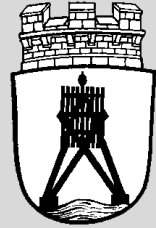


STADT CUXHAVEN

Der Oberbürgermeister

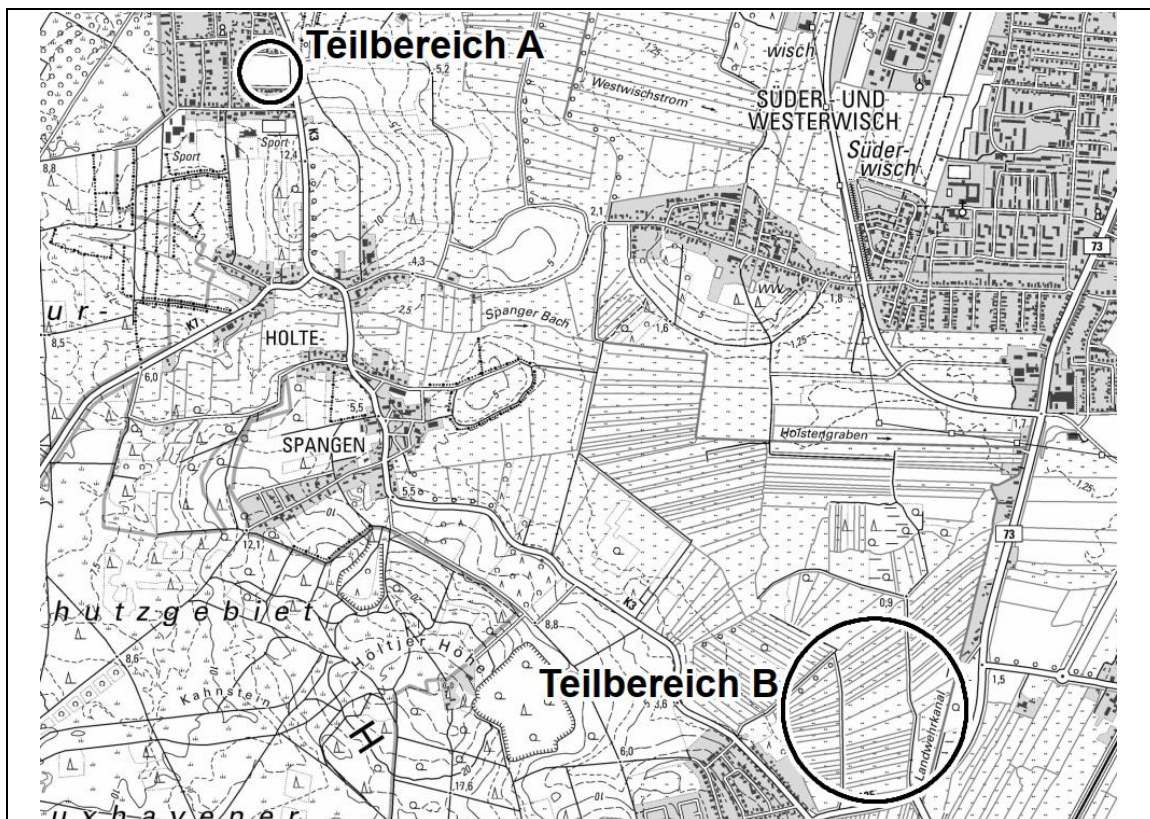


Bebauungsplan Nr. 105 Teilbereich 2

„Westlich der Spanger Straße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Stand: Dezember 2025

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

PGN ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches.....	4
2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung.....	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	5
3.1.2 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.....	6
3.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012/2017.....	7
3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan.....	8
3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	8
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.2.3 Verkehrsflächen.....	10
4.2.4 Grünflächen.....	11
4.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
4.2.6 Flächen für die Wasserwirtschaft.....	11
4.2.7 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken.....	12
4.2.8 Erhalt von Bäumen.....	13
4.2.9 Neuanlage einer Wallhecke.....	13
4.2.10 Instandsetzung einer Strauch-Wallhecke.....	14
4.2.11 Extensivierung von Intensivgrünland.....	14
4.2.12 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	16
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	16
5.1 Dächer.....	16
5.2 Gebäudehöhe.....	17
5.3 Einfriedungen.....	17
5.4 Nicht überbaute Flächen.....	17
5.5 Ordnungswidrigkeiten.....	18
5.6 Hinweise.....	18
5.6.1 Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan.....	18
5.6.2 Bodenfunde.....	18
5.6.3 Altablagerungen / Altlastenstandorte.....	19
5.6.4 Energetische Hinweise.....	19
5.6.5 Schutz von Wallhecken.....	19
5.6.6 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften.....	19
5.6.7 Artenschutz.....	19
6. IMMISSIONSSCHUTZ.....	20
6.1 Geruchsimmissionen.....	20
6.2 Schallimmissionen.....	20

7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	20
8. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB	21
8.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	21
8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	22
8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	25
8.3.1 Schutzgut Boden und Wasser.....	26
8.3.2 Schutzgut Fläche	27
8.3.3 Schutzgut Klima/Luft.....	28
8.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	29
8.3.5 Schutzgut Landschaft	39
8.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	40
8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	41
8.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	41
8.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	42
8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	42
8.4.1 Ausgleichsberechnung.....	44
8.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	46
8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	52
8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	53
8.7 Maßnahmen des Monitorings.....	53
8.8 Ergebnis der Umweltprüfung.....	53
9. ARTENSCHUTZ.....	54
10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	57
11. QUELLENVERZEICHNIS	59
12. GESETZE, RICHTLINIEN UND VERORDNUNGEN.....	60
13. ANLAGEN	61

Stand: 04.12.2025

1. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der bestehenden Wallhecken werden die Belange von Natur und Landschaft im Sinne eines Umweltberichtes ausführlicher behandelt.

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 105 Teilbereich 2 „Westlich der Spanger Straße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

Der Bebauungsplan dient der Wohnbauentwicklung und soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden schaffen.

2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

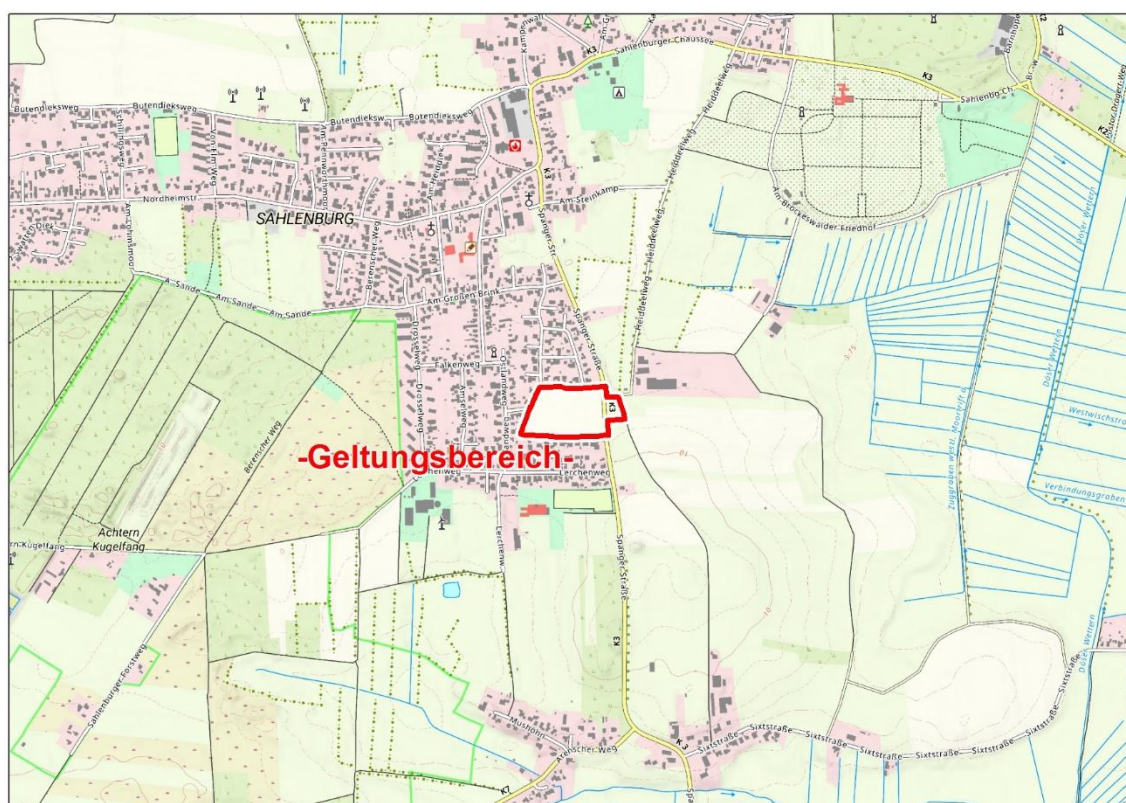


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand von Sahlenburg, westlich und östlich der Kreisstraße (K3) „Spanger Straße“, südlich der Straßen „Stettiner Straße“ und „Allee de Theix“, östlich der Breslauer Straße und nördlich der Straße „Schratkamp“. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,8 ha.



Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst derzeit die Flurstücke 128/4, 128/5, 128/7, 128/8 und 161/1 sowie Teilbereiche des Flurstücks 141/21 der Flur 3 der Gemarkung Sahlenburg. Aufgrund einer Neuvermessung werden die o.g. Flurstücke 128/4, 128/5 und 128/8 zukünftig zu neuen Flurstücken mit den Bezeichnungen 128/10 und 128/11 zusammengelegt.

2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung



Abb. 3: Luftbild

Die Flächen im Plangebiet werden mit Ausnahme der Kreisstraße (K3) ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. In den Randbereichen sind vereinzelte Gehölzbestände vorhanden. An der nördlichen und südlichen Grenze sowie am östlichen Rand jenseits der Kreisstraße befinden sich Wallhecken, die teilweise ebenfalls Gehölzstrukturen enthalten. Jenseits der Kreisstraße (K3) sind weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Ansonsten ist das Plangebiet von Wohnnutzungen umgeben.

3. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

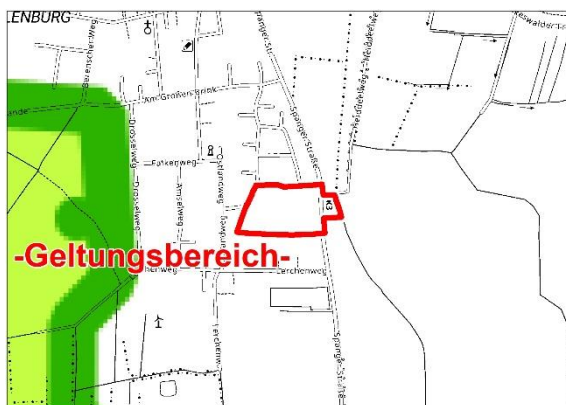


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LROP 2017. (LGLN)

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

Die Flächen in der Umgebung des Plangebietes haben ebenfalls keine besondere Funktion erhalten.

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm wurde in Teilen 2022 geändert. Im zeichnerischen Teil der Verordnung sind für das Plangebiet keine Änderungen festgelegt.

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen des LROP 2017 und der Änderung von 2022 vereinbar.

3.1.2 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und entsprechend zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb der dargestellten Wassertiefen des Szenarios „HWextrem“ für seltene Ereignisse.



Abb. 5: Fließgeschwindigkeit Extrem

Im Plangebiet sind im Extremfall nur geringe Fließgeschwindigkeiten von unter 0,2 m/s zu erwarten. Lediglich in vereinzelt Bereichen können die Fließgeschwindigkeiten bis zu 1,0 m/s betragen, insbesondere an der Spanger Straße (K3).

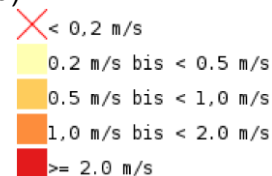
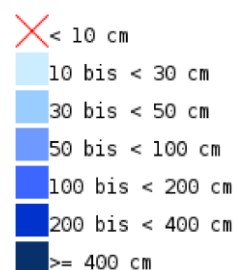


Abb. 6: Überflutungstiefe Extrem

Im Extremfall sind im Plangebiet Überflutungstiefen von mehr als 30 cm nur in den Bereichen entlang der Spanger Straße (K3) zu erwarten. Hier können sie bis zu 100 cm betragen.



Die Fließrichtung verläuft im Wesentlichen von West nach Ost in Richtung Spanger Straße (K3).

Die Entwässerung erfolgt zukünftig im Wesentlichen über Versickerungsmulden. Die detaillierten Maßnahmen sind Bestandteil der nachfolgenden Erschließungs- und Genehmigungsplanung. Die Durchführbarkeit der Maßnahmen wurde im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes (IWU, 2025) nachgewiesen.

3.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012/2017

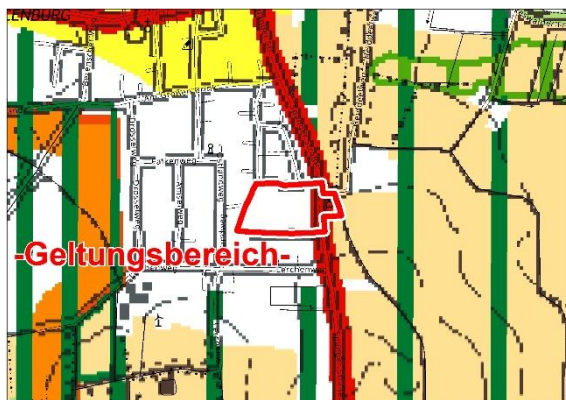


Abb. 7: Ausschnitt aus dem RROP 2012

Im zeichnerischen Teil des RROP 2012/2017 befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Die Spanger Straße (K3) ist als Vorranggebiet „Regionale Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen. Die Flächen östlich der Spanger Straße (K3) sind als Vorbehaltsgebiete „Landwirtschaft“ sowie „Natur und Landschaft“ dargestellt.

Die Flächen in der Umgebung des Plangebietes haben mit Ausnahme der Flächen östlich der Spanger Straße (K3) keine besondere Funktion erhalten.

Der Ortsteil Sahlenburg ist als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung ausgewiesen. Ansonsten hat sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung zu vollziehen.

Es liegt eine ausreichende Infrastruktur vor, die eine Entwicklung von Wohnstätten rechtfertigt. Der Ortsteil hat 2.951 Einwohner (Stand 2018). Grundzentrale Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen sind in Form von einer Grundschule, mehrerer Kindertagesstätten, Pflege- und Bringdiensten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittelläden, Apotheke, Ärzte, Friseure) sowie Cafés, Gaststätten und Restaurants vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur kann Sahlenburg der Typ 1 i.S.d. RROP 2012 zugeordnet werden, für den ein Orientierungswert von ca. 3,5 Wohneinheiten pro Jahr pro tausend Einwohner als angemessen betrachtet wird. Für Sahlenburg bedeutet dies ca. 10 Wohneinheiten pro Jahr. Im Plangebiet können je nach Gebäudetypologie schätzungsweise 50 bis 70 Wohneinheiten geschaffen werden, was einer Wohnbauentwicklung für ca. 5 bis 7 Jahre entspricht. Dies kann angesichts der bereits länger zurückliegenden letzten größeren Wohnbauentwicklung in jedem Fall als zielführend angesehen werden. Die Stadt Cuxhaven hat aufgrund ihrer Lage eine herausragende Bedeutung als Hafen- und Industriestandort. Daraus ergibt sich auch in den umliegenden Ortsteilen der Stadt neben dem Schwerpunkt auf den Tourismus auch ein besonderer Bedarf an Wohnraum für Arbeitnehmer, um den Standort attraktiv zu halten.

Die Inanspruchnahme der Flächen östlich der Spanger Straße (K3) ist insoweit vertretbar, dass sie nur im erforderlichen Umfang für eine Buswendeschleife vollzogen wird und die bestehenden Wallhecken und Gehölze vollständig erhalten bleiben. Die geplante Nutzung dieser Flächen dient der Allgemeinheit im Sinne einer attraktiven und qualitativ angemessenen Verkehrsbedienung.

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen des RROP 2012 vereinbar.

3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

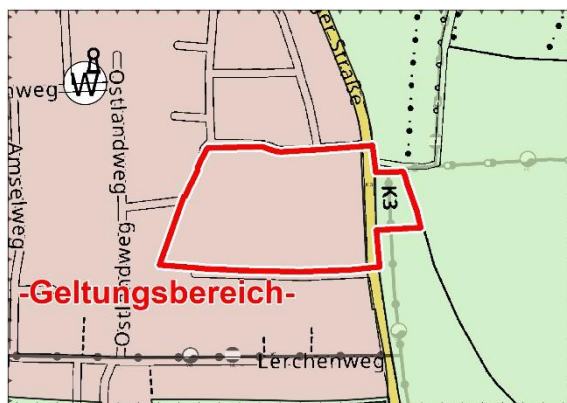


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cuxhaven überwiegend als Wohnbauflächen und östlich der Spanger Straße (K3) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit im Wesentlichen gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Plangebiet befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hatte am 23.11.2000 den Konzeptbeschluss für die Teilbereiche 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ gefasst. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hatte am 21.11.2024 beschlossen, einen städtebaulichen Vertrag mit der IDB Cuxhaven mbH & Co. KG zur Überplanung und Erschließung des Gebietes des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 105 Teilbereich 2 „Westlich der Spanger Straße“ zu entwickeln. Der Vertrag wurde am 14.03.2025 geschlossen.

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum, die den Ansprüchen von Familien, Senioren und Alleinstehenden bzw. unterschiedlichen Lebensentwürfen und -situationen gerecht wird. Das Wohngebiet wird über unterschiedliche Typologien und Bebauungsdichten verfügen, um verschiedene Wohnformen zu ermöglichen und ein möglichst breites Angebot für alle Lebenslagen zu schaffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Im Ort sind kaum Baulücken und keine weiteren Flächen in vergleichbarer Größe für eine Innenentwicklung vorhanden. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Das Plangebiet ist bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben. Die städtebauliche Struktur wird somit fortgeführt und der Ortsteil am östlichen Rand von Sahlenburg abgerundet. Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt und

dahingehend bereits als Bauland vorbereitet. Es bieten sich somit keine besser geeigneten Flächen an. Auf den Flächen östlich der Kreisstraße soll eine neue Bushaltestelle entstehen, um die Versorgung des neuen Wohngebietes durch den ÖPNV angesichts der zu erwartenden steigenden Nachfrage zu verbessern.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise



Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (**WA**) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, die i.S.d. § 16 Abs. 5 BauNVO durch unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert werden:

Abb. 9: Planzeichnung (ohne Maßstab)

	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe (GBH)
WA 1	0,4	III	14,00
WA 2	0,4	II	12,00
WA 3	0,4	II	12,00
WA 4	0,4	I	10,00
WA 5	0,4	I	10,00
WA 6	0,4	I	10,00

In den mit **WA 1** und **WA 2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine vergleichsweise verdichtete Bauweise angestrebt, während die mit **WA 3** bis **WA 5** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete eine typische Durchmischung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie teilweise Hausgruppen ermöglichen sollen. In dem mit **WA 6** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind kleinteilige Einzelhausgrundstücke vorgesehen, die bei Bedarf auch für die Realisierung von Tiny-Häusern geeignet sind. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Sahlenburg, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung im gesamten Plangebiet könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wird die Zahl der zulässigen Wohnungen wie folgt begrenzt:

	Max. Wohnungen je Einzelhaus	Max. Wohnungen je Doppelhaushälfte	Max. Wohnungen je Hausgruppenelement
WA 1	Keine Begrenzung	Keine Begrenzung	Keine Begrenzung
WA 2	Keine Begrenzung	Keine Begrenzung	Keine Begrenzung
WA 3	4	2	1
WA 4	2	1	1
WA 5	2	1	Nicht zulässig
WA 6	1	Nicht zulässig	Nicht zulässig

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

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind, mit Ausnahme von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO, ausnahmsweise zulässig. Der zu schaffende Wohnraum soll den zukünftigen Bewohnern als Erstwohnsitz dienen und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Entwicklung des Ortsteils berücksichtigen. Die Realisierung von Ferienwohnungen ist an dieser Stelle dahingehend nicht gewünscht. Der Ausschluss von Zweitwohnungen wird von der Stadt hinsichtlich entsprechender Maßnahmen wie ergänzende städtische Satzungen oder Verträge diskutiert.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese nicht die gleiche optische Wirkung haben wie geschlossene bauliche Anlagen. Lediglich entlang der nachrichtlich eingezeichneten geschützten Landschaftsbestandteile werden Bereiche festgesetzt, die zum Schutz der bestehenden Wallhecken gänzlich von baulichen Anlagen, Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten ist.

4.2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind als Öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und ausreichend dimensioniert, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen und von Müllfahrzeugen befahren zu werden. Sie schließen im Norden an die bestehenden Straßen „Stettiner Straße“ und „Allee de Theix“ und im Süden an die bestehende Straße „Schratkamp“ an. In dem südwestlichen Teil des Plangebietes, der für eine kleinteilige Bebauung bestimmt ist, wird eine kleine Ringstraße mit Stellplätzen und Grünflächen für die optimale Erschließung der kleineren Grundstücke vorgesehen. Der einzige Stichweg in der Mitte

des Plangebietes ist als private Verkehrsfläche festgesetzt, da sie ausschließlich der Erschließung der hieran angebotenen Grundstücke dient. Östlich der Kreisstraße wird eine neue Bushaltestelle festgesetzt, um die Versorgung des neuen Wohngebietes durch den ÖPNV angesichts der zu erwartenden steigenden Nachfrage zu verbessern.

Die Fuß- und Radwege gewährleisten zusätzliche fußläufige Verbindungen innerhalb des Plangebietes und in die angrenzenden Wohngebiete, um möglichst kurze Wege zu ermöglichen. In diesem Zuge werden die bestehenden Fuß- und Radweg im Westen im Wesentlichen erhalten.

4.2.4 Grünflächen

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit & Erholung“ ist als Multifunktionsfläche mit Aufenthaltsqualität zu gestalten. Dies kann sowohl Spiel- als auch Park-Elemente zum Verweilen beinhalten. Eine eventuelle Gehölzbegrünung auf der Fläche soll sich im Sinne der Klimaschutzfunktion aus standortgerechten schattenspendenden Bäumen und Sträuchern sowie Obstgehölzen zusammensetzen. Die Fläche ist so zu gestalten, dass sie darüber hinaus als Versickerungsfläche dienen kann.

Die Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulden“ dienen der Durchgrünung und der Versickerung von Oberflächenwasser. Grundstückszufahrten sind zulässig.

Die Öffentlichen Grünflächen mit der nachrichtlichen Übernahme „Geschützte Landschaftsbestandteile“ dienen dem Erhalt der Wallhecken und Gehölze. Abgängige Bäume sind jeweils durch Neuanpflanzungen standortgerechter, einheimischer Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Die Privaten Grünflächen sind als Rasenflächen ohne weitere Anpflanzungen herzustellen und auf die Grundflächenzahl der zugehörigen Grundstücke in den jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten anzurechnen. Jegliche Versiegelung und die Errichtung von baulichen Anlagen, einschließlich Einfriedungen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

4.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die eingezeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Rad- und Fußweges sind zugunsten der angeschlossenen Grundstückseigentümer sowie Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch die hinteren Bereiche der mit **WA1** und **WA3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete bei Bedarf erschlossen werden können.

4.2.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung und Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme ist das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

In den mit **WA 1** und **WA 2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten muss das Füllmaterial der Geländeauffüllung eine gute Durchlässigkeit von $k_f = \geq 5 \times 10^{-4}$ m/s aufweisen. Bindige Böden sind ungeeignet. Hofflächen und Stellplätze sind überwiegend durchlässig zu befestigen (z.B. Kiesbeläge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschutzwaben etc.). Barrierefreie Wege und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind Versickerungsmulden mit einer Böschungsneigung von 1:2 und einer mittleren Muldentiefe von 30 cm anzulegen. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit & Erholung“ ist abweichend eine Böschungsneigung von 1:5 vorzusehen.

4.2.7 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind in den mit **WA 3** bis **WA 6** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten pro Baugrundstück entweder

- 1 standortgemäßer und gebietstypischer kleinkroniger Laubbaum wie Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Weiß- und Rtdorn in Arten u. Sorten (*Crataegus spec.*), Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'), Säulen-Eberesche (*Sorbus aucuparia* 'Fastigiata') oder Kleinkronige Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho'); in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm
- oder alternativ 1 Hochstamm-Obstbaum aus anzutreffenden Lokalsorten in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 14 - 16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies können z. B. sein: Altländer Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Büttners Rote Knorpelkirsche.

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

In den mit **WA 1** und **WA 2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind pro Baugrundstück 2 Bäume nach obenstehender Auswahl und Umsetzung zu pflanzen.

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

Artenauswahl: Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'), Kleinkronige Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho'), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder Thüringische Mehlbeere (*Sorbus x thuringiaca* 'Fastigiata') sowie weitere geeignete Bäume, gemäß der GALK-Straßenbaumliste.

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

4.2.8 Erhalt von Bäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind jeweils durch Neuanpflanzungen standortgerechter, einheimischer Laubbäume gleichartig zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum gemäß DIN 18920 und R SBB zu schützen.

4.2.9 Neuanlage einer Wallhecke

In der mit **A** gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist in zwei Meter Breite (Wallfuß) und 70 bis 80 cm Höhe (nach Sackung) eine Strauch-Baum-Wallhecke anzulegen. Der Wallkörper wird mit dem Aushub der Entwässerungsmulden auf dem Flurstück hergestellt. Auf dem Grat werden im Abstand von ca. 8 m heimische Laubbäume gepflanzt. Ergänzt wird die Bepflanzung mit heimischen Sträuchern, welche in Gruppen von jeweils 3 – 4 Exemplaren der gleichen Gehölzarten zweireihig mit Pflanzabständen von ca. 1,25 m im Dreiecksverband gepflanzt werden. Die Pflanzung erfolgt entsprechend DIN 18915-18920 mit Baumschulwaren mit Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein. Bei der Qualität handelt es sich um verpflanzte Sträucher mit 3 – 4 Trieben, 60 – 100 cm bzw. bei Baumartigen als leichte Heister, 100 – 150 cm.

Zu verwendende Gehölze:

Bäume

- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Zum Schutz der Neuanpflanzung wird ein Wildschutzzaun aus rehwild- und kaninchen-sicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) hergestellt und nach 5 - 8 Jahren wieder zurückgebaut. Es wird eine dreijährige fachgerechte Entwicklungspflege inklusive Wässerung durchgeführt. Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle.

4.2.10 Instandsetzung einer Strauch-Wallhecke

In den mit **E** gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist der Wallkörper im östlichen Bereich des Walls, welcher keine Erhöhung mehr aufweist, zu entwickeln und instand zu setzen. Der bestehende Gehölzanteil des Walles ist mit einer zweireihigen Strauchbepflanzung zu ergänzen. Diese ist mit einem Pflanzabstand von ca. 1,25 m im Dreiecksverband aus Gruppen von jeweils 3 – 4 Exemplaren der gleichen Gehölzarten anzulegen. Die Pflanzung erfolgt entsprechend DIN 18915-18920 mit Baumschulwaren mit Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein. Bei der Qualität handelt es sich um verpflanzte Sträucher mit 3 – 4 Trieben, 60 – 100 cm.

Zu verwendende Sträucher:

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Zum Schutz der Neuanpflanzung wird ein Wildschutzzaun aus rehwild- und kaninchen-sicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) hergestellt und nach 5 - 8 Jahren wieder zurückgebaut. Es wird eine dreijährige fachgerechte Entwicklungspflege inklusive Wässerung durchgeführt. Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle.

4.2.11 Extensivierung von Intensivgrünland

In den mit **So** gekennzeichneten sonstigen Maßnahmenflächen (Flurstücke 120/1, 102/1 und 98/1 der Flur 2 in der Gemarkung Altenwalde) ist auf einer Gesamtfläche von ca. 16.670 m² die Umwandlung eines sonstigen feuchten Intensivgrünlandes (GIF) in ein sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) vorgesehen.

Bewirtschaftungsauflagen:

- Die Flächen dürfen ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
- Die Grünlandflächen dürfen erst ab dem 15. Juli eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähweide bewirtschaftet werden (Mulchen ist nicht gestattet)
oder
- ab dem 15. Juli gemäht und anschließend mit zwei Rindern oder Pferden pro Hektar - berechnet werden nur grasfressende Tiere - nachbeweidet werden (Mähweide)
oder

-
- ab dem 01. Juni eines jeden Jahres als Standweide mit zwei Rindern oder Pferden pro Hektar - berechnet werden nur grasfressende Tiere - bewirtschaftet werden.
 - Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
 - Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet.
 - Die Weidetiere sind bis zum 20. Oktober eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen (keine Winterbeweidung).
 - Einzäunung nur mit ortsüblichem festen Weidezaun oder mobilem Elektrozaun. Portionsweide ist nicht gestattet. Keine Errichtung von Viehunterständen.
 - Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
 - Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 01.03. und nach dem 01.07. eines jeden Jahres gestattet.
 - Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 01. August.
 - Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
 - Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres.
 - Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
 - Eine Entzugs-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N/ 20 kg P/ 40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 01.03. und nach dem 15.07. gestattet.
 - Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen.
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen.
 - Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
 - Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.

4.2.12 Festsetzungen zum Immissionsschutz

In den mit **WA 1** und **WA 2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird der Orientierungswert aus dem Beiblatt der DIN 4109 durch Verkehrslärmimmissionen überschritten. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten daher folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für den Lärmpegelbereich III einhalten. Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

5.1 Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Die Gebäude in der Umgebung des Plangebietes haben überwiegend geneigte Dächer. Im Sinne des Klimaschutzes sind aber auch zunehmend Flachdächer mit Gründach gefragt, die eine bessere energetische Ausnutzung besitzen. Dahingehend sind im Plangebiet beide Varianten zulässig, jedoch mit jeweils verschiedenen Auflagen, um die Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes zu fördern.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad als Gründach herzustellen. Eine Kombination mit Anlagen zur Solarenergienutzung, die eine Neigung ab 15 Grad aufweisen, ist zulässig.

Dächer mit einer Neigung ab 15 Grad (mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen) sind mit Dachziegeln und Dachsteinen in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“ und „anthrazit“ herzustellen. Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche werden nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

Ausgenommen von den o.g. Örtlichen Bauvorschriften für Dächer sind außerdem:

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

5.2 Gebäudehöhe

Für bauliche Anlagen werden Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GBH) festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. In Sahlenburg liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhengleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfügen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (OKFF) max. 0,50 m betragen. Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

5.3 Einfriedungen

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

5.4 Nicht überbaute Flächen

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

5.5 Ordnungswidrigkeiten

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

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

5.6 Hinweise

5.6.1 Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

5.6.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.

5.6.3 Altablagerungen / Altlastenstandorte

Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte sind nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Cuxhaven sofort zu informieren.

5.6.4 Energetische Hinweise

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

5.6.5 Schutz von Wallhecken

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes befinden sich Wallhecken gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG. Diese sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Wallhecken sind nicht zulässig.

5.6.6 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und in der Neufassung vom Januar 2018 im Rathaus der Stadt Cuxhaven während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5.6.7 Artenschutz

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Gehölbeseitigungen sind grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden und keine überwinterten Igel zu Schaden kommen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Geruchsimmissionen

In der Nähe des Plangebietes befindet sich lediglich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der bereits auf Wohnnutzungen in gleicher Entfernung zum Plangebiet Rücksicht nehmen muss. Zusätzliche Beeinträchtigungen sind dahingehend nicht zu erwarten.

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

6.2 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist ausschließlich von Wohnnutzungen umgeben. In der näheren Umgebung sind keine Betriebe vorhanden, die in der Lage wären, die Nutzungen im Plangebiet lärmtechnisch in unverträglichem Maße zu belasten. Beeinträchtigungen auf das Plangebiet sind dahingehend nicht zu erwarten.

Um die zu erwartenden verkehrlichen Immissionen der angrenzenden Spanger Straße auf das Plangebiet zu ermitteln, wurde ein Schallgutachten erstellt (**TETENS, 2025**). Dabei wurde der Verkehrslärm durch die angrenzende Kreisstraße (K3) im Plangebiet ermittelt. Bei den Berechnungen wurde weiterhin die östlich der K3 geplante Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Busbahnhof“ berücksichtigt. Die Berechnungen ergaben, dass es tags und nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet kommt. Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

• Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl von Norden über die Straßen „Allee de Theix“ und „Stettiner Straße“ als auch von Süden über die Straße „Schratkamp“. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Neuerrichtung einer Planstraße, die die o.g. bestehenden Straßen miteinander verbindet. Im westlichen Teil des Plangebietes ist davon abzweigend eine kleinere Ringerschließung vorgesehen.

Um die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen durch das Vorhaben und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte an der Spanger Straße zu ermitteln, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (**IST, 2025**). Es hat sich gezeigt, dass die zu erwartenden verkehrlichen Veränderungen durch das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden können und keine Notwendigkeit an baulichen Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit besteht.

Über die Verkehrsflächen können alle neuen Baugrundstücke erschlossen werden. Fuß- und Radwege sollen darüber hinaus kurze Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes und zu den umliegenden Wohngebieten schaffen.

Östlich der Kreisstraße (K3) „Spanger Straße“ ist die Neuerrichtung einer Buswendeschleife vorgesehen und hierfür eine entsprechende Fläche festgesetzt.

- **Wasserversorgung und Elektrizität**

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

- **Telekommunikation**

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

- **Oberflächenentwässerung**

Für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (**IWU, 2025**). Das Oberflächenwasser soll sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen zur Versickerung gebracht werden, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Für die öffentlichen Flächen werden hierfür Versickerungsmulden zeichnerisch festgesetzt. Um die Versickerungsfähigkeit zu ermitteln, wurde ein Bodengutachten erstellt (**CONTRAST, 2025**). Die im Planungsgebiet vorgefundenen Sande weisen eine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Der Baugrund ist für die Errichtung von Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138 in großen Teilen des Untersuchungsgebietes grundsätzlich geeignet.

- **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die städtische Schmutzwasserkanalisation.

- **Abfallentsorgung**

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Cuxhaven.

8. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB

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

8.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Die Stadt Cuxhaven beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 105 Teilbereich 2 „Westlich der Spanger Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA), welches über unterschiedliche Typologien und Bebauungsdichten verfügen wird, um unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen und ein möglichst breites Angebot für alle Lebenslagen zu schaffen. Östlich der Kreisstraße soll eine Bushaltestelle entstehen, um die Versorgung des neuen Wohngebietes durch den ÖPNV zu verbessern.

In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine vergleichsweise verdichtete Bauweise angestrebt, während die mit WA 3 bis WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete eine typische Durchmischung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie teilweise Hausgruppen ermöglichen sollen. In dem mit WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind kleinteilige Einzelhausgrundstücke vorgesehen, die bei Bedarf auch für die Realisierung von Tiny-Häusern geeignet sind. Östlich der Spanger Straße ist zudem eine Bushaltestelle vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Sahlenburg, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung im gesamten Plangebiet könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4.1 - Städtebauliche Zielsetzung - verwiesen.

8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (2013).

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes sollen vermieden bzw. ausgeglichen werden. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000) sind zu beachten. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen.

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, indem Grundflächenzahlen in den jeweiligen Teilbereichen gewählt werden, die eine effektive Ausnutzung der geplanten Grundstücke und die Realisierung von Wohnformen ermöglicht, die vielen Menschen Wohnraum bietet bei gleichzeitiger Erhaltung des Ortsbildes durch gebietstypische Maße der baulichen Nutzung, die darüber hinaus dem Landschaftsbild zugutekommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine hauptsächlich landwirtschaftliche Fläche am bestehenden Siedlungsrand für die angestrebte Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen, welche im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die Stadt Cuxhaven gibt der Siedlungsabrundung an diesem Standort den Vorzug gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs sind entsprechende Maßnahmen festzulegen. Im Plangebiet befinden sich Wallhecken, bei welchen es sich nach §22 NNatSchG um geschützte Landschaftsbestandteile handelt. Zur Erschließung des Wohngebiets müssen teilweise Durchstiche der Wallhecken vorgenommen werden. Den Belangen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, indem der Großteil der Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt wird. Diese tragen zur nächtlichen Kaltluftbildung /Frischlufthbildung bei und mindern versiegelungsbedingte, kleinklimatische Beeinträchtigungen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wildlebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Unter dem Aspekt der Vermeidung sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen festzulegen. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung kommt es mindestens zu einer dauerhaften Versiegelung von Boden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt in die Eingriffsregelung zu stellen und entsprechend zu kompensieren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der angestrebten Wohnbauentwicklung wird es zu einer dauerhaften Versiegelung von Boden kommen. Dafür wird eine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Insbesondere Bodenversiegelungen führen zu Beeinträchtigungen der o.a. Bodenfunktionen. Diese sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und müssen entsprechend kompensiert werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Anfallendes Oberflächenwasser sollte weiterhin vor Ort zur Versickerung gebracht werden, um die Grundwasserneubildung nicht einzuschränken.

Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven (LRP, 2013)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte 1: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen Biototypen von geringer Bedeutung. Die umliegende Wohnbebauung beinhaltet Biototypen von sehr geringer Bedeutung.

Karte 2: Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Landschaftseinheit „Hohe Lieth“ und hier in der Ortslage Sahlenburg. Das Plangebiet befindet sich laut LRP in einer Landschaftsbildeinheit von sehr geringer Bedeutung.

Karte 3a: Besondere Werte von Boden und Wasser

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet einen Bereich mit hoher Grundwasserneubildung.

Karte 3b: Funktionen im Wasser- und Stoffhaushalt

Das Plangebiet beinhaltet laut LRP einen Bereich mit aktueller Gefährdung durch Winderosion. Die umliegenden Bereiche sind durch potenzieller Gefährdung durch Winderosion gekennzeichnet.

Karte 5: Zielkonzept

Das Plangebiet und die umliegenden Flächen haben eine umweltverträgliche Nutzung zum Ziel.

Karte 5a: Zielkonzept – Biotopverbund

Die südliche Grenze des Plangebiets ist laut LRP durch Hecken und andere Gehölze gekennzeichnet, die als Teil eines Biotopverbundes westlich an weitere Hecken und andere Gehölze angebunden sind.

Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Der LRP stellt für das Plangebiet keine Schutzgebiete und -objekte dar.

Fazit LRP

Für das Plangebiet besteht das Ziel einer „umweltverträglichen Nutzung in Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“. Die südliche Grenze des Plangebiets beinhaltet im Sinne des Biotopverbundes Hecken und andere Gehölze. Die Bauleitplanung berücksichtigt die Ziele des LRP. Die Gehölzstrukturen bleiben größtenteils bestehen und werden als zu erhalten festgesetzt. Kleinflächig sind Gehölzrodungen für Verkehrsflächen geplant (s. Kap. 8.3.4).

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- KÜFOG (2025): Habitatpotenzialanalyse für Brutvögel, Gastvögel und Fledermäuse im Teilbereich östlich der Spanger Straße des Bebauungsplangebietes Nr. 105 in Cuxhaven-Sahlenburg (Stand: 20. Oktober 2025)
- KÜFOG (2025): Biotoptypen- und Faunistische Kartierung am Schratkamp in Sahlenburg, Cuxhaven (Stand: 20. Oktober 2025)

8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

8.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Watten und Marschen und hier in der naturräumlichen Untereinheit Hohe Lieth.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet im westlichen Bereich den Bodentyp Podsol und im östlichen Bereich den Bodentyp Pseudogley-Podsol.

Der Podsol ist in der Agrarwirtschaft ursprünglich ein ertragsarmer Boden. Die Bodeneigenschaften sind sauer, sandig, oft steinig, nährstoffarm und haben oftmals ein vermindertes Wasserrückhaltevermögen. Der Podsol besitzt demnach physikalische und chemische Eigenschaften, die einem optimalen Pflanzenstandort oftmals entgegenstehen. Weiterhin neigt der Boden zur Auswaschung, sodass die Gefahr besteht, dass Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Grundwasser gelangen können.

Der Pseudogley-Podsol ist ein Zweischichtboden, in dem ein lockeres sandig geprägtes Substrat über einem dichteren lehmigen oder tonigen Substrat liegt. Die unterschiedliche Wasserversorgung im Boden bedeutet, dass die im oberen Profil flach wurzelnde Krautschicht, bei trockener Witterung zeitweilig Trockenstress ausgesetzt ist, wobei tiefwurzelnde Pflanzen gleichmäßig mit Wasser und Nährstoffen versorgt werden.

Das ackerbauliche Ertragspotential ist bei dem genannten Bodentyp als gering zu bewerten.

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche, die randlich von Wallhecken, Einzelbäumen und Ruderalfluren umgeben ist. Laut dem 2025 durchgeführten Bodengutachten besteht der Baugrund oberflächennah aus Mutterboden, welcher als unbelastet anzusehen ist. Dem Mutterbodenhorizont folgen Sande und abschnittsweise Schluffe, die unbelastet und daher uneingeschränkt verwendungsfähig ist.

Der Bereich des Plangebiets, welcher sich östlich der Spanger Straße befindet, besteht aus einem Intensivgrünland und ist dauerhaft mit Vegetation bedeckt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet im Wesentlichen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und die Fläche würde ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Acker genutzt, östlich der Spanger Straße als Intensivgrünland. Im Randbereich befinden sich Gehölz- und Ruderalstrukturen. Mit der Ausweisung zum Allgemeinen Wohngebiet bzw. zur Bushaltestelle werden zukünftig Bauungen und Versiegelungen im Plangebiet ermöglicht. Während der Bauzeit werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind daher erforderlich.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) im westlichen Bereich des Plangebiets 300 - 400 mm/a und ist damit als mittel bis hoch eingestuft. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist die Grundwasserneubildungsrate mit 100 - 200 mm/a als gering eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als mittel bewertet. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt, nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (HK 50; 1:50.000), bei 2,5 bis 5 m NHN und somit ca. 3 bis 6 m unter Geländeoberkante.

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Altenwalde, im Randbereich innerhalb Schutzzone IIIA, (DVGW 2021)

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf der landwirtschaftlichen Fläche versickern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird die derzeit vorhandene uneingeschränkte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zukünftig eingeschränkt. Für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Ein 2025 durchgeführtes Bodengutachten der Firma CONTRAST GmbH bestätigt, dass die im Plangebiet vorgefundenen Sande eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen und der Baugrund für die Errichtung von Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138 geeignet ist.

Durch die mit der Planung einhergehenden Privatgärten kann von einer besseren Versickerung, weniger Schadstoffeintrag und verminderter Wassererosionsgefahr gegenüber einer vegetationslosen Ackerfläche ausgegangen werden. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets Altenwalde. In der Schutzzone III gelten im Allgemeinen Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen für das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen, die Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel, Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben, sowie für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (DVGW 2021) Gegen diese Verbote wird weder bau- noch anlagebedingt durch die Planung verstoßen.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser entstehen mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

8.3.2 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Cuxhaven beträgt 9,66 % (Stand: 22.02.2022), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Cuxhaven derzeit nicht erhöhen und das Änderungsgebiet könnte weiterhin im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen und der Versiegelungsgrad in der Stadt Cuxhaven wird sich geringfügig erhöhen. Wesentliche statistische Auswirkungen wird es jedoch aufgrund der Plangebietsgröße und den Versiegelungsmöglichkeiten nicht geben. Die angestrebte Wohnbauentwicklung soll den Ansprüchen von Familien, Senioren und Alleinstehenden bzw. unterschiedlichen Lebensentwürfen und Lebenssituationen gerecht werden. Das Wohngebiet wird über unterschiedliche Typologien und Bebauungsdichten verfügen, um verschiedene Wohnformen zu ermöglichen und ein möglichst breites Angebot für alle Lebenslagen zu schaffen.

Die entstehende Versiegelung wird als vertretbar angesehen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Im Ort sind kaum Baulücken und keine weiteren Flächen in vergleichbarer Größe für eine Innenentwicklung vorhanden. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Das Plangebiet westlich der Spanger Straße ist bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben. Die städtebauliche Struktur wird somit fortgeführt und der Ortsteil am östlichen Rand von Sahlenburg abgerundet. Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt und dahingehend bereits als Bauland vorbereitet. Es bieten sich somit keine besser geeigneten Flächen an. Östlich der Spanger Straße, im Bereich der zukünftigen Bushaltestelle, wird lediglich ein kleiner Bereich in Anspruch genommen, welcher sich auf Grund der Straßenanbindung und Lage zur neuen Wohnbebauung ideal als Standort für den Nahverkehr eignet. Auch hier wird die Flächeninanspruchnahme als vertretbar angesehen.

8.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Sahlenburg, zum größten Teil westlich der Spanger Straße, ein kleiner Bereich zudem östlich der Spanger Straße. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Ansonsten ist das Plangebiet von dichter Wohnbebauung umgeben. Östlich der Spanger Straße, im Bereich der Bushaltestelle, ist das Plangebiet weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. An den Grenzen des Plangebiets befinden sich Einzelgehölze, sowie linienhafte Gehölzstrukturen, welche sich nach Osten hin weiter zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen erstrecken. Die Häuser der umgebenden Wohnbebauung sind mit modernen Hausgärten ausgestattet, welche im Wesentlichen Ziergehölze, Rasen- und Beetflächen aufweisen.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie das Plangebiet leisten einen Beitrag zur Frisch- und Kaltluftentstehung. Eine besondere Kaltluft sammellage oder ausgeprägte Kaltluftabflussbahnen sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und ihren Beitrag zur Frisch- und Kaltluftentstehung leisten.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft aufgrund der Wohnbauentwicklung liegen durch die Lage am Ortsrand mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Während der Bautätigkeit können sich durch den Einsatz von Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die angrenzende freie Landschaft sorgt auch zukünftig für einen ausreichenden Luftaustausch, sodass mit dem Vorhaben verbundene leichte Temperaturerhöhungen durch Versiegelung und Bebauung kompensiert werden können.

8.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Auf der rund 2,8 ha großen Fläche des Planungsvorhabens wurde durch die Firma KÜFOG eine flächendeckende Biotopkartierung nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2023) durchgeführt (KÜFOG 2025). Die Bewertung der Biotoptypen folgt dem Bewertungssystem in „Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2024).

Die Kartierung fand im Juli und September 2025 statt.

Pflanzen

Der zentrale und größte Teil des Untersuchungsgebiets besteht aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die umgeben ist von schmalen, linienförmigen Gehölzbiotoptypen. Auf östlicher Seite der Spanger Straße liegt der Teil einer Weidefläche im Planungsraum.

Die Acker- und Gartenbaubiotope sich aus Sandacker (AS), auf dem im Juli 2025 Mais angebaut wurde, und einer Blumen-Gartenbaufläche (EGB) im Nordosten der Fläche zusammen. Die Weide östlich der Spanger Straße ist ein Grünlandbiotop und nimmt ca. 1.840 m² der Gesamtfläche ein.

Verkehrsflächen setzen sich im Wesentlichen aus der Spanger Straße sowie deren zugehörige Fußwege zusammen – als Biotoptypen Straße (OVS) und Weg (OVW). Weiterhin schneidet im Norden des UG nach Westen verlaufend ein gepflasterter Weg (OVW) den Planungsraum.

Wallhecken verschiedener Untertypen nehmen den größten Flächenanteil der Gehölzbiotoptypen ein.

Am südwestlichen Rand des Ackers liegt eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) nährstoffreicher Ausprägung und dichtem Bewuchs. Die prägenden Baumarten sind mittelalte *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Quercus robur* (Stieleiche) und Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), die Strauchschicht besteht aus *Corylus avellana* (Hasel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und jungem Bergahorn. Im mittleren Bereich der südlichen Ackergrenze schließt sich eine Baum-Wallhecke (HWB) an, die stärker eutrophiert und mit lückigem Bestand ausgestattet ist. Die prägenden Baumarten sind hier ebenfalls *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) und *Quercus robur* (Stieleiche) mit Stammdurchmessern von ca. 25- 30 cm. Die Krautschicht ist hier deutlich eutrophiert (z.B. erkennbar an Stickstoffzeigern wie *Dactylis glomerata* (Knäuelgras), wird

regelmäßig gemäht und lässt sich dem Nebencode UHM (Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte) zuordnen. An den südöstlichen Rand des Ackers grenzt eine Strauch-Wallhecke (HWS), die ebenfalls eutrophiert und sehr unvollständig/ lückig ist. Der Großteil der Vegetation ist von *Rubus fruticosus agg.* (Brombeere) und *Urtica dioica* (Brennnessel) geprägt. In diesem Abschnitt wachsen zudem eine vereinzelt Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) sowie ein strauchartig ausgeprägter Faulbaum (*Frangula alnus*). Weiterhin kommen typische Stickstoffzeiger wie *Aegopodium podagraria* (Giersch), *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute) und *Humulus lupulus* (Hopfen) vor. Zwischen dem Acker und der Spanger Straße wurde durch die Firma KüFOG eine Wallhecke mit Standortfremden Gehölzen (HWX) kartiert, welche als stark lückig und im Unterwuchs als eutrophiert charakterisiert werden kann. Prägende Baumart ist *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) mit geringem Stammdurchmesser (ca. 15-20 cm). Auf der Ostseite der Spanger Straße liegt dieser Wallhecken-Untertyp (HWX) laut der Firma KüFOG ebenfalls in ähnlicher Ausprägung vor. Lediglich der Unterwuchs hat einen etwas trockeneren Charakter (Nebencode UHT, Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte), der sich in Arten wie *Arrhenatherum elatius* (Gewöhnlicher Glatthafer), *Hypericum perforatum* (Echtes Johanniskraut) und *Artemisia campestris* (Feld-Beifuß) ausdrückt. Die UNB Cuxhaven hat jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich entlang der Spanger Straße kein Wall vorhanden ist. In Kapitel 8.4 (Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft) wird der Biotoptyp HWX durch den Biotoptypen HEB/UH (Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs/Halbruderale Gras- und Staudenflur) ersetzt und nochmals auf die Rücksprache mit der UNB hingewiesen.

Im Norden des Planungsraums zwischen Stettiner Straße und Acker befindet sich eine Baum-Wallhecke (HWB) mit Stieleichen von mittlerem Durchmesser (ca. 30-40 cm) als prägender Baumart. In östlicher Richtung (Spanger Straße) geht sie über in eine Strauch-Wallhecke (HWS), die allerdings durch praktisch fehlenden Strauchbewuchs (nur vereinzelt *Rubus fruticosus agg.*, Brombeere) in keinem sehr gut ausgeprägten Zustand ist. Zudem ist auch hier die Krautschicht von Stickstoffzeigern dominiert und deutet auf eine Eutrophierung hin. Die Baum-Wallhecke (HWB), welche die Weide östlich der Spanger Straße umgibt, ist von *Quercus robur* (Stieleiche), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn) und *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) geprägt, die teilweise sehr starke Stammdurchmesser aufweisen (zw. 50-80 cm).

Den kleinsten Flächenanteil der Gebüsche und Gehölzbestände nimmt ein Mesophiles Rosengebüsch ein, das von der Art *Rosa spinosissima* (Bibernell-Rose) gebildet wird. Weiterhin kommen Sonstige Einzelbäume/ Baumgruppen (HBE) sowie Alleen/ Baumreihen (HBA) am Westrand des Planungsraumes vor. Hierbei handelt es sich vor allem um Stieleichen (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie Faulbäume (*Frangula alnus*), eine Birke (*Betula pendula*), eine Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) und Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*).

Grünanlagen bestehen in erster Linie aus Trittrassen (GRT), der sich neben der Blumen-Gartenbaufläche (EGB) befindet. Der westliche Rand des Gebiets grenzt direkt an die Gärten des umgebenden Wohngebiets an. Die dort vorkommenden Zierhecken (BZH) setzen sich aus einem einzelnen Flieder (*Syringa vulgaris*) und einem dichten, regelmäßig beschnittenen Bestand aus Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Thuja (*Thuja sp.*) zusammen. Am südöstlichen Rand kommt ein Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzen (BZE) vor. Dieses setzt sich aus *Carpinus betulus* (Hainbuche) und *Ulmus glabra* (Bergulme) zusammen, die ebenfalls regelmäßig beschnitten werden. Östlich der Spanger Straße befindet sich ein Artenarmer Scherrasen (GRA).

Halbruderale Gras- und Staudenfluren (UHM) bestanden im Untersuchungsgebiet unter anderem aus *Dactylis glomerata* (Knäuelgras), *Urtica dioica* (Brennnessel), *Festuca rubra* (Gewöhnlicher Rot-Schwingel), *Daucus carota* (Wilde Möhre) und *Rumex obtusifolius* (Stumpflättriger Ampfer).

Den kleinsten Gesamtflächenanteil nimmt Sonstiger Offenboden (DOZ) ein, der sich am nördlichen Rand der Pferdeweide befindet und vermutlich durch den regelmäßigen Tritt der Weidetiere entstanden ist.

Tab. 1: Auflistung der erfassten Biotoptypen (KüFOG 2025), Definition der Wertstufe: V = sehr hohe bis hervorragende Bedeutung; IV = hohe Bedeutung; III = mittlere Bedeutung; II = geringe Bedeutung; I = geringe bis sehr geringe Bedeutung; 0 = sehr geringe oder keine Bedeutung (n.DRACHENFELS 2024).

Biotoptyp	Wertstufe	Schutz	Fläche [m ²]
Gebüsche und Gehölzbestände			2.366
Mesophiles Rosengebüsch (BMR)	III	-	27
Rubus-/Lianengestrüpp (BRR)	III	-	46
Strauch-Wallhecke (HWS)	IV	§w	339
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	IV	§w	516
Baum-Wallhecke (HWB)	IV	§w	858
Wallhecke mit standortfremden Gehölzen (HWX)	III	§w	484
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	I-II	(§)	59
Allee/Baumreihe (HBA)	II	(§)	37
Fels- Gesteins- und Offenbodenbiotope			2
Sonstiger Offenboden (DOZ)	I	-	42
Grünland			1.798
Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (GIT)	II	-	1.798
Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren			141
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	III	-	141
Acker- und Gartenbau-Biotope			21.815
Sandacker (AS)	I	-	17.141
Blumen-Gartenbaufläche (EGB)	I	-	4.674
Grünanlagen			254
Artenarmer Scherrasen (GRA)			14
Trittrassen (GRT)	I	-	204
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)	II	-	13
Zierhecke (BZH)	I	-	23

Neben den großflächig vorkommenden, geringwertigen Nutzungen sind im Gebiet jedoch auch Biotoptypen mittlerer bis hoher Bedeutung (Wertstufen III–IV) vorhanden, die teilweise durch die Planung betroffen sind. Mit den Wallhecken gehören dazu auch Biotoptypen die nach §22 Abs. 3 NNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile darstellen.

Durch die Planung kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen. Ausgleichsberechnung und -maßnahmen sind dem Kapitel 8.4 zu entnehmen.

Tiere

Für den Bereich westlich der Spanger Straße wurde durch die Firma KüFOG eine flächendeckende Revierkartierung der Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Für den Teil östlich der Spanger Straße wurde eine Potenzialanalyse für Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt, da dieser Bereich erst im Spätsommer 2025 Teil des Plangebietes wurde.

Brutvögel

Revierkartierung westliche Spanger Straße

Die Brutvögel wurden im rund 2,4 ha großen Teil des Plangebietes westlich der Spanger Straße nach der Revierkartierungsmethode (SÜDBECK et al. 2005) vollständig erfasst. Die Kartierungen fanden an fünf Terminen zwischen Mitte März und Mitte Juli 2025 in den Morgenstunden bei gutem Wetter statt und basierten auf akustischen und optischen Beobachtungen. Die Brutfeststellung erfolgte anhand revieranzeigender Merkmale. Zusätzlich wurden zwei Nachtbegehungen zur Erfassung dämmerungs- und nachtaktiver Arten (z. B. Eulen) durchgeführt. Auch Gastvögel wie Nahrungsgäste und Durchzügler wurden miterfasst.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 21 Vogelarten erfasst (Tab. 2).

Tab 2: Übersicht der im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellten Avifauna

Name	Wissenschaftlicher Name	RL NDS	Schutz	VS-RL	Status	Anzahl der Revierpaare oder max. Anzahl der Nahrungsgäste und Durchzügler
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	§	-	BN	2
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	§	-	BV	1
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	§	-	BZ	1
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	*	§	-	BV	2
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	*	§	-	NG	2
Elster	<i>Pica pica</i>	*	§	-	NG	3
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>		§	-	BZ	1
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	*	§	-	BV	1
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	*	§	-	BZ	3
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	*	§	-	NG	4
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	§	-	BV	1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	§	-	BN	2
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	*	§	-	BV	1
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	*	§	-	BV	1
Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>	*	§	-	NG	2
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	§	-	BV	1
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	*	§	-	NG	5
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	§	-	NG	5
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	*	§	-	NG	22
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	*	§	-	NG	1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	§	-	BV	1

Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; R = extrem selten; V = Vorwarnliste; D = Daten unzureichend; * = ungefährdet, k. A. = keine Angaben

Schutzstatus: § = besonders geschützt gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, §§ = streng geschützt gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG
 VS-RL: Anh. 1 = Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie, Art. 4(2) = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4(2) der Vogelschutzrichtlinie aus „Wertbestimmende Vogelarten der EU-Vogelschutzgebiete in Niedersachsen“ 2017

Status: BN = Brutnachweis, BV = Brutvogel, Brutverdacht, BZ = Brutzeitfeststellung, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler

Habitatpotentialanalyse östlich der Spanger Straße

Das Intensivgrünland trockener Standorte im Teilbereich östlich der Spanger Straße hat keine Habitateignung als Fortpflanzungsstätte von Vogelarten der Wiesen und der Ruderalfluren.

Die randlichen Baum-Wallhecken und Einzelgehölze im Teilbereich östlich der Spanger Straße haben eine nur geringe Habitateignung, da es in den linienhaften Baumbeständen zu wenig Deckung für einen Nistplatz von Brutvogelarten der Gehölzbestände gibt.

Für Höhlenbrüter und Gebäudebrüter besteht aufgrund des Fehlens geeigneter Brutplätze keine Habitatsignung als Fortpflanzungsstätte im Teilbereich östlich der Spanger Straße.

Für Gastvögel des Offenlandes besteht aufgrund des Fehlens geeigneter Nahrungs- und Rastbiotope keine Habitatsignung im Teilbereich östlich der Spanger Straße.

Singvogelschwärme können zu den Zeiten des Herbst- und Frühjahrszuges in den randlichen Baum-Wallhecken und in den Einzelbäumen östlich der Spanger Straße rasten. Dies gilt auch für die Zeit nach der Planrealisierung.

Fledermäuse

Fledermauskartierung westlich der Spanger Straße

Es wurde sowohl eine visuelle als auch eine akustische Untersuchung unter Anwendung eines Fledermaus-Detektors durchgeführt. Das Bebauungsplangebiet Nr. 105 wird westlich der Spanger Straße umrandet von Einzelbäumen, Baumreihen, Baum-Wallhecken und Strauch-Baum-Wallhecken. Diese Biotoptypen haben eine potenzielle Eignung als Winter- und/oder Sommerquartiere von Fledermäusen. Die Bäume wurden am 13. März 2025 und am 15. April 2025 auf potenzielle Winterquartiere und am 19. Juli 2025 und am 01. August 2025 auf potenzielle Sommerquartiere von Fledermäusen untersucht.

SCHOBER & GRIMMBERGER (1998) führen an, dass Bäume mit einem Stammdurchmesser unter 30 cm keine bzw. keine für Fledermäuse geeigneten Höhlungen aufweisen, da diese aufgrund einer geringen Wandstärke abknicken können und eine Temperierbarkeit der Höhle aufgrund der Dünnwandigkeit nicht gegeben wäre. Fledermäuse würden darin auskühlen.

In den Einzelbäumen, Baumreihen, Baum-Wallhecken und Strauch-Baum-Wallhecken im Bebauungsplangebiet Nr. 105 westlich der Spanger Straße wurden insgesamt 6 Bäume mit Höhlen, Halbhöhlen in Astlöchern, Stammrissen oder Stammabbrüchen erfasst: 2 Birken, 2 Mehlbeeren, 1 Ahorn und 1 Eiche.

Da diese Hohlräume potenzielle Winter- und/oder Sommerquartiere von baumbewohnenden Fledermäusen darstellen, wurden sie nach ihrer Erfassung auf Besatz durch Fledermäuse untersucht. Es wurden an keiner der Höhlungen Kot- oder Urinspuren oder Verfärbungen durch Körperfett ein- und ausfliegender Fledermäuse festgestellt. In einem weiteren Schritt wurden die Höhlungen vorsichtig untersucht.

Zwei unbesetzte Höhlungen sind west- oder nordexponiert und nicht „wetterfest“, da es dort hineinregnen kann und zugig ist. Die Höhlungen von vier weiteren Bäumen hatten keine ausreichende Größe und Tiefe und somit aufgrund von Platzmangel und fehlender Temperierbarkeit keine Habitatsignung für Fledermäuse.

Auch eine akustische Detektor-Überprüfung der erfassten Höhlenbäume erbrachte keine Nachweise auf ein Winter- und/oder Sommerquartier von Fledermäusen.

Ergebnis: Die Begutachtung des Baumbestandes innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ erbrachte weder nach visueller noch nach akustischer Überprüfung mit dem Detektor Hinweise auf Winterquartiere und auch keine Hinweise auf Sommerquartiere von sogenannten „Baumfledermäusen“.

Obwohl in den Baumbeständen des Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ keine Fledermausquartiere festgestellt wurden, hat der Untersuchungsraum eine Funktion als Jagdhabitat und Flugkorridor für vier Fledermausarten.

Auf den 8 abendlichen Erfassungen mit dem Fledermaus-Detektor zwischen April und September 2025 wurden 49 Ortungslaute der Zwergfledermaus und 31 Ortungslaute der Breitflügelfledermaus entlang von Einzelbäumen, Baumreihen, Baum-Wallhecken und Strauch-Baum-Wallhecken an den Begrenzungen des Bbauungsplangebietes festgestellt.

Es konnten 9 Kontakte des Großen Abendseglers, einer Waldfledermaus, im Untersuchungsraum ermittelt werden und 4 Flugbewegungen der Rauhautfledermaus, einem Durchzügler.

Tab. 3: Anzahl der Kontakte von Fledermausarten pro Erfassungstermin, Bezug ab Sonnenuntergang bis 8 Stunden (ganznächig) bzw. 4 Stunden (halbnächig) nach Sonnenuntergang zwischen April und September 2025 (KüFOG 2025)

Datum	15.04. 2025	16.05. 2025	17.06. 2025	03.07.2 5	19.07. 2025	01.08.2 5	04.09. 2025	19.09. 2025	
Sonnen- untergang	20:27 Uhr	21:22 Uhr	21:59 Uhr	21:58 Uhr	21:43 Uhr	21:22 Uhr	20:07 Uhr	19:30 Uhr	
Art									Summe
Zwergfledermaus Rote Liste Nds * Rote Liste D *	6	8	7	6	9	6	4	3	49
Breitflügelfleder- maus Rote Liste Nds 3 Rote Liste D 3	3	4	6	5	3	5	3	2	31
Großer Abend- segler Rote Liste Nds 2 Rote Liste D V	2	3				1	2	1	9
Rauhautfleder- maus Rote Liste Nds 2 Rote-Liste D *		2					1	1	4

Rote Liste-Status in Deutschland (MEINIG et al. 2020) / Niedersachsen (HECKENROTH 1993): 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, D - Daten unzureichend, * = ungefährdet, x = seinerzeit etabliert in Niedersachsen, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes

Die Rote Liste Niedersachsens ist 1993 erschienen mit einem Datenstand von 1991 und damit 32 Jahre alt. Sie beruht auf einem veralteten Kriteriensystem und bezieht sich auf einen Daten- und Kenntnisstand, der nicht mehr den aktuellen Verhältnissen entsprechen kann (MEINIG et al. 2020). Auf die Angabe von Gefährdungseinstufungen für Niedersachsen wird daher verzichtet und das Vorkommen nur als „x“ = seinerzeit etabliert in Niedersachsen“ angegeben. Der Rote-Liste-Status für Niedersachsen von 1993 steht hinter dem x in Klammern.

Die Zwergfledermaus ist mit 49 erfassten Kontakten (= Ortungslaute auf Jagdflügen) der häufigste Nahrungsgast im Bbauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“. Die Flugbewegungen wurden entlang von Einzelbäumen, Baumreihen, Baum-Wallhecken und Strauch-Baum-Wallhecken an den Begrenzungen des Bbauungsplangebietes festgestellt. Die Zwergfledermaus zeigt eine arttypische Bindung und Orientierung an linienhafte Gehölzstrukturen, die sie als Leitlinien auf ihren Jagdflügen nutzt. Die regelmäßige Flugaktivität der Zwergfledermaus entlang der Gehölzbestände ist auf ein hohes Aufkommen kleinerer Fluginsekten zurückzuführen.

Die größere Breitflügelfledermaus kommt auf 31 festgestellte Kontakte im Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ und ist damit der zweithäufigste Nahrungsgast unter den Fledermäusen. Im Gegensatz zur Zwergfledermaus, die „zickzackförmige“ Flugbewegungen entlang von linearen Geländestrukturen ausführt, jagt die Breitflügelfledermaus eher in gradlinigen bis leicht kurvenartigen Flugbewegungen entlang von Vertikalkulissen.

Zwerg- und Breitflügelfledermaus sind sogenannte „Hausfledermäuse“, deren Winter- und Sommerquartiere in Gebäuden liegen.

Der Aktionsradius der Zwergfledermaus zwischen Quartier und Jagdrevier beträgt bis zu 2 km. Die Quartiere der im Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ jagenden Zwergfledermäuse können daher in Gebäuden und Hofstellen im gesamten Siedlungsbereich von Sahlenburg liegen.

Die Jagdräume der Breitflügelfledermaus liegen in einer Entfernung von bis zu 8 km zu ihrem Quartier. Entsprechend können sich Quartiere der im Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ jagenden Breitflügelfledermäuse im gesamten Siedlungsbereich von Sahlenburg und sogar in Holte-Spangen, in Altenwalde oder in Stickenbüttel befinden.

Der Große Abendsegler wurde mit 9 Ortungslauten auf 30 bis 40 m hohen, geraden Streckenflügen das Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ querend, registriert. 5 Streckenflüge erfolgten in Ost-Westrichtung und 4 in Nord-Südrichtung. Flugbewegungen wurden vor allem entlang der Gehölzformationen an den Begrenzungen des Bebauungsplangebietes registriert. Der Große Abendsegler ist eine baumbewohnende Fledermausart, die in größeren Gehölzen und Wäldern ihre Quartiere hat. Aufgrund der geringen Anzahl an Kontakten und der fehlenden Habitatbaumeignung kann ein potenzielles Quartier des Großen Abendseglers im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden.

Die Jagdräume des Großen Abendseglers liegen in einer Entfernung von bis zu 6 km zu seinem Quartier. Entsprechend können die Quartiere der Großen Abendsegler, die das Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ queren, in Baumbeständen des Wernerwaldes und in Gehölzen der Cuxhavener Küstenheiden liegen.

Die Rauhautfledermaus wurde im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ mit 4 Ortungslauten registriert. Die Rauhautfledermaus ist eine baumbewohnende Fledermausart, die ihre Sommerquartiere und Wochenstuben in Nord- und Osteuropa hat. Als flug- und wanderfreudige Fledermausart legt sie auf ihren Langstreckenflügen in die Winterquartiere in Süd- und Westeuropa bis zu 2.200 km zurück.

Die Rauhautfledermaus ist ein Durchzügler, der nicht dauerhaft im Raum Sahlenburg vorkommt. Bei den Kontakten, die nur im Mai und September 2025 festgestellt wurden, handelt es sich um Rauhautfledermäuse auf der Migration.

Habitatpotentialabschätzung östlich der Spanger Straße

Der Untersuchungsraum wird von 4 Fledermausarten als Jagdgebiet und Flugkorridor frequentiert, von der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus auf der Jagd regelmäßig, vom Großen Abendsegler und von der Rauhautfledermaus auf Strecken- bzw. Migrationsflügen nur sporadisch. Es wurde das erwartete und regionstypische Artenspektrum angetroffen.

Die Baum-Wallhecken und Einzelbäume im Teilbereich östlich der Spanger Straße haben eine Funktion als Leitlinien für jagende Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse.

Der Große Abendsegler hat den Teilbereich östlich der Spanger Straße auf einem geraden Streckenflug gequert.

Die Rauhautfledermaus ist auf einem Migrationsflug über dem Teilbereich östlich der Spanger Straße festgestellt worden. Es wurden keine Winterquartiere und keine Sommerquartiere von Fledermäusen in den Bäumen im Teilbereich östlich der Spanger Straße nachgewiesen. Es befinden sich keine Gebäude im Teilbereich östlich der Spanger Straße und somit auch keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus, die Quartiere in Bauwerken aufsuchen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und die Habitatausstattung für Brutvögel und Fledermäuse bliebe unverändert bestehen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Vögel

Von den im Gebiet mit Brutnachweis oder Brutverdacht nachgewiesenen Arten westlich der Spanger Straße waren keine planungsrelevant. Alle Arten sind laut Roter Liste Niedersachsen ungefährdet und typisch für norddeutsche Äcker sowie Gehölz- und Gebüschstrukturen.

Da das Gebiet östlich der Spanger Straße keine Habitateignung für Vögel der Wiesen und Ruderalfluren und auch nicht für Höhlen- und Gebäudebrüter oder Gastvögel aufweist, bestehen keine Auswirkungen durch die Planung. Für Gehölzbrüter besteht nur geringes Habitatpotential.

Alle heimischen Brutvögel sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Zum Schutz der Tiere ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeiten zwischen dem 01.10 und 28.02 durchzuführen.

Fledermäuse

Die Einzelbäume, Baumreihen, Baum-Wallhecken und Strauch-Baum-Wallhecken an den Begrenzungen des Bebauungsplangebietes Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ haben eine Funktion als Leitlinien für jagende Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse.

Der Große Abendsegler quert das Bebauungsplangebiet auf geraden Streckenflügen zwischen dem Wernerwald und den Cuxhavener Küstenheiden.

Die Rauhautfledermaus ist auf Migrationsflügen über dem Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ festgestellt worden.

Fazit: Es wurden keine Winterquartiere und keine Sommerquartiere von Fledermäusen in den Bäumen im Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ nachgewiesen. Es befinden sich keine Gebäude im Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ und somit auch keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus, die Quartiere in Bauwerken aufsuchen. Durch das Vorhaben werden daher keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Balzquartiere, Hangplätze und Tagesverstecke von Fledermäusen beeinträchtigt oder beseitigt.

Der Acker, das Grünland und die Blumen-Gartenbaufläche im Bebauungsplangebiet stellen keine essenziellen Jagdhabitats für Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus dar, da diese sich zur Jagd vorwiegend an den linienhaften Gehölzbeständen an den Begrenzungen des Bebauungsplangebietes orientieren. Besonders die Ackerfläche im Bebauungsgebiet ist arm an Fluginsekten, der potenziellen Nahrung von Fledermäusen. Es liegen keine stark frequentierten Flugkorridore im Untersuchungsraum. Es wurden nur vereinzelte Strecken- und Migrationsflüge vom Großen Abendsegler und von der Rauhauffledermaus deutlich über Gebäudehöhe (> 30 m) erfasst. Flugbewegungen beider Arten wurden vor allem entlang der Gehölzformationen an den Begrenzungen des Bebauungsplangebietes registriert.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ kann auch nach der Realisierung des Vorhabens von Fledermäusen als Jagdhabitat und als Flugkorridor auf Strecken- und Migrationsflügen genutzt werden, da die randlichen Einzelbäume, Baumreihen, Baum-Wallhecken und Strauch-Baum-Wallhecken, wichtige Leitlinien in den Jagdhabitats und entlang von Flugkorridoren, nach aktuellem Planungsstand im Zuge der Realisierung des Vorhabens erhalten bleiben. Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen spielen daher keine Rolle. Es sind keine Vertreibungseffekte durch den geplanten Eingriff zu erwarten.

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes liegen zudem weitere Jagdgebiete für Fledermäuse mit geeigneter Habitatsausstattung, z. B. in den angrenzenden Gehölz- und Offenlandbiotopen der Cuxhavener Küstenheiden und des Wernerwaldes.

Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere im Sinne der Eingriffsregelung. Artenschutzrechtliche Belange werden in Kapitel 9 erörtert.

8.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Sahlenburg, größtenteils westlich der Spanger Straße, ein kleinerer Bereich zudem östlich der Spanger Straße. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. An den Grenzen des Plangebiets befinden sich Wallhecken, welche teilweise mit Gehölzstrukturen ausgestattet sind, sowie Ruderalfluren. Nach Norden, Süden und Osten ist die Fläche westlich der Spanger Straße von dicht bebauten Einzelhaussiedlungen mit neuzeitlichen Gärten umgeben. Östlich der Spanger Straße wird das Plangebiet an der nördlichen und östlichen Grenze von Gehölzbeständen eingegrünt. Nach Süden hin befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und die Gehölzbestände blieben vollständig bestehen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Mit dem geplanten Vorhaben wird sich die wohnbauliche Nutzung vor Ort erweitern. Da das Plangebiet bereits von drei Seiten von dicht

bebauten Einzelhaussiedlungen umgeben ist und teilweise durch bestehende Gehölze eingegrünt ist, wird das Landschaftsbild im Wesentlichen nicht in seiner Eigenart verändert. Da es sich um eine Nachverdichtung der Ortschaft handelt, welche weiterhin von Waldbeständen, Offenland und linearen Gehölzstrukturen umgeben ist, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft.

8.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand von Sahlenburg, angrenzend an bestehende Wohnbebauung. Derzeit wird die Fläche westlich der Spanger Straße überwiegend als Acker genutzt. Östlich der Spanger Straße wird die Fläche im Plangebiet landwirtschaftlich als Grünland genutzt und grenzt an weitere landwirtschaftliche Flächen sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb an. Relevante Vorbelastungen ergeben sich durch Verkehrslärm von der angrenzenden Kreisstraße (K3) „Spanger Straße“ sowie durch Staub- und Abgasimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung.

Immissionen

In ca. 100 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit aktiver Milchviehhaltung vorhanden. Dieser muss bereits auf die bestehende Wohnbebauung entlang der Spanger Straße Rücksicht nehmen. Die Wohnnutzungen im Plangebiet rücken nicht näher an den Betrieb heran, sodass keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Positive Auswirkungen sind durch die Verringerung der Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen zu erwarten, da die Ackernutzung entfällt.

Durch das Wohngebiet wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Es wurde jedoch gutachterlich bestätigt, dass die verkehrliche Entwicklung leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Um die zu erwartenden verkehrlichen Immissionen der angrenzenden Spanger Straße auf das Plangebiet zu ermitteln, wurde ein Schallgutachten erstellt (**TETENS**, 2025). Dabei wurde der Verkehrslärm durch die angrenzende Kreisstraße (K3) im Plangebiet ermittelt. Bei den Berechnungen wurde weiterhin die östlich der K3 geplante Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ berücksichtigt. Die Berechnungen ergaben, dass es tags und nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet kommt. Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

Erholung

Der Ortschaft Sahlenburg sind besondere Entwicklungsaufgaben für Tourismus und Erholung zugeteilt. Dem Plangebiet sind jedoch keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (2012) sind die Flächen östlich der Spanger Straße (K3) als Vorbehaltsgebiete „Landwirtschaft“ sowie „Natur und Landschaft“ dargestellt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Nutzung als Ackerfläche bestehen, das Wohnumfeld und die Erholungsnutzung würden sich gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht ändern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist durch dessen Lage bereits baulich vorgeprägt. Mit dem geplanten Vorhaben werden sich bauliche Anlagen in der Ortslage Sahlenburg erweitern und den Siedlungsrand weiter abrunden. Das höhere Verkehrsaufkommen kann leistungsfähig abgewickelt werden. Durch die neue Bushaltestelle sind aufgrund ihrer abgesetzten Lage und geringen Frequentierung keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Trotz des geplanten Vorhabens sind die umliegenden Straßen- und Wegestrukturen für Erholungssuchende weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Beeinträchtigungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind durch die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht zu erwarten. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

8.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teil Lebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/ Mensch
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung

8.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiterhin vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und die Wallhecken, weiteren Gehölze und Ruderalflächen bleiben bestehen.

8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der landwirtschaftlich geprägt ist,
- der überwiegend von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist,
- der bereits durch angrenzende Wohnbebauungen vorgeprägt ist,
- der sich am Siedlungsrand befindet,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (allgemeines Wohngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>

<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (allgemeines Wohngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Kein Verstoß gegen Verbote der Trinkwasserschutzverordnung. Keine dauerhafte Absenkung des Grundwasserstands. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Kein Verstoß gegen Verbote der Trinkwasserschutzverordnung. Versickerung findet innerhalb der Fläche statt. Keine Verringerung der Grundwasserneubildung → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (allgemeines Wohngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (allgemeines Wohngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Mögliche Beseitigung von Biotoptypen mittlerer bis hoher Bedeutung, teilweise mit Schutzstatus nach §22 NNatSchG → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Mögliche Beseitigung von Biotoptypen mittlerer bis hoher Bedeutung, teilweise mit Schutzstatus nach §22 NNatSchG → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung von Freiflächen; (Allgemeines Wohngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Die Landschaftseinheit weist eine sehr geringe Bedeutung auf. Errichtung von baulichen Anlagen auf einer Fläche, die bereits von dichter Bebauung umgeben ist. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung einer Wohnbaufläche	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt, die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten bzw. dürfen nur bedingt und kurzfristig überschritten werden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen zu Wohnnutzungen errichtet. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen:

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer und hoher Bedeutung, teilweise mit Schutzstatus nach §22 NNatSchG)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

8.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung, 9. Auflage; Niedersächsischer Städtetag, 2013) berechnet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von insgesamt 28.250 m². Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine maximale Versiegelung von 40 % bzw. 60 % zulässig.

Weiterhin ist anzumerken, dass für die Berechnung eine Abweichung, von der durch die Firma KüFOG getätigten Kartierung im Bereich der nordwestlichen Verbindung zur Stettiner Straße getätigt werden musste. Hier wurde bei der Flächenbegehung eine Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte vorgefunden, welche durch die vorgesehene Verkehrsfläche in diesem Bereich auf ca. 35 m² betroffen ist. Da sich dort jedoch noch durch Geländeerhebungen Fragmente einer Wallhecke befinden, wurden ca. 20 m² der 35 m² in Rücksprache mit der UNB dem Biotoptyp Baum-Wallhecke (HWB) zugeschrieben, welcher östlich an die Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) angrenzt. Außerdem wurde ebenfalls in Rücksprache mit der UNB der Biotoptyp Wallhecke mit standortfremdem Gehölz (HWX) in der Berechnung nicht als Wallhecke berücksichtigt. Hier wurden in der folgenden Berechnung die in der Kartierung verwendeten Nebencodes UHM und UHF als UH zusammengefasst und der Biotoptyp Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA) verwendet.

Tab 3: Flächenwert Ist-Zustand

Biotoptyp	Abk.	Fläche (m²)	Wertfaktor (Niedersächsischer Städtetag)	Flächenwert
Sandacker	AS	17.141	1	17.141
Mesophiles Rosengebüsch	BMR	27	3	81
Rubus-/Lianengestrüpp	BRR	46	3	138
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	BZE	13	2	26
Zierhecke	BZH	23	2	46
Sonstiger Offenboden	DOZ	42	1	42
Blumen-Gartenbaufläche	EGB	4.674	1	4.674
Intensivgrünland trockenerer Mineralböden	GIT	1.798	2	3.596
Artenarmer Scherrasen	GRA	14	1	14
Trittrasen	GRT	204	1	204
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe	HBE	59	2	118
Allee/Baumreihe	HBA	37	2	74
Baum-Wallhecke	HWB(§w)	858	4	3.432
Strauch-Baum-Wallhecke	HWM(§w)	516	4	2.064
Strauch-Wallhecke	HWS(§w)	339	4	1.356
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs/Halbruderales Gras- und Staudenflur	HEA/UH	484	3	1.452
Straße	OVS	705	0	0
Weg	OVW	1.128	0	0
Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	141	3	423
Summe		28.249		34.881

Tab. 4: Flächenwert Soll-Zustand

Planung (Ausgleichsberechnung)	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (versiegelbare Fläche, max. 60 %)	17.549(10.529)	0	0
Davon Allgemeines Wohngebiet (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten)	7.020	1	7.020
Versorgungsanlage	25	0	0
Verkehrsflächen	5.982	0	0
Öffentliche Parkfläche	185	0	0
Grünfläche	4.505		
Davon Spielplatz	346	1	346
Davon Versickerungsmulden (ohne Spielplatz)	731	3	2.193
Davon Wallhecken (Bestand)	1.284	4	5.136
Davon Wallhecke (Ausgleichsmaßnahme A1)	350	5	1.750
Davon Wallhecke (Ausgleichsmaßnahme A2)	70	4	280
Davon Private Grünfläche	1.270	1	1.270
Davon sonstige Grünflächen (Straßenbegleitgrün, Grünfläche Bushaltestelle)	457	3	1.371
Gesamt	28.249		19.366
		Differenz:	15.515

Durch die Planung kommt es zu einem Flächenwert-Verlust von 15.515 Werteinheiten, welche extern ausgeglichen werden. Bei dem externen Ausgleich handelt es sich um die Maßnahme A3, während die Maßnahmen A1 und A2 innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden und bereits im Flächenwert des Soll-Zustands verrechnet sind.

8.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Von der Planung sind mit den Wallhecken Biotoptypen betroffen, welche geschützte Landschaftsbestandteile nach §22 Abs.3 NNatSchG darstellen. Auch wenn die betroffenen Wallhecken teilweise nur noch fragmentarisch vorhanden sind, ergibt sich durch die Ausgleichsberechnung ein Verlust von ca. 60 m², bzw. 240 Werteinheiten. Als Ausgleich wird eine neue Wallhecke an der südlichen Grenze im Bereich östlich der Spanger Straße innerhalb des Plangebiets hergestellt. (A1)

Weitere Ausgleichsmaßnahmen für den Flächenwertverlust sind die Instandsetzung einer bestehenden Wallhecke innerhalb des Plangebiets (A2) und die Extensivierung von Intensivgrünland außerhalb des Plangebiets (A3).

Übersicht Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme	Flurstück(e)	m ²	WE Ist-Zustand	WE Soll-Zustand	WE Aufwertung
A1 – Instandsetzung einer Strauch-Wallhecke	Flurstücke 128/5 und 128/4 der Flur 3 in der Gemarkung Sahlenburg	350	1400 (WE IV)	1750 (WE V)	350
A2 – Herstellung einer Strauch-Baum-Wallhecke	Flurstück 161/1 der Flur 3 in der Gemarkung Sahlenburg	70	140 (WE II)	280 (WE IV)	140
Gesamt:					490
<i>(bereits im Flächenwert des Soll-Zustands verrechnet, s. Tab. 4)</i>					
Fehlender Ausgleich: 15.515 WE					
Maßnahme	Flurstück(e)	m ²	WE Ist-Zustand	WE Soll-Zustand	WE Aufwertung
A3 – Extensivierung von Intensivgrünland	Flurstücke 120/1, 102/1 und 98/1 der Flur 2 in der Gemarkung Altenwalde	16.670	33.340 (WE II)	50.010 (WE III)	16.670
Überkompensation:					1.155

A1 – Instandsetzung einer Strauch-Wallhecke

Der im Nordosten des Plangebiets an der Grenze verlaufende Wall auf den Flurstücken 128/5 und 128/4 der Flur 3, Gemarkung Sahlenburg ist nur noch fragmentarisch vorhanden. Es befinden sich sechs Eichen in Zweiergruppen auf der Wallhecke mit Brusthöhendurchmessern von jeweils 20, 50 und 60 cm. Der Wall ist ansonsten mit Halbruderarer Gras- und Staudenflur bewachsen, welche teilweise eutrophiert ist. Im östlichen Bereich der Wallhecke, ist der Wallkörper stark abgeflacht. Im Rahmen der Planung ist eine 3 m breite Zuwegung vorgesehen, die die Wallhecke schneidet. Mit der Instandsetzung des degradierten Wallkörpers und der Anpflanzung einer Strauchhecke wird der bestehende Wall aufgewertet. Neben der ökologischen Aufwertung findet durch die Anpflanzung zudem eine Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes statt.

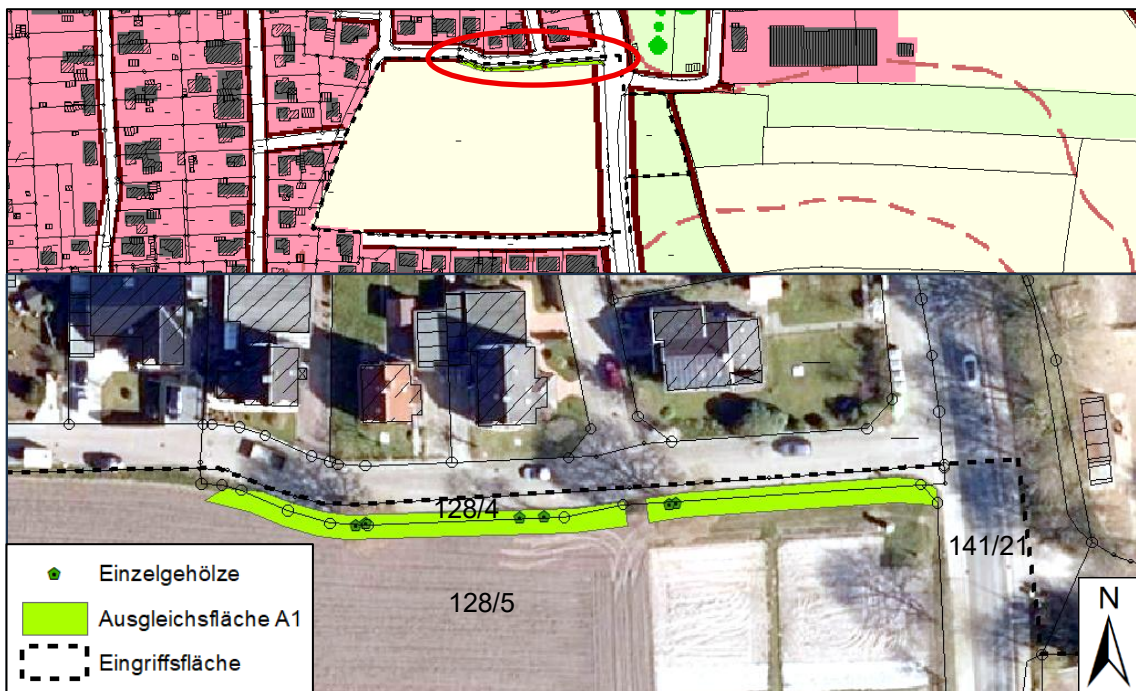


Abb. 11: Verortung Kompensationsmaßnahme A1 (ohne Maßstab)

Maßnahme:

- 2-reihige Hecke: Breite 3,5 m, Länge insgesamt ca. 100 m (60 m + 40 m), Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband)
- Instandsetzung des Wallkörpers im abgeflachten, östlichen Bereich
- Gruppen aus jeweils 3-4 Exemplaren der gleichen Gehölzart
- Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein
- Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920
- Qualität: Verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe, 60-100 cm

Zu verwendende Sträucher:

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Zum Schutz der Neuanpflanzung wird ein Wildschutzzaun aus rehwild- und kaninchen-sicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) hergestellt und nach 5 – 8 Jahren wieder zurückgebaut. Es wird eine dreijährige fachgerechte Entwicklungspflege inklusive Wässerung durchgeführt. Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle.

A2 – Herstellung einer Strauch-Baum-Wallhecke

An der südlichen Grenze des Flurstücks 161/1 der Flur 3 in der Gemarkung Sahlenburg wird in zwei Meter Breite (Wallfuß) und 70 bis 80 cm Höhe (nach Sackung der Erdaufschüttung) eine Strauch-Baum-Wallhecke angelegt. Der Wallkörper wird mit dem Aushub der Entwässerungsmulden auf dem Flurstück hergestellt. Auf dem Grat werden im Abstand von ca. 8 m heimische Laubbäume gepflanzt. Ergänzt wird die Bepflanzung mit heimischen Sträuchern, welche in Gruppen von jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzarten zweireihig mit Pflanzabständen von ca. 1,25 m im Dreiecksverband gepflanzt werden. Die Pflanzung erfolgt entsprechend DIN 18915-18920 mit Baumschulwaren mit Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein. Bei der Qualität handelt es sich um verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, 60 - 100 cm bzw. bei Baumartigen als leichte Heister, 100 - 150 cm.

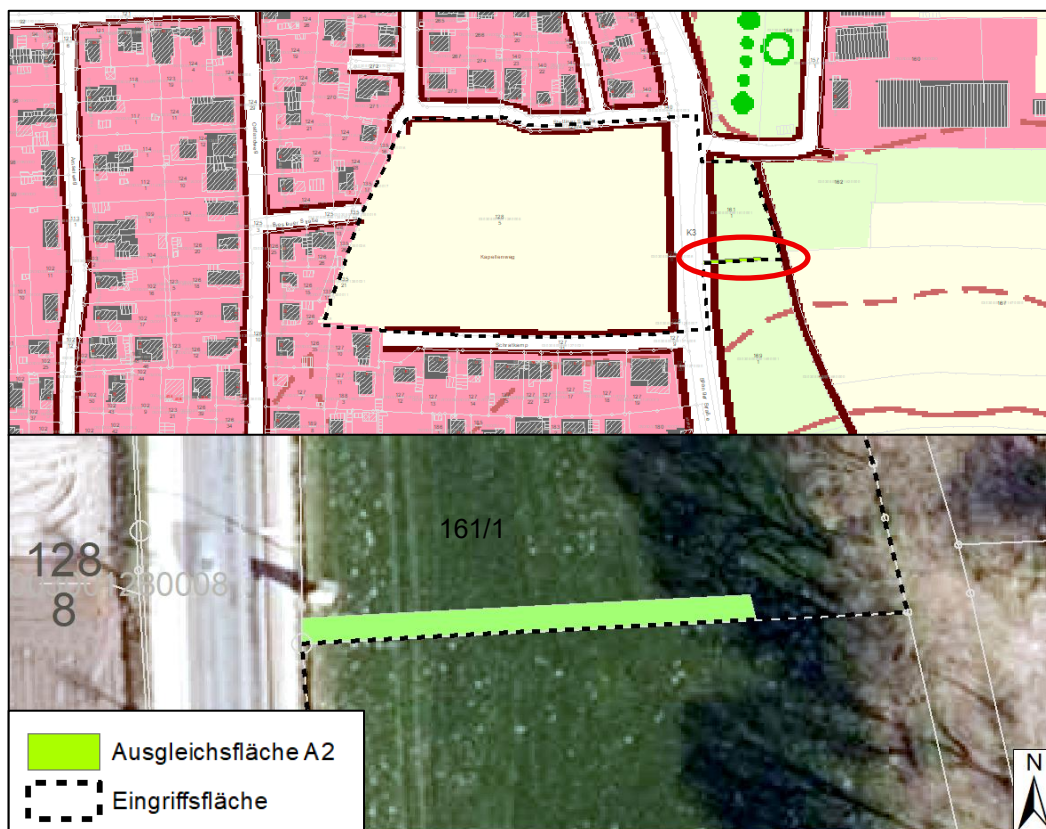


Abb. 12: Verortung Kompensationsmaßnahme A2 (ohne Maßstab)

Zu verwendende Gehölze:

Bäume

- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Zum Schutz der Neuanpflanzung wird ein Wildschutzzaun aus rehwild- und kaninchen-sicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) hergestellt und nach 5 - 8 Jahren wieder zurückgebaut. Es wird eine dreijährige fachgerechte Entwicklungspflege inklusive Wässerung durchgeführt. Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle.

A3 – Extensivierung von Intensivgrünland

Auf den Flurstücken 120/1, 102/1 und 98/1 der Flur 2 in der Gemarkung Altenwalde ist auf einer Gesamtfläche von ca. 16.670 m² die Umwandlung eines Sonstigen feuchten Intensivgrünlandes (GIF) in ein sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) vorgesehen.

Bewirtschaftungsauflagen:

- Die Flächen dürfen ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
- Die Grünlandflächen dürfen erst ab dem 15. Juli eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden (Mulchen ist nicht gestattet)
oder
- ab dem 15. Juli gemäht und anschließend mit zwei Rindern oder Pferden pro Hektar - berechnet werden nur grasfressende Tiere - nachbeweidet werden (Mähweide)
oder
- ab dem 01. Juni eines jeden Jahres als Standweide mit zwei Rindern oder Pferden pro Hektar - berechnet werden nur grasfressende Tiere - bewirtschaftet werden.
- Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
- Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet.
- Die Weidetiere sind bis zum 20. Oktober eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen (keine Winterbeweidung).
- Einzäunung nur mit ortsüblichem festen Weidezaun oder mobilem Elektrozaun. Portionsweide ist nicht gestattet. Keine Errichtung von Viehunterständen.
- Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.

-
- Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 01.03. und nach dem 01.07. eines jeden Jahres gestattet.
 - Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzesaat u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 01. August.
 - Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
 - Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres.
 - Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
 - Eine Entzugs-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N/ 20 kg P/ 40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 01.03. und nach dem 15.07. gestattet.
 - Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen.
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen.
 - Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
 - Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.

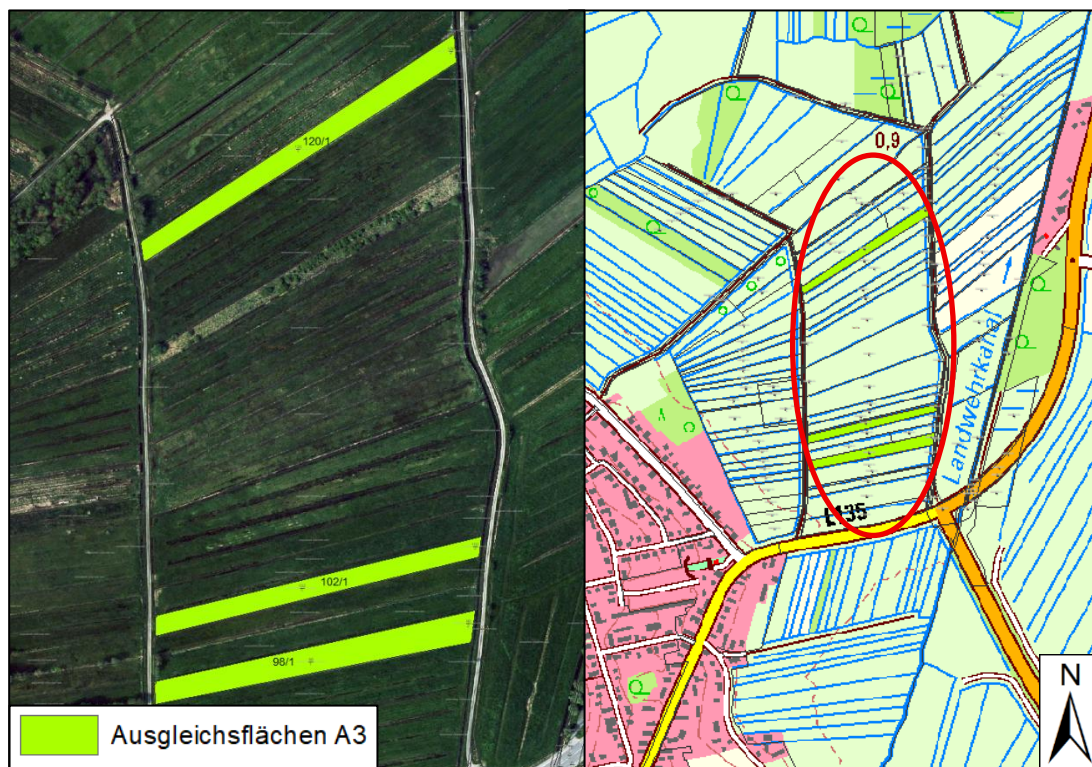


Abb. 13: Verortung Kompensationsmaßnahme A3 (ohne Maßstab)

8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Im Ort sind kaum Baulücken und keine weiteren Flächen in vergleichbarer Größe für eine Innenentwicklung vorhanden. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Das Plangebiet ist bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben. Die städtebauliche Struktur wird somit fortgeführt und der Ortsteil am östlichen Rand von Sahlenburg abgerundet. Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt und dahingehend bereits als Bauland vorbereitet. Es bieten sich somit keine besser geeigneten Flächen an.

Die innere Erschließung des Gebietes wurde nach anfänglicher Prüfung verschiedener Alternativen so angelegt, dass möglichst wenig Straßenverkehrsfläche für die Erschließung der Grundstücke erforderlich wird und gleichzeitig die bestehenden Wallhecken so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Zudem sollte keine neue Anbindung von der Kreisstraße und in das westlich angrenzende Wohngebiet entstehen, um den Verkehr und den Bestand in der Umgebung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Auf dieser Grundlage bietet sich keine alternative Ausnutzung des Plangebietes an, die sich aufdrängen würde. Die Verlegung der bestehenden Bushaltestelle wurde auf die gegenüberliegende Seite der Kreisstraße vorgenommen, um keinen zusätzlichen Verkehr in das Wohngebiet zu leiten.

8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Durchführung der Umweltprüfung ergaben sich keine Probleme.

8.7 Maßnahmen des Monitorings

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Cuxhaven zu hinterlegen.
- Die Instandsetzung der Wallhecke auf den Flurstücken 128/5 und 128/4 der Flur 3, Gemarkung Sahlenburg ist zu Beginn der Fertigstellung (Instandsetzung des Walkkörpers + Anpflanzung der Sträucher) und im dritten Jahr nach Fertigstellung zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Cuxhaven zu hinterlegen.
- Die Neuanlage der Wallhecke auf dem Flurstück 161/1 der Flur 3, Gemarkung Sahlenburg ist zu Beginn der Fertigstellung (Herstellung des Walkkörpers + Gehölzanpflanzung) und im dritten Jahr nach Fertigstellung zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Cuxhaven zu hinterlegen.
- Die Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 120/1, 102/1 und 98/1 der Flur 2 in der Gemarkung Altenwalde sind zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll mit Vegetationsliste und Fotodokumentation bei der Stadt Cuxhaven zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung des Extensiv-Grünlandes nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Cuxhaven zu hinterlegen.

8.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

9. ARTENSCHUTZ

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Säugetiere

Durch die Planung kann eine Tötung von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Es befinden sich keine Fledermausquartiere innerhalb des Plangebiets. Über eine Begehung der Bauflächen sollte vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine überwinternden Igel zu Schaden kommen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Des Weiteren werden eventuelle Gehölzbeseitigungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Säugetiere

Auch nach der Realisierung des Vorhabens kann das Gebiet von Fledermäusen als Jagdhabitat und als Flugkorridor auf Strecken- und Migrationsflügen genutzt werden, da die randlichen Einzelbäume, Baumreihen, Baum-Wallhecken und Strauch-Baum-Wallhecken, wichtige Leitlinien in den Jagdhabitaten und entlang von Flugkorridoren im Zuge der Realisierung des Vorhabens erhalten bleiben. Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen spielen daher keine Rolle. Es sind keine Vertreibungseffekte durch den geplanten Eingriff zu erwarten. Über eine Begehung der Bauflächen sollte vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine überwinternden Igel gestört werden. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit werden mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert. Zudem sind umliegend ausreichend Ausweichlebensräume gegeben. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Es wurden keine Winterquartiere und keine Sommerquartiere von Fledermäusen in den Bäumen im Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ nachgewiesen. Es befinden sich keine Gebäude im Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Westlich der Spanger Straße“ und somit auch keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus, die Quartiere in Bauwerken aufsuchen. Durch das Vorhaben werden daher keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Balzquartiere, Hangplätze und Tagesverstecke von Fledermäusen beeinträchtigt oder beseitigt. Dementsprechend kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden und Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht. Über eine Begehung der Bauflächen sollte vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Ruhestätten von überwinterten Igeln beeinträchtigt werden.

Vögel

Innerhalb des Plangebiets wurde das Vorkommen von 21 Vogelarten nachgewiesen. Die Amsel und die Kohlmeise wurden jeweils mit zwei Brutnachweisen kartiert. Weitere Arten, die typisch für norddeutsche Äcker sowie Gehölz- und Gebüschstrukturen sind, wurden mit Brutverdacht oder als Nahrungsgäste kartiert. Der Großteil der im Plangebiet bestehenden Gehölze wird als zu erhalten festgesetzt. Zudem können durch die künftigen Hausgärten neue Brutreviere entstehen. Dementsprechend kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden und Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biototypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ergibt sich nicht.

Fazit

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Eventuelle Gehölzbeseitigungen sind grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Cuxhaven beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 105 Teilbereich 2 „Westlich der Spanger Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und einer neuen Bushaltestelle zu schaffen.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA), welches über unterschiedliche Typologien und Bebauungsdichten verfügen wird, um unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen und ein möglichst breites Angebot für alle Lebenslagen zu schaffen.

Im Ort sind kaum Baulücken und keine weiteren Flächen in vergleichbarer Größe für eine Innenentwicklung vorhanden. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Das Plangebiet ist bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben. Die städtebauliche Struktur wird somit fortgeführt und der Ortsteil am östlichen Rand von Sahlenburg abgerundet. Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt und dahingehend bereits als Bauland vorbereitet. Es bieten sich somit keine besser geeigneten Flächen an.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einem Sandacker im Teil westlich der Spanger Straße und aus Intensivgrünland im Teil östlich der Spanger Straße. Weiterhin befinden sich Wallhecken innerhalb des Plangebiets, welche als geschützte Landschaftsbestandteile gelten.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Versiegelung von Boden und die Inanspruchnahme von Biotoptypen von mittlerer und hoher Bedeutung, bei welchen es sich teilweise um geschützte Landschaftsbestandteile handelt (Wallhecken).

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten. Hierbei wird die erhebliche Beeinträchtigung der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken, bei welchen es sich um geschützte Landschaftsbestandteile handelt, durch die Neuanlage einer Wallhecke innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Die übrigen Beeinträchtigungen, die durch den Werteverlust durch die Planung entstehen, werden auf externen Flächen in der Gemarkung Altenwalde kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen als vollständig ausgeglichen.

Weiterhin werden innerhalb des Plangebiets Anpflanzungen von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken und entlang der Straßen festgesetzt.

Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten bzw. können vermieden.

Cuxhaven, den

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Stadtbaurat

11. QUELLENVERZEICHNIS

CONTRAST (2025): Entwicklung eines Wohnbaugebietes (WBG), westlich der Spanger Straße (zwischen Schratkamp und Steffiner Straße) in 27476 Cuxhaven-Sahlenburg. Contrast GmbH, Osterholz-Scharmbeck. Stand: April 2025.

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

DWG - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2021): Technische Regel- Arbeitsblatt DVGW W 101 (A), Stand März 2021

IST (2025): Verkehrsuntersuchung für ein Wohngebiet in Cuxhaven-Sahlenburg. Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Schortens. Stand: April 2025.

IWU (2025): Erschließung B-Plan Nr. 105 Teilbereich 2 „Westlich der Spanger Straße“ in Sahlenburg. Oberflächenentwässerungskonzept. IWU Zeven GmbH & Co. KG, Zeven. Stand: September 2025.

KÜFOG (2025): Habitatpotenzialanalyse für Brutvögel, Gastvögel und Fledermäuse im Teilbereich östlich der Spanger Straße des Bebauungsplangebietes Nr. 105 in Cuxhaven-Sahlenburg (Stand: 20. Oktober 2025)

KÜFOG (2025): Biotoptypen- und Faunistische Kartierung am Schratkamp in Sahlenburg, Cuxhaven (Stand: 20. Oktober 2025)

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

STADT CUXHAVEN (2013): Landschaftsrahmenplan Stadt Cuxhaven. Stand: April 2013.

NIBIS (2025): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>).

NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. überarbeitete Auflage, 2013.

SCHOBER, W. & E. GRIMMBERGER (1998): Die Fledermäuse Europas. Kennen, Bestimmen, Schützen. Kosmos Naturführer, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage, Stuttgart.

TETENS (2025): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 Teilbereich 2 „Westlich der Spanger Straße“ der Stadt Cuxhaven. Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens, Osterholz-Scharmbeck. Stand: September 2025.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2025): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

12. GESETZE, RICHTLINIEN UND VERORDNUNGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451).

13. ANLAGEN

1. **KÜFOG**: Biotoptypen- und Faunistische Kartierung
2. **KÜFOG**: Habitatpotenzialanalyse
3. **IWU / CONTRAST**: Erschließungs- und Entwässerungskonzept / Bodengutachten
4. **TETENS**: Schalltechnische Untersuchung
5. **IST**: Verkehrsuntersuchung