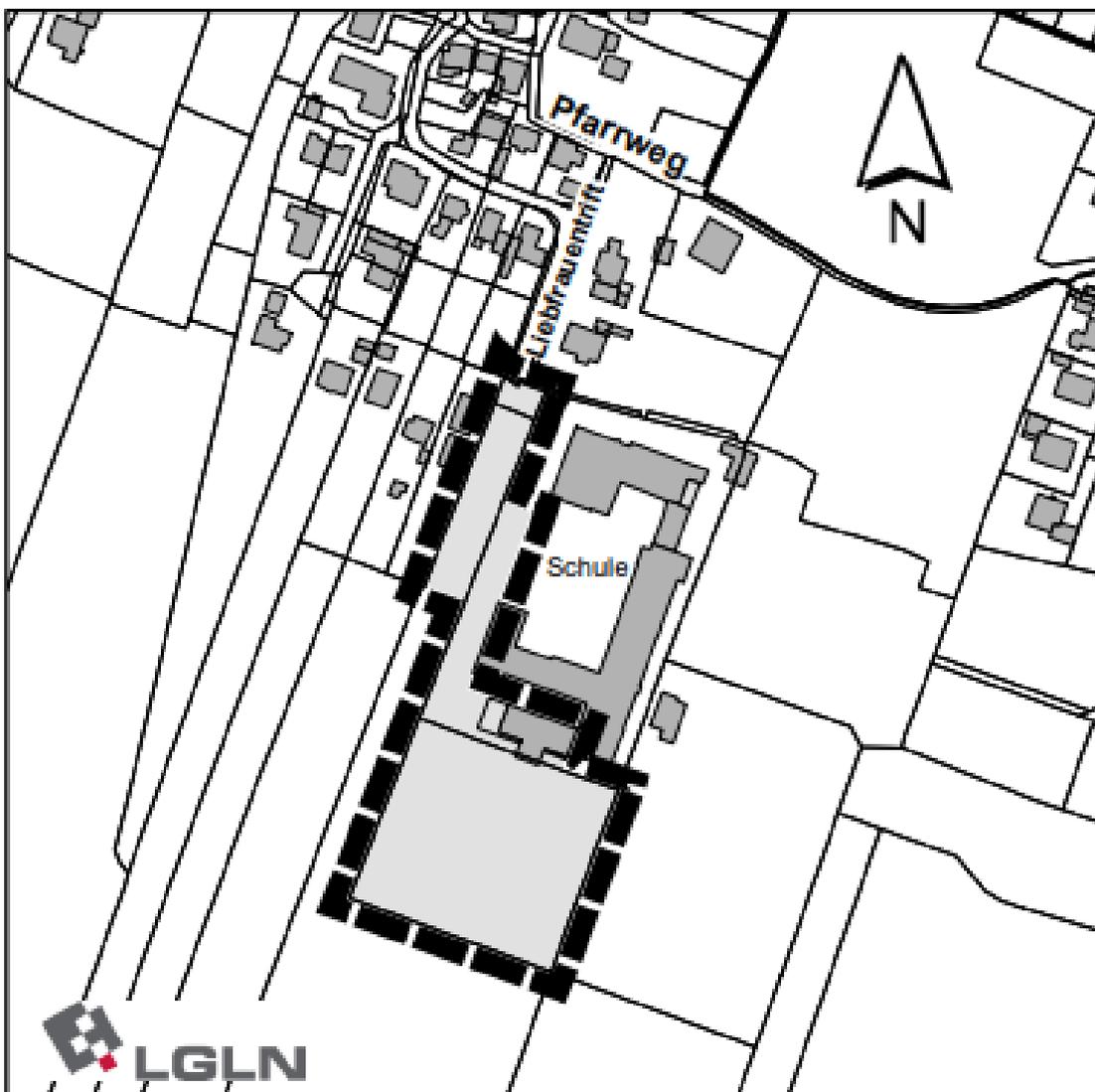


STADT CUXHAVEN Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 227 „Kindertagesstätte Lüdingworth“

BEGRÜNDUNG



Stand Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I der Begründung:

Ziele, Zweck, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanung

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen	3
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
3.	RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE	4
3.1.1	Belange der Raumordnung	4
3.1.2	Belange der Infrastruktur / Erschließung	4
3.1.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	4
3.1.4	Verkehrsbelange / Verkehrslärm	5
3.1.5	Geruchsimmissionen	7
3.1.6	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz	7
3.1.7	Klimaschutz	8
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Öffentliche Verkehrsflächen	9
4.4	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
4.5	Grünordnung	11
4.6	Städtebauliche Übersichtsdaten	12
4.7	Örtliche Bauvorschriften	12
5.	VER- UND ENTSORGUNG	13
6.	HINWEISE	15

Teil II der Begründung: Umweltbericht **16**

Anlagen der Begründung:

Anlage 1 der Begründung: Entwurf zum Bebauungsplan

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Cuxhaven hat die Absicht, im Stadtteil Lüdingworth abgängige und nicht mehr wirtschaftlich sanierungsfähige Kindertagesstätte südlich der Schule durch einen Neubau zu ersetzen. Da in diesem Bereich kein Bebauungsplan vorliegt, ist zur Regelung und Umsetzung der städtebaulichen Planungsabsichten die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 227 „Kindertagesstätte Lüdingworth“ erforderlich.

Auf den heutigen unbebauten Außenflächen der Kindertagesstätte soll der Neubau entstehen, während der Betrieb in dem bestehenden Gebäude aufrecht erhalten bleibt. Zudem soll eine verkehrliche Anbindung an den bestehenden Parkplatz in Verlängerung der Straße Liebfrauentrift entstehen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das 8.474 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Lüdingworth, ca. 350 m von der Lüdingworther Kirche und ca. 8,4 km vom Cuxhavener Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nördlich begrenzt durch die Straße Liebfrauentrift, durch die Bestandsbebauung sowie durch landwirtschaftliche Flächen im Osten, durch landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie durch die westlich angrenzenden Sportplätze. Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen (siehe Anlage 1 der Begründung: Entwurf zum Bebauungsplan).

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahre 2022 stellt die Stadt Cuxhaven als Mittelzentrum dar. Zentrale Orte mit mittelzentraler Funktion haben die Aufgabe, eine zentralörtliche Versorgung mit Einrichtungen und Anlagen für den gehobenen Bedarf für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen.

Die Landesraumordnung formuliert somit einen Vorsorgeauftrag für die Entwicklung des Wohnstandortes Cuxhaven.

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012/2017 wird die Stadt Cuxhaven entsprechend zur Landesraumordnung als Mittelzentrum dargestellt, unter anderem mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstätten“.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cuxhaven stellt für den Planbereich Gemeinbedarfsfläche sowie landwirtschaftliche Fläche dar. Für das vorgesehene Baufeld der neuen Kindertagesstätte ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich um die Gemeinbedarfsfläche zur erweitern. Besagte Änderung erfolgt parallel zu dem Bebauungsplanverfahren.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Vorrangiges Planziel ist es, eine Kindertagesstätte nach den aktuellen Standards zu errichten. Hierfür wurden mehrere Standorte, u.a. auch im Ortszentrum, auf ihre Eignung geprüft. Der Standort in direkter Nachbarschaft zur Schule ermöglicht Synergien und gleichzeitig eine Stärkung des Angebots der Kindertagesstättenplätze in diesem Teil der Stadt Cuxhaven.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE

3.1.1 Belange der Raumordnung

Mit dem Neubau der Kindertagesstätte wird die Versorgung mit Einrichtungen für Kinderbetreuung gesichert, was vor allem für junge, in Cuxhaven ansässige Familien relevant ist. Die oben genannten Ziele der Landes- und der Regionalen Raumordnung werden damit unterstützt.

3.1.2 Belange der Infrastruktur / Erschließung

In Lüdingworth sind neben der Kindertagesstätte eine Grundschule und Sportanlagen vorhanden, die von den Bewohnern des Ortes genutzt werden.

Das Plangebiet wird über die Straße Liebfrauentrift an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Cuxhaven angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über den bestehenden Parkplatz der Schule und Kindertagesstätte, wo weiterhin die Hol- und Bringverkehre abgewickelt werden. Eine Pkw-Verbindung für die Mitarbeiter der Kindertagesstätte zu dem Angestelltenparkplatz direkt vor dem Kita-Gebäude soll über eine nichtöffentliche Straße erfolgen.

Der nächste ÖPNV-Haltepunkt liegt westlich der St. Jakobi-Kirche und damit ca. 350 m entfernt. Von dort aus ist der Bahnhof mit dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) sehr gut zu erreichen.

3.1.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Schall:

Aufgrund der Lage am südlichen Rand von Lüdingworth sind keine übermäßigen Lärmeinwirkungen von Gewerbe oder Verkehr zu erwarten. Östlich vom Geltungsbereich befinden sich Sportplätze. Diese werden überwiegend am Nachmittag und am Wochenende für den Schul- und Vereinssport frequentiert. Damit sind hier ebenfalls keine Schallemissionen zu erwarten, die eine Nutzung der Kindertagesstätte einschränken würden. Eventuelle Emissionen seitens der landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung sind temporär und haben daher keinen Einfluss auf die Planung.

3.1.4 Verkehrsbelange / Verkehrslärm

Der Pkw-Verkehr wird weiterhin über die Zufahrt Liebfrauentrift stattfinden. Der bestehende Parkplatz dient sowohl der Schule als auch der Kindertagesstätte und bietet ebenfalls Raum für Bring- und Abholverkehr von Kindern beider Institutionen. Der neu geschaffene Verkehrszweig und Parkplatz direkt neben der bestehenden Kindertagesstätte ist ausschließlich für Mitarbeitende sowie ggf. Ausnahmeverkehre wie Lieferverkehre vorgesehen. Bring- und Abholverkehre sind hier nicht gewünscht, da keine Wendemöglichkeiten durch beispielsweise einen Wendehammer gegeben sind. Die Müllabholung findet weiterhin im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches statt, daher ist eine Dimensionierung für Müllfahrzeuge nicht notwendig.

Der bestehende Fußweg, der aktuell die Kindertagesstätte anbindet, soll weiterhin verfügbar sein und getrennt von der Fahrbahn für die Pkws liegen, auch wenn es sich nicht um eine stark frequentierte Straße handelt, damit die Sicherheit des Fußgängerverkehrs gewährleistet ist.

3.1.6 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

Zur Einschätzung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes sind in 2024 Bestandserfassungen zu Biotoptypen und den Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet und angrenzend in einem 50 m breiten Geländestreifen (Untersuchungsgebiet) erfolgt; der Geltungsbereich des Plangebiets ist dementsprechend kleiner. Die umfassenden Ergebnisse sind dem Umweltbericht samt Anlagen zu entnehmen.

Etwa die südliche Hälfte des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Nördlich anschließend befinden sich die überwiegend versiegelten Flächen der bestehenden Kita sowie die Zuwegungen und Parkplätze. Gehölzstreifen aus Bäumen (Erle, Esche, Birke, Weide, Kiefer, Linde, Ahorn, Eiche,

Hainbuche, Mehlbeere) südlich der Kita und parallel zur Zuwegung dienen auch der Einfügung der vorhandenen Bauflächen in die Umgebung und den südlichen Ortsrand von Lüdingworth.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch eine Umweltprüfung sowie einen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB in die Planung eingestellt. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umweltprüfung (Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft, Kulturgüter) werden erfasst und bewertet. Sie werden im Rahmen der Eingriffsregelung unter den Aspekten Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz geprüft und entsprechend erforderliche Maßnahmen abgeleitet. Die vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Grünordnung werden im Umweltbericht beschrieben und als Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften oder zu berücksichtigende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der mit den geplanten Flächenausweisungen verbundenen erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Oberflächengewässer, Biotope und Tiere (hier Brutvögel) sowie Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen und besondere Artenschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich insgesamt eine **Differenz von 1.109 zu kompensierenden Werteinheiten (WE)**, die über grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet auszugleichen sind.

Der in § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelte besondere Artenschutz greift zwar erst bei der Genehmigung konkreter Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplan-Geltungsbereichs. Dennoch sind bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, um die Realisierbarkeit einer Bebauungsplanung nicht zu gefährden.

Auf der Grundlage der Bestandserfassungen (vgl. Umweltbericht und Anhang 4: Tabellen der Einzelartprüfung im Rahmen der speziellen Artenschutzprüfung) werden die möglichen Betroffenheiten der hier betrachteten Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse durch die künftige Umsetzung der Planung beschrieben und in Bezug auf die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG geprüft.

In Bezug auf die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse sind Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Einhaltung der Regelungen des Allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie Bauzeitenregelungen bzw. vorgeschaltete Kontrollen für den Gebäudeabriss erforderlich.

3.1.7 Klimaschutz

Seit dem 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden rechtskräftig. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie

den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

Der Bebauungsplan Nr. 227 bewirkt mit der geplanten Entwicklung eine Zunahme von versiegelten Flächen im Plangebiet.

Mittels grüngestalterischer Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzen auf Teilflächen des Plangebietes sowie einer gezielten Entsiegelung im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte sollen ein Ausgleich und eine Verbesserung des Kleinklimas herbeigeführt werden.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass aus Gründen der Zukunftssicherheit und der Wahrung gesunder Umweltverhältnisse im Zusammenhang mit einem öffentlichen Kita-Gebäude / -gelände die Anforderungen hinsichtlich z.B. Gebäudeenergiestandard, Klimafolgenanpassung Berücksichtigung finden. Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) sind hier die gesetzlichen Grundlagen.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Grünfläche sowie landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Nebengebäude sind zulässig, wenn sie im direkten Zusammenhang mit der Kindertagesstätte oder der benachbarten Schule stehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Im ausgewiesenen Baufeld ist eine Kindertagesstätte in abweichender Bauweise bei einer GRZ von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m zulässig. Die Gebäudehöhe misst sich von der Straßenoberkante der Straße Liebfrauentrift innerhalb des Geltungsbereiches (Bezugspunkt siehe Planzeichnung).

Mit der Höhenbeschränkung wird die vorhandene Bebauungsstruktur konsequent fortgeführt.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, gilt generell die zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % gemäß § 19 Abs.4 BauNVO.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die entstehenden Verkehrsflächen südlich des bestehenden Parkplatzes werden so ausgestaltet, dass Fußverkehr getrennt vom Pkw-Verkehr stattfinden wird. Fahrradverkehr soll auf der Fahrbahn stattfinden. Die Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung ist als beruhigter Bereich geplant, sodass die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden gewährleistet ist. Der bestehende Parkplatz im Norden bleibt bei der aktuellen Regelung der Schrittgeschwindigkeit, ebenso wie der neu entstehende Mitarbeiterparkplatz im Süden.

Der Fußweg zur Anbindung der Kindertagesstätte soll 2,7 m breit sein und die Fahrbahn 3 m.

4.5 Grünordnung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Vermeidung und Ausgleich werden dabei über geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan fixiert.

Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen

Schutzgut Mensch und Erholung (V1)

- V1.1 Lage des B-Plan Geltungsbereichs am Siedlungsrand in einer geeigneten Fläche am Ortsrand, direkt neben dem abzubrechenden Gebäude der Kita-Lüdingworth
- V1.2 Möglichst Vermeidung von Eingriffen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs durch Nutzung vorhandener Verkehrswege oder sonstiger befestigter Flächen für die Durchführung der Baumaßnahmen, als Lagerflächen etc.
- V1.2 Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Umweltschutz bei Lagerung von Bau- oder Betriebsstoffen, zum Betrieb von Baumaschinen, zur Behandlung von Abfällen etc.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (V2)

- V2.1 Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Umweltschutz bei Lagerung von Bau- oder Betriebsstoffen, zum Betrieb von Baumaschinen, zur Behandlung von Abfällen etc.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen, Pflanzen, Tiere) (V3)

- V3.1 Möglichst Vermeidung von Eingriffen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs durch Nutzung vorhandener Verkehrswege oder sonstiger befestigter Flächen für die Durchführung der Baumaßnahmen, als Lagerflächen etc.
- V3.2 Beschränkung der möglichen Oberflächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- V3.3 Überprüfung der Bauflächen auf Brutvögel sofern Baubeginn direkt vor oder während der Brutzeit
- V3.4 Bauzeitenregelung: Beschränkung des Baubeginns/ der Baustelleneinrichtung, Abrissarbeiten und Flächenfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Kernbrutzeit der Vögel (Mitte März bis Mitte Juli), um Verluste von Gelegen und Jungvögeln weitgehend zu vermeiden.
- V3.5 Beginn der Gebäudeabrisse sowie eventueller Fassaden-/ Dachsanierungen außerhalb der Kernbrut- und -aufzuchtzeit der Brutvögel (Mitte März bis Mitte Juli), um das Verletzungs- oder Tötungsrisiko von ggf. im Gebäudebereich brütenden Vogelarten zu minimieren.
- V3.6 Den Abrissarbeiten muss eine vorherige Kontrolle auf etwaige Brutaktivitäten von Vögeln und Fledermaushabitate vorgeschaltet werden. Bei Gebäudeabrisstätigkeiten ist vorab durch gezielte Überprüfungen möglichst auszuschließen, dass sich dort ein aktuelles Fledermausquartier befindet.
- V3.7 Zulässige Baumfällungen nur im Winter tragen zum Ausschluss der Betroffenheit von potentiell zwischenzeitlich entstandenen Sommerquartieren bei.
- V3.8 Bei einer notwendigen Fällung von Höhlenbäumen ist zeitnah vor der Fällung eine detaillierte Höhlenüberprüfung durch einen Fachgutachter (ggf. mit Endoskopeinsatz) durchzuführen, um sicherzustellen, dass bei der Entfernung einer Baumhöhlenstruktur keine Lebensstätte von Fledermäusen betroffen ist.
- V3.9 Begrenzung der Bauarbeiten auf die geplante Fläche; Schutz bestehender und deshalb zu schonender Gehölze in den angrenzenden Bereichen.

- V3.10 Während der Bautätigkeiten wird bei der Ausrichtung von Lichtemissionsquellen wie Baulichtern und -strahlern darauf geachtet, dass Gehölzränder so wenig wie möglich angestrahlt werden. Auch auf einen Verzicht von nächtlicher Baustellenbeleuchtung ist zu achten, um Einschränkungen im Brutlebensraum zu minimieren.
- V3.11 Tagesarbeit in den Sommermonaten: Zum Schutz jagender Fledermäuse entlang linienhafter Strukturen mit Gehölzbewuchs ist in der Zeit zwischen dem 1. April und 31. Oktober auf Nachtarbeit zu verzichten.
- V3.12 Entfernung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- V3.13 Entfernung von Röhricht im Pufferbereich (50 m) vor dem 1. März, um einem Brutabbruch durch die Bautätigkeiten vorzubeugen.
- V3.14 Durchsetzung der Einhaltung der Höchstgeschwindigkeit von max. 30 km/h der Verkehrsmittel während der Bauphase und max. 10 km/h im Rahmen des Betriebes zur Verminderung des Kollisionsrisikos.
- V3.15 Verzicht auf längere Ruhephasen (>7 Tage) der Bautätigkeiten von Mitte März bis Mitte Juli, um eine (erneute) Ansiedlung von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden
- V3.16 Bei längeren Ruhephasen der Bautätigkeit werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde alternative Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt.

Schutzgut Boden (V4)

- V4.1 Möglichst Vermeidung von Eingriffen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs durch Nutzung vorhandener Verkehrswege oder sonstiger befestigter Flächen für die Durchführung der Baumaßnahmen, als Lagerflächen etc.
- V4.2 Möglichst räumliche Begrenzung der Bauarbeiten auf den B-Plan-Geltungsbereich und ggf. vorbelasteter angrenzender Bereiche
- V4.3 Beschränkung der möglichen Oberflächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- V4.4 Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Umweltschutz bei Lagerung von Bau- oder Betriebsstoffen, zum Betrieb von Baumaschinen, zur Behandlung von Abfällen etc.
- V4.5 Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften
- V4.6 Als sulfatsauer festgestellte Bodenanteile sollten nur im unvermeidbaren Umfang ausgebaut oder umgelagert werden, damit kein Sauerstoffzutritt

erfolgen kann und von ihnen keine potenziellen Beeinträchtigungen von Gewässern und Böden ermöglicht werden. Sulfatsaure Böden sollten möglichst im wassergesättigten Milieu verbleiben und es sollte eine Belüftung vermieden werden. Bei nicht zu vermeidenden Aushüben oder Umlagerungen sollten diese Böden nicht weit transportiert werden und umgehend in eine sichere Ablagerungsform im reduzierenden wassergesättigten Milieu überführt werden (LBEG 2010).

Schutzgut Wasser (V5)

- V5.1 Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Umweltschutz bei Lagerung von Bau- oder Betriebsstoffen, zum Betrieb von Baumaschinen, zur Behandlung von Abfällen etc.
- V5.2 Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften
- V5.3 Vermeidung von Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Entwässerungsgräben außerhalb des Geltungsbereichs

Schutzgut Klima / Luft (V6)

- V6.1 Beschränkung der möglichen Oberflächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- V6.2 Neupflanzungen von Gehölzen im Geltungsbereich und an dessen Rändern

Schutzgut Landschafts- / Stadtbild (V7)

- V7.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen und von Verlusten von außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs vorhandenen Gehölzen oder Gehölzbeständen
- V7.2 Vermeidung von Eingriffen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs durch Nutzung vorhandener Verkehrswege oder sonstiger befestigter Flächen für die Durchführung der Baumaßnahmen, als Lagerflächen etc.

Kompensationsmaßnahmen

Trotz der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen auf die Umwelt durch das Vorhaben nicht vollständig vermieden werden. Die unvermeidbaren Auswirkungen auf den Naturhaushalt müssen durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Im vorliegenden Fall liegt der Fokus auf dem Ausgleich verloren gegangener Strukturen im direkten räumlichen Zusammenhang im Süden des Geltungsbereichs.

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen liegt vor, wenn die betroffenen Funktionen am Eingriffsort durch geeignete Kompensationsmaßnahmen nahezu vollständig und zeitnah wiederhergestellt oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden konnten. Zur Kompensation dieser erheblichen Beeinträchtigungen sind sowohl Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als auch externe Maßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang zulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 227 entsteht ein Kompensationsdefizit von 1.109 Werteinheiten.

Im Fall des Neubaus der Kita Lüdingworth sollen alle erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern i.S. des § 14 BNatSchG i.V.m. § 5 NNatSchG innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs vollständig ausgeglichen werden.

Das Flurstück 50/9 mit einer Flächengröße von 2.950,7 m², welches direkt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 227 liegt, steht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Gegenwärtig wird die Fläche als Grünlandeinsaat genutzt.

Auf Teilflächen dieses Flurstücks sind die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Für das Schutzgut Boden

Wiederherstellung der Bodenfunktionen in den entsiegelten Bereichen des B-Plan-Geltungsbereichs (Grünflächen, Spielflächen).

Ausgleich der Neuversiegelung von Böden mit besonderer Bedeutung außerhalb der vorhandenen Gebäude und des Spielplatzes im Verhältnis 1:1 an der Südseite der geplanten Hecke. Hier soll ein ca. 7,5 m breiter Streifen (569 m²) mit dem Biototyp Extensivgrünland (GE) oder Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH) entwickelt werden (s. dazu auch Abb. 9 im Umweltbericht). Dieser Streifen dient gleichzeitig als Schutzstreifen zwischen der Hecke und der südlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft.

Folgende Maßnahmen sind in diesem Sinne vorgesehen:

Entwicklung eines Wiesenstreifens (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

In einem ca. 7,5 m breiten Geländestreifen (569 m²) im südlichen Anschluss an die geplante Hecke (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) soll der Biototyp Extensivgrünland (GE) oder Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH) entwickelt werden. Dieser Streifen dient gleichzeitig als Schutzstreifen zwischen der Hecke und der südlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Verzicht auf Veränderungen der Geländeoberfläche,
- Beibehaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionen der Grünlandfläche,
- ausschließlich extensive Wiesennutzung, spätestens im Abstand von maximal 3 Jahren, 1. Mahd nicht vor dem 15.07., 2. Mahd erlaubt etwa September / Oktober, keine 3. Mahd, jeweils Abtransport / Verwertung des Mähguts, keine Mulchmahd,
- keine Beweidung,
- Durchführung von Pflege- oder Unterhaltungsmaßnahmen, z.B. Abtransport von Mähgut, Gehölzschnitt etc. vom 15.07. bis zum 28.02.,
- keine Narbenerneuerung oder keine Neuansaat zur Förderung der wirtschaftlichen Verwendung,
- keine chemischen Pflanzenschutzmittel (Herbizide, Pestizide),
- keine Düngung (kein Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger),
- keine reliefverändernden Maßnahmen, wie Einebnung, Planierung o.ä.,
- Erfolgskontrolle zur Entwicklung der Biotoptypen,
- an der Südseite des Streifens ggf. Herstellung einer Grabenmulde als Abgrenzung gegenüber der intensiv genutzten Fläche für die Landwirtschaft, alternativ Setzen einer Reihe Eichenspaltpfähle,
- Verzicht auf eine Einfriedung.

Für das Schutzgut Arten und Biotope

Im nördlichen Teil der Grünland-Einsaat-Fläche des Flurstücks 50/9 bietet sich im Anschluss an die geplante Kita-Fläche die Anlage einer 11-16 m breiten, von West nach Ost verlaufenden Strauch-Baumhecke an, welche auch Gehölzbrütern als Lebensraum dienen wird (s. dazu auch Abb. 9 im Umweltbericht). Diese Strauch-Baumhecke setzt sich in einem ca. 5 m breiten Geländestreifen westlich der geplanten Kita-Fläche fort. Bei Verwendung von insektenfreundlichen Gehölzarten (i) entsteht gleichzeitig ein möglicher Jagdlebensraum für Fledermäuse.

Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB):

Im südlichen und westlichen Anschluss an die Kita-Fläche ist in einem 11-16 m (südlich) bzw. 5 m (westlich) breiten Geländestreifen eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:

- Aufgrund der Nähe zu Kita und Schule Lüdingworth sowie zum Sportplatz wird auf Pflanzen, die für Menschen giftige Bestandteile enthalten, verzichtet.
- Pflanzung der Gehölze in einem Reihenabstand von 2 m
- Pflanzabstände in den Reihen 2 m
- Großbäume und hohe Sträucher werden in die Mitte der Pflanzung gesetzt, Großbäume, wie Winterlinde, Hainbuche, Vogelkirsche, sind in der Pflanzqualität Hochstamm zu pflanzen.
- Kleinwüchsige Sträucher und lichtliebende Sträucher werden an die Südseite gesetzt.
- Pflanzqualitäten:
 Baumgehölze: Hochstamm (3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm), Heister (2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm),
 Strauchgehölze: Sträucher (1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm)
- Festlegung der Pflanzstandorte unter Berücksichtigung des Ziels einer optimalen ganzjährigen Blickdichtigkeit der Pflanzung im Zuge der Herstellung der Pflanzung, Pflanzungen versetzt „auf Lücke“
- Aufstellen eines Wildverbisschutzzauns während der 5-jährigen Gehölzpflegezeit, Abbau des Zaunes spätestens 7 Jahre nach Aufstellung
- Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen und zu entwickeln.
- Entfernung von aufkommenden Gehölzen nicht einheimischer Arten wie Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*).

Gehölzvorschlagsliste:

Bäume:

- Eberesche (Vogelbeere) (*Sorbus aucuparia*) [i]
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Feldahorn (*Acer campestre*) [i]
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*) [i, s]
- Vogelkirsche (*Prunus avium*) [i]
- Wildapfel (*Malus sylvestris*),
- Winterlinde (*Tilia cordata*) [i]

Sträucher:

- Gewöhnlicher Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea* ssp. *sanguinea*) [s]
- Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*) [s]
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*) [s]
- Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Haselnuss (*Coryllus avellana*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*) [s]
- Schlehe (*Prunus spinosa*) [s]
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) [s]
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

(Es ist ausschließlich Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden.)

Pflanzung von Hochstamm-Bäumen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Im westlichen Anschluss an den Schulhof sind in einem zu entsiegelnden, bislang als Wegefläche genutzten Geländestreifen mindestens solitäre Hochstamm-Laubbäume fachgerecht neu zu pflanzen.

- je Baum Herstellung einer mindestens 12 m³ umfassenden Pflanzgrube mit zertifiziertem Baumsubstrat,
- Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm,
- Sicherung mit Dreibock-Verankerung,
- neben Baumarten der Gehölzvorschlagsliste können hier unter dem Aspekt der Klimafolgenanpassung auch weitere, klimaresiliente Baumarten Verwendung finden,
- das gesamte Baumbeet (Fläche ca. 23,5 x 6 m) ist zu entsiegeln und als Grünfläche zu gestalten.

Erhaltung von Gehölzbeständen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB westlich des Schulgeländes in einer Breite von ca. 5 m festgesetzten vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und zu unterhalten. Die Hinweise zum Gehölzschutz sind zu beachten. Ziel ist die nachhaltige Sicherung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke. Ausfälle in der Bepflanzung sind deshalb entsprechend mit Gehölzen der Gehölzvorschlagsliste zu ersetzen.

Erhaltung von vorhandenen Gräben (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten vorhandenen Gräben sind als offene Gewässer zu erhalten und zu unterhalten.

4.6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	8.474 m²
Gemeinbedarfsfläche	2.493 m ²
Verkehrsflächen	1.899 m ²
Private Grünflächen	1.612 m ²
Wasserflächen u. Flächen für Wasserwirtschaft	49 m ²
Flächen für Landwirtschaft und Wald	2.420 m ²

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grund der Ortsrandlage werden örtliche Bauvorschriften Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO erlassen. Gestaltungsziel ist es, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu formen und klimaschutzwirksame Gestaltungsmaßnahmen wie begrünte Flachdächer und Einfriedungen in Form von Hecken oder begrünten Zäunen festzusetzen. Der räumliche und sachliche Geltungsbereich bezieht sich auf den gesamten Bebauungsplanbereich.

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften in die Bebauungsplanung eingestellt.

Dachgestaltung

Dächer Hauptgebäuden, Nebenanlagen sowie Garagen sind als Flach- oder Pultdächer mit unter 15 ° Neigung auszuführen. Sie sind zu begrünen und / oder mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder eingegrünte/bearbeitete Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, um den Straßenraum optisch nicht zu verkleinern und durch die Begrünung eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Die Regelung dient zugleich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da die Zufahrten, Kreuzungs- und Kurvenbereiche von den Verkehrsteilnehmern besser einsehbar sind. Zudem werden mit übersichtlichen Straßenbereichen attraktive und gut einsehbare Räume geschaffen.

Nicht überbaute Flächen

Es sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie sonstige ungenutzte Versiegelungen sind unzulässig.

5. VER- UND ENTSORGUNG

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

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

Oberflächenentwässerung: Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist an das vorhandene Entwässerungssystem anzuschließen.

Schmutzwasserentsorgung: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt analog über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den anliegenden Straßen.

Abfallentsorgung: Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Cuxhaven.

Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Vorhandene Leitungen sowie die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind bei den Erdarbeiten zu schützen bzw. zu beachten und die Leitungsträger frühzeitig vor Beginn der Maßnahme darüber in Kenntnis zu setzen.

Entwässerungsgräben: Das Plangebiet ist in großen Abschnitten von offenen und verrohrten Gräben (Gewässern III. Ordnung) umrahmt und durchzogen. Die vorhandenen Gräben sind zu erhalten und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu unterhalten.

Der verrohrte Graben der in West-Ost-Richtung den Geltungsbereich durchkreuzt ist in seiner Funktion zu erhalten und muss durch die Versorgungsbetriebe gewartet und unterhalten werden können.

Im Bereich der Gewässer sind Nebengebäude wie Carports, Gartenhäuser etc. sowie Nebenanlagen gemäß den zurzeit geltenden Baubestimmungen nur in einem Abstand von 3 Metern von der Grabenböschungsoberkante, bzw. in den verrohrten Bereichen 2,50 Meter von der äußeren Bauwerkskante (Rohraußenkante) an, zulässig, um auf Dauer die Unterhaltung der Gewässer zu sichern.

6. HINWEISE

Bodenfunde

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

Altablagerungen/ Altstandorte

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

Energetische Hinweise

Die Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen, also ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Weitere Möglichkeiten zur Reduktion des Energieverbrauchs liegen in der Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und kleinen Fenstern nach Norden.

Hinweise zum Arten- und Gehölzschutz

- Bauzeitenregelung: Beschränkung des Baubeginns/ der Baustelleneinrichtung, Abrissarbeiten und Flächenfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Kernbrutzeit der Vögel (Mitte März bis Mitte Juli), um Verluste von Gelegen und Jungvögeln weitgehend zu vermeiden.
- Beginn der Gebäudeabriss sowie eventueller Fassaden-/ Dachsanierungen außerhalb der Kernbrut- und -aufzuchtzeit der Brutvögel (Mitte März bis Mitte Juli), um das Verletzungs- oder Tötungsrisiko von ggf. im Gebäudebereich brütenden Vogelarten zu minimieren.

- Den Abrissarbeiten muss eine vorherige Kontrolle auf etwaige Brutstätten von Vögeln und Fledermaushabitate vorgeschaltet werden. Bei Gebäudeabrisstätigkeiten ist vorab durch gezielte Überprüfungen möglichst auszuschließen, dass sich dort ein aktuelles Fledermausquartier befindet.
- Zulässige Baumfällungen nur im Winter tragen zum Ausschluss der Betroffenheit von potentiell zwischenzeitlich entstandenen Sommerquartieren bei.
- Bei einer notwendigen Fällung von Höhlenbäumen ist zeitnah vor der Fällung eine detaillierte Höhlenüberprüfung durch einen Fachgutachter (ggf. mit Endoskopeinsatz) durchzuführen, um sicherzustellen, dass bei der Entfernung einer Baumhöhlenstruktur keine Lebensstätte von Fledermäusen betroffen ist.
- Begrenzung der Bauarbeiten auf die geplante Fläche; Schutz bestehender und deshalb zu schonender Gehölze in den angrenzenden Bereichen. Die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.
- Während der Bautätigkeiten wird bei der Ausrichtung von Lichtemissionsquellen wie Baulichtern und -strahlern darauf geachtet, dass Gehölzränder so wenig wie möglich angestrahlt werden. Auch auf einen Verzicht von nächtlicher Baustellenbeleuchtung ist zu achten, um Einschränkungen im Brutlebensraum zu minimieren.
- Tagesarbeit in den Sommermonaten: Zum Schutz jagender Fledermäuse entlang linienhafter Strukturen mit Gehölzbewuchs ist in der Zeit zwischen dem 1. April und 31. Oktober auf Nachtarbeit zu verzichten.
- Entfernung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Verzicht auf längere Ruhephasen (>7 Tage) der Bautätigkeiten von Mitte März bis Mitte Juli, um eine (erneute) Ansiedlung von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Bei längeren Ruhephasen der Bautätigkeit werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde alternative Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt.

Teil II der Begründung: Umweltbericht

Vorbemerkung:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.