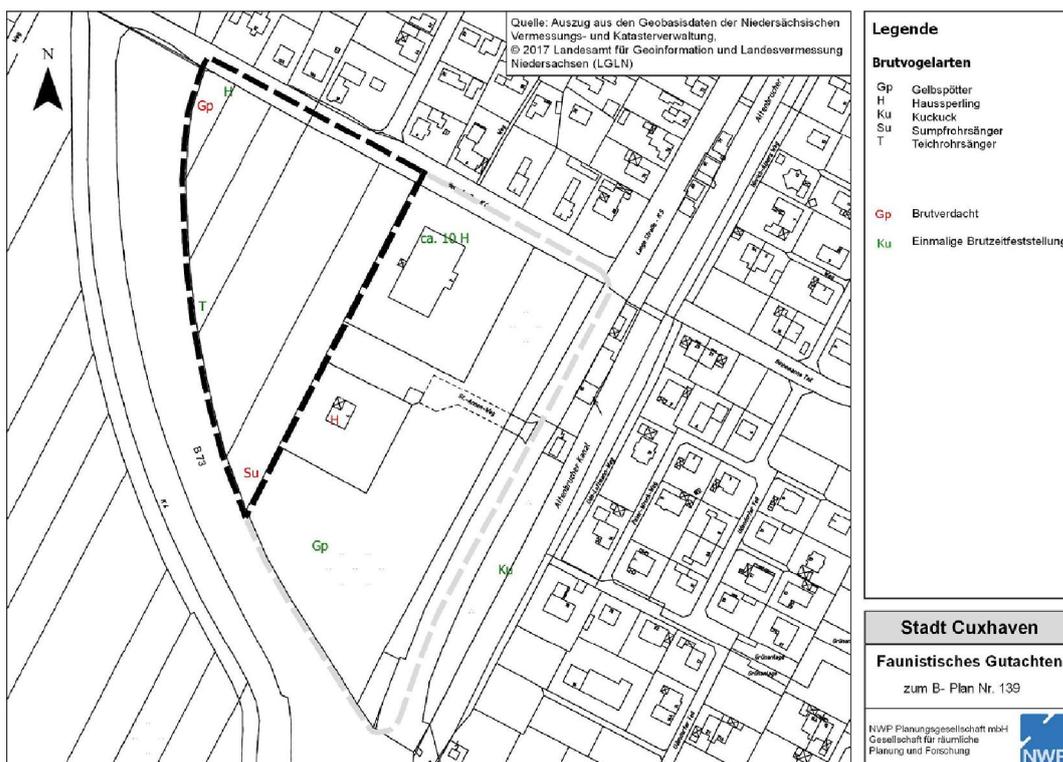
Im Rahmen der Brutvogelerfassung (NWP 2017) wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes insgesamt 18 Brutvogelarten festgestellt, 12 davon als Brutvögel, vier weitere mit einmaliger Brutzeitfeststellung und zwei Nahrungsgäste.

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

Lebensraumanspruch: Haussperlinge sind ausgesprochene Kulturfolger; 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, Sperlingskoloniehaus 1 SP).

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 (*Hippolais icterina*)

1. Schutz- und Gefährdungstatus²: 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 Gebüschern und stark aufgelockertem durchsonnten 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 einrahmenden 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 vorhandenen öffentlichen Straße und die private GFL-Fläche genutzt werden, um den Erschließungsaufwand zu reduzieren. Auf eine Erschließung einzelner Grundstücke über die Heerstraße und die Lange Straße ist jedoch verzichtet worden.

Auf eine geradlinige Fortsetzung der existierenden Erschließungsanlage des St. Annen-Weges in westliche Richtung ist verzichtet worden, da mit der geplanten Erschließungskonzeption eine Nutzung bereits vorhandener versiegelter Flächen möglich ist.

Eine Einbeziehung des im Ursprungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzten Landschaftsteiles südlich des Plangebiets in die gewerbliche Nutzung ist zur Vermeidung von ökologischen Eingriffen nicht erfolgt.

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:

- Erhalt und Ergänzung der randständigen Gehölzstrukturen im Norden und Süden bzw. Südwesten des bestehenden Gewerbegebietes, Erhalt der eingemessenen Einzelbäume westlich des bestehenden Lebensmittelmarktes, Erhalt der am Rand des Plangebietes verlaufenden Gewässer sowie des im Westen des bestehenden Gewerbegebietes existierenden Grabens - Ziel: Erhalt potenzieller Fledermaus-, Amphibien- und Brutvogel-lebensräume (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften), Erhalt klimaaktiver Gehölzstrukturen, Sicherung der 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 Schottergärten 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 Energiebedarfs, Verminderung des Verbrauches fossiler Brennstoffe und des damit verbundenen Schadstoffausstoßes, verstärkte Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Siedlungsentwicklung

- Verwendung einer insektenschonenden und energieeffizienten LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - Ziel: Minimierung von Licht-Smog und nächtlicher 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 Bundesbodenschutzgesetz 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

Am Rand des Sonstigen Sondergebietes (SO) sowie des Gewerbegebietes GE 2 sind 8,00 m bis 20,00 m breite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden. Im Bereich der Anpflanzungen ist zur Entwicklung naturraumtypischer Gehölzstrukturen eine durchgängige mehrreihige Pflanzung aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Silberweide, Feldahorn, Ulme, Vogelkirsche, Stieleiche Zitterpappel, Schwarzerle, sowie als Sträucher: Weißdorn, Grauweide, Salweide, Korbweide, Purpurweide, Bruchweide, Schwarzer Holunder, Hasel und Schlehe; Vorkommensgebiet 1 Norddeutsches Tiefland. Der Anteil der Bäume an der Pflanzung muss mind. 15% erreichen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Gehölze sind bei Abgang durch eine der vorgenannten Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

Im Süden des Plangebietes sind ferner Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen worden, die eine Verbindung mit dem südlich des Plangebietes liegenden geschützten Landschaftsbestandteil (zugleich Ausgleichsfläche im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 139) erhalten. Im Bereich der Maßnahmenfläche ist zur Entwicklung von Feldgehölzstrukturen mit Gras- und Staudenfluren auf 20 % der Fläche eine Initialpflanzung aus heimischen Weiden durchzuführen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Grauweide, Salweide, Bruchweide und Korbweide, Vorkommensgebiet 1 Norddeutsches Tiefland, zu verwenden. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Ansaat mit Regio-saatgut der Herkunftsregion UG 1 durchzuführen. Um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen, sind die Wiesen- und Grasflächen in den ersten drei Jahren einmal pro Jahr zu mähen, wobei das Mähgut abzufahren ist. Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

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 klimaaktiver Gehölzstrukturen
- Revitalisierung der Bodenstrukturen durch Verminderung der Nutzungsintensität

Der externe Ausgleich des sich planungsbedingt ergebenden Kompensationsdefizites erfolgt über den anerkannten Kompensationsflächenpool "Am Holzburger Moor" (Gemarkung Bederkesa) der Niedersächsischen Landesforsten (s. Anhang).

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 auf Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen
- Kontrolle der Durchführung der internen Ausgleichsmaßnahmen

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 und eine artbezogene artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Ferner wurde eine Geländebegehung sowie eine Biotoptypenkartierung im April 2021 durchgeführt. Informationen über bestehende Geräuschmissionen 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. Gleichzeitig sollen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes die Festsetzungen an den baulichen Bestand angepasst werden. Das rund 3,677 ha große Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Altenbruch östlich und nördlich der Bundesstraße 73, südlich der Heerstraße (K 6) und westlich der "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 vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erfolgt über interne und externe Ausgleichsmaßnahmen.

VERFASSERERKLÄRUNG

Der Bebauungsplan Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke", 2. Änderung und Erweiterung der Stadt Cuxhaven wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSBÜRO DÖRR
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN
TEL. 04774- 991153 • FAX 04774- 991154

Hechthausen, den

anerkannt:

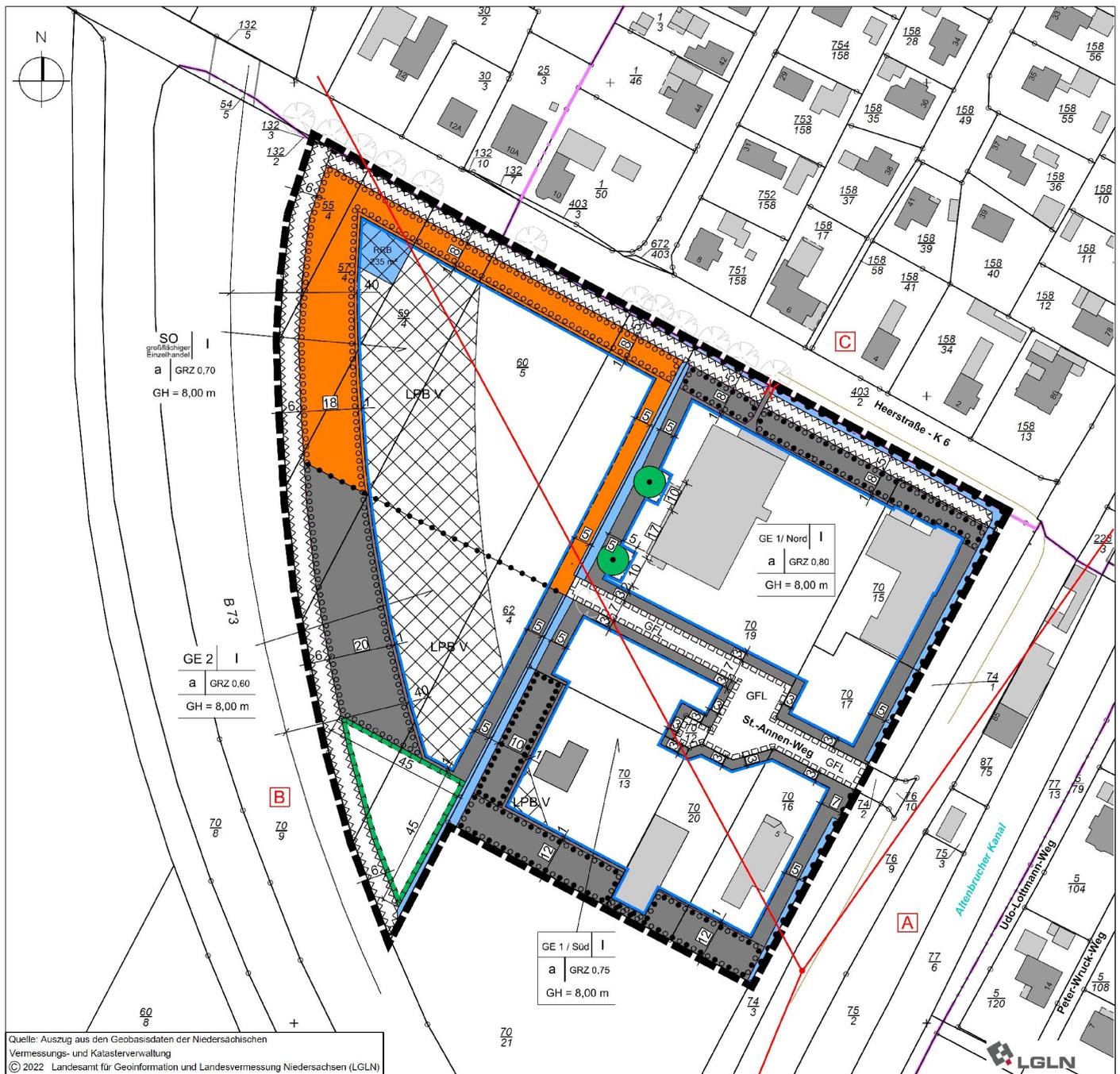
Cuxhaven, den.....

.....

Oberbürgermeister

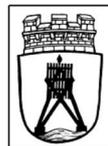
TEIL 3: ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Nördlich der Lottmanns Brücke", 2. Änderung und Erweiterung, 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



Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 139

"Nördlich Lottmanns Brücke"

2. Änderung und Erweiterung

EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

 1.3.1. Gewerbegebiete (GE 1 / Nord; GE 1 / Süd und GE 2)
(§ 8 BauNVO)

 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (großflächiger Einzelhandel)
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,60 bzw. 0,70
0,75 bzw.0,80

I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

8,00 m 2.8. maximale Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt
(Gebäudehöhe - GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a 3.1. Abweichende Bauweise



3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)



10.1. Wasserflächen (Graben und Regenrückhaltebecken - RRB))

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6, § 40 Abs.1 Nr. 14 BauGB)



13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)



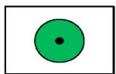
13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)



13.2.1. Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bereiche A und B
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)



13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

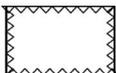


Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Gewässerrandstreifen)
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

5 Abstände in Metern



Richtungssektor



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (LPB)



Fußgänger-Brücke (Sonderbauwerk)