

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 84
„Nördlich Grodener Chaussee“
3. Änderung und Erweiterung

BEGRÜNDUNG



Stand: Entwurf Oktober 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1 Einleitung	1
1.1. Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes	2
1.5 Planungsgrundlagen	2
1.5.1 Leitbild der Stadt Cuxhaven.....	2
1.5.2 Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven (Fortschreibung 2014)	3
1.5.3 Raumordnung	3
1.5.4 Flächennutzungsplan	4
1.5.5 Bebauungspläne.....	5
2 Ziele und Zwecke der Planung.....	6
3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	8
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
3.2 Abwägungsrelevante Belange	9
3.2.1 Einzelhandelskonzept	9
3.2.2 Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit.....	10
3.2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.....	11
3.2.4 Verkehrliche Belange	13
3.2.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
3.2.6 Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz	15
3.2.7 Klimaschutz	16
3.2.8 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	17
3.2.9 Wasserrechtliche Belange	17
4 Inhalte des Bebauungsplans	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise	19
4.3 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen.....	19
5 Ergänzende Angaben	20

5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	20
5.2	Ver- und Entsorgung	20
Teil II: Umweltbericht		22
1	Einleitung	22
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	22
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	22
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....	26
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet	27
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	28
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen..	30
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	30
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	30
2.1.2	Fläche und Boden.....	32
2.1.3	Wasser.....	32
2.1.4	Klima und Luft	33
2.1.5	Landschaft	33
2.1.6	Mensch	33
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	33
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	33
2.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	34
2.3.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
2.3.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	35
2.3.3	Auswirkungen auf das Wasser	35
2.3.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	35
2.3.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	35
2.3.6	Auswirkungen auf den Menschen	35
2.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	35
2.3.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	36
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	36
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	36
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	37
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37

2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	38
3	Zusätzliche Angaben	38
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	38
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	38
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	40
	Anhang zum Umweltbericht	41

Anlagen:

Einschätzung der Vereinbarkeit mit dem Cuxhavener Einzelhandelskonzept sowie den Zielen und Grundsätzen des LROP Niedersachsen, Kurzstellungnahme von Junker + Kruse vom 20.01.2022

Wirkungsanalyse - Junker + Kruse vom September 2022

Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, NWP vom 08. Juni 2022

Verkehrstechnische Untersuchung, Logos - Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, 23.06.2022

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1. Planungsanlass

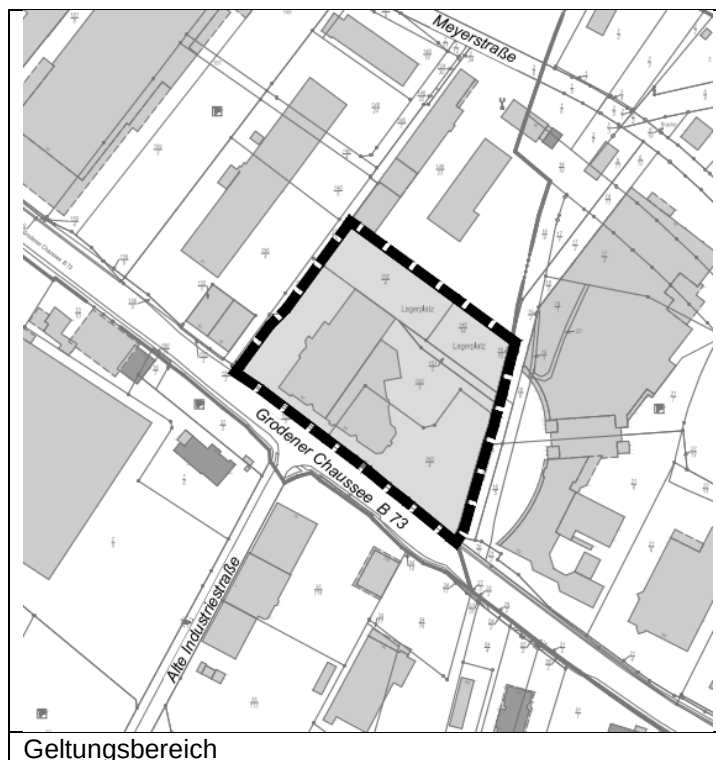
Im Gewerbegebiet an der Grodeener Chaussee soll an dem Standort eines Autohauses ein Garten-center mit großflächigem Einzelhandel errichtet werden. Hierzu ist die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet erforderlich.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84, 3.Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist Teil eines großräumigen Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes an der Grodeener Chaussee im südöstlichen Stadtgebiet und erfasst die Flurstücke 150/4, 150/3, 152/4, 146/14, 151/1 der Flur 3 in der Gemarkung Cuxhaven. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 84, 3.Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Der Planbereich ist durch großflächige Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe beidseitig der Grode-ner Chaussee geprägt. Im nördlichen und östlichen Umfeld wird das Gewerbegebiet durch die Bahnlinie begrenzt. Dort schließt dann nördlich der Hafenbereich an. Östlich der Bahnlinie und im westlichen Umfeld sind Wohngebiete vorhanden. Im südlichen Umfeld ist das Gewerbe weit nach Süden ausgedehnt. Zwischen den jeweiligen Siedlungsflächen sind Grünschnitten vorhanden.



1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die Flächen im südlichen Abschnitt wurden bisher durch ein Autohaus genutzt. Die Erschließung erfolgt über die nicht öffentliche Straße Colonnenweg. Die baulichen Anlagen des ehemaligen Autohauses sind westlich angeordnet; im Osten befindet sich eine großflächige Stellplatzanlage mit Zufahrt zum Colonnenweg. Weitere Stellplätze sind westlich des Gebäudes vorhanden. Zum Colonnenweg und zur Grode-ner Chaussee ist das Gelände durch Grünflächen und Gehölzbestände eingefasst.

Beim nördlichen Abschnitt des Plangebietes handelt es sich um eine brachliegende Flächen mit Gehölzbeständen. Daran schließt sich der städtische Bauhof an.

1.5 Planungsgrundlagen

1.5.1 Leitbild der Stadt Cuxhaven

Das Leitbild der Stadt Cuxhaven wurde mit Ratsbeschluss vom 13. Januar 2011 verabschiedet und formuliert für verschiedene Handlungsfelder die strategischen Ziele als Grundorientierung für die weitere Entwicklung der Stadt. Die Stadt Cuxhaven gibt sich folgendes Leitbild: Stadt mit einer hohen Lebensqualität, bedeutsamer Urlaubsort sowie Zentrum maritimer Kompetenzen und zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort. Das Leitbild bietet einen Orientierungsrahmen für zukünftiges Handeln und ist gleichzeitig als Prüfstein für Planungen und Projekte in der Stadt zu verstehen. Mit der Ansiedlung des Gartencenters wird der Wirtschaftsstandort gestärkt.

1.5.2 Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven (Fortschreibung 2014)

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in der Stadt Cuxhaven zwei weitere räumliche Angebotsschwerpunkte. Hierbei handelt es sich um städtebaulich nicht-integrierte Standorte mit überwiegend großflächigen Angebotsformen (Grodener Chaussee/Papenstraße und Abschnede). Das Plangebiet gehört zum Ergänzungsstandort Grodener Chaussee/Papenstraße.



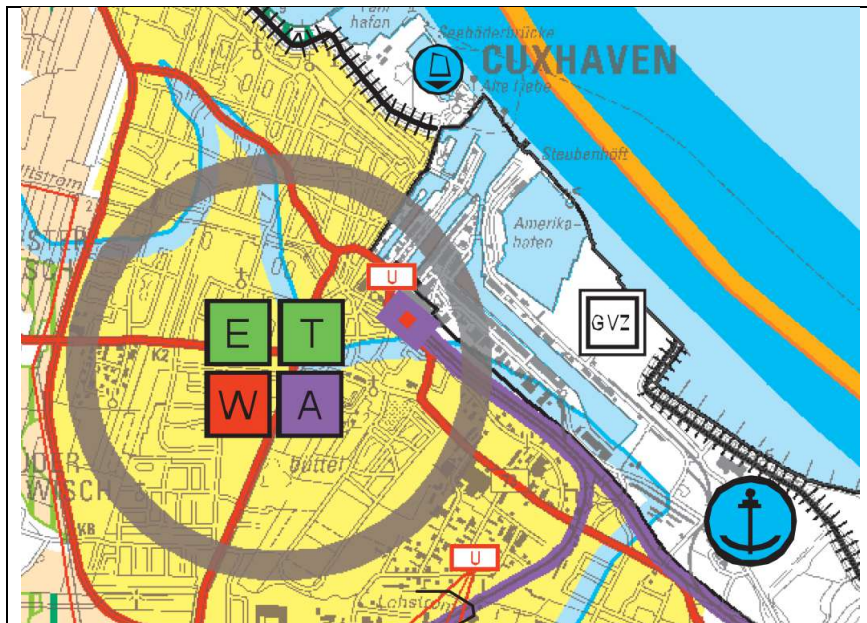
Vor dem Hintergrund des Entwicklungsleitbildes einer räumlich funktionalen Gliederung mit einer sinnvollen Arbeitsteilung der Angebotsstandorte untereinander übernimmt der Standort „Grodener Chaussee/Papenstraße“ die Funktion eines zentrenverträglichen Ergänzungsstandortes für insbesondere großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Dabei ist darauf zu achten, dass die Weiterentwicklung des Angebotsstandortes in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Cuxhaven - insbesondere des Hauptgeschäftszentrums - geschieht. So darf eine einzelhandelsrelevante Angebotsausweitung an diesem Standort weder zu Lasten der rechtlich schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche noch zu Lasten der sonstigen Versorgungsstrukturen im Cuxhavener Stadtgebiet, insbesondere der wohnungsnahen Grundversorgung, gehen. Grundsätzlich ist deshalb von einem Ausbau zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevanter Sortimente konsequent abzusehen. Eine Ergänzung und Erweiterung nichtzentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich und vor dem Hintergrund einer räumlichen Konzentration dieses Angebotsbereiches auf bereits durch den Einzelhandel vorgeprägte Standorte einerseits sowie einer flächensparenden Stadtentwicklung andererseits zu befürworten.

1.5.3 Raumordnung

Im **Landesraumordnungsprogramm LROP 2017** sind für das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen vorhanden. Für Einzelhandelsvorhaben sind die Vorgaben in Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ zu beachten (siehe auch Kapitel 3.2.2).

Die Stadt Cuxhaven ist im **Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/2017** für den Landkreis Cuxhaven als Mittelzentrum eingestuft. Neben der Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten sind Tourismus und Erholung besondere Entwicklungsaufgaben. Das Plangebiet ist dem zentralen Siedlungsgebiet zuzuordnen.

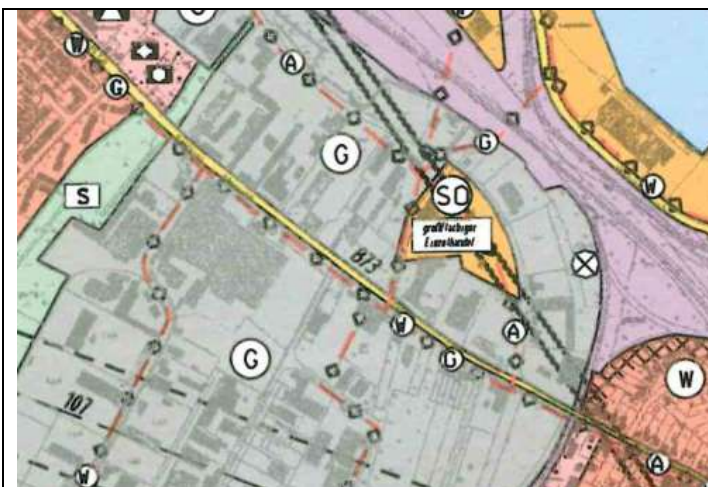
Das Plangebiet grenzt direkt an ein Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße (B 73). Zudem liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung.



Auszug aus dem RROP, Juni 2012

1.5.4 Flächennutzungsplan

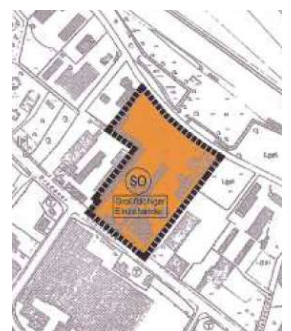
Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cuxhaven von 1996 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Entwicklung des beabsichtigten Sondergebietes aus dem Flächennutzungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1980/1996



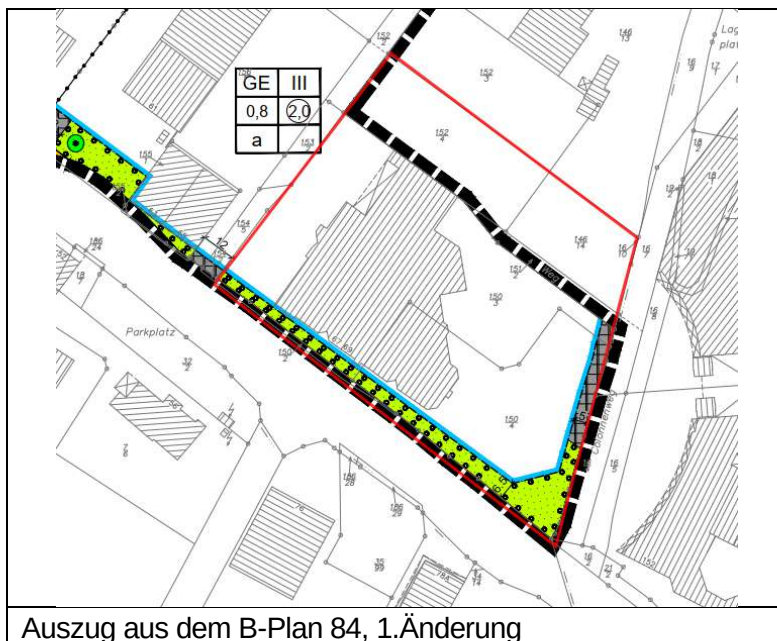
41. FNP-Änderung



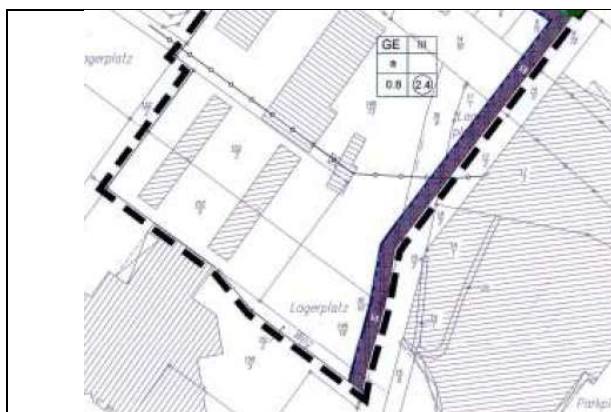
76. FNP-Änderung

1.5.5 Bebauungspläne

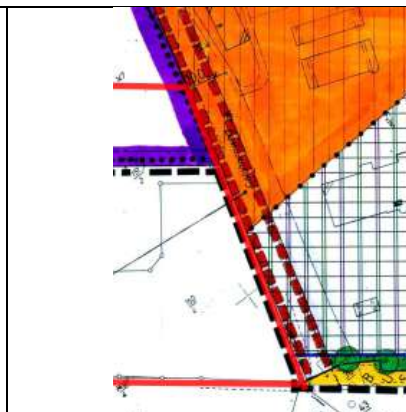
Für das Plangebiet gilt im südlichen Abschnitt der Bebauungsplan Nr.84,1. Änderung, der ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 festsetzt. Es sind bis zu drei Vollgeschosse in abweichender Bauweise (Gebäudelängen bis zu 200 m) zulässig. Zur Grodener Chaussee ist das Gewerbegebiet durch eine private Grünfläche mit Anpflanzungsgebot abgegrenzt. Westlich an das Plangebiet grenzen weitere Gewerbegebiete und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Bau- und Gartenmarkt) an.



Für den nördlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 84 E, 2. Änderung mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes. Es gilt eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,4 und die abweichende Bauweise sowie die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen. Östlich des Plangebietes gilt noch der Ursprungsplan Nr. 84 E, der auf der östlich angrenzenden nicht öffentlichen Verkehrsfläche des Colonnenweges ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festlegt. Dieses sichert die Erschließung der Flurstücke im Plangebiet und die verkehrliche Anbindung an die Grodener Chaussee. Östlich angrenzend befinden sich ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.



Auszug aus dem B-Plan 84 E, 2. Änderung



Auszug aus dem B-Plan 84 E

2 Ziele und Zwecke der Planung

Ein privater Investor beabsichtigt, innerhalb des Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes östlich der Grodener Chaussee (B 73) und westlich der privaten Zufahrt „Colonnenweg“ ein Gartencenter zu errichten. Der Standort wurde durch ein Autohaus genutzt. Es ist geplant, einen Teil des vorhandenen Baukörpers stehen zu lassen und um zusätzliche baulichen Anlagen zu ergänzen. Die Stellplätze sollen wie bisher auf der Ostseite angeordnet und über den Colonnenweg erschlossen werden. Im nachfolgenden Lageplan ist die derzeit geplante Aufteilung der Flächen dargestellt; diese kann im Zuge der Objektplanung noch konkretisiert werden.



Geplant ist ein Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 5.830 m² mit integriertem Café. Das Vorhaben enthält im Wesentlichen nicht zentrenrelevante Sortimente aus dem Bereich des Gartenbedarfs, in einem geringen Umfang zoologische Artikel sowie zentrenrelevante Sortimente in einem Umfang von rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Zudem findet saisonal eine Sonderausstellung auf 400 m² Verkaufsfläche für Weihnachtsartikel statt. Im Einzelnen stellt sich die Sortimentsaufteilung wie folgt dar:

Sortiment	Verkaufsfläche
Nicht-zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Cuxhavener Sortimentsliste	5.260 m ²
Pflanzen / Samen	2.520 m ²
Gartenartikel und -geräte	1.220 m ²
Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	600 m ²

Möbel	600 m ²
Zoologische Artikel	310 m ²
Bauelemente / Baustoffe	10 m ²
Zentrenrelevante Randsortimente im Sinne der Cuxhavener Sortimentsliste	570 m ²
GPK / Haushaltswaren und Wohndekorationsartikel	240 m ²
Nahrungs- und Genussmittel	120 m ²
Künstlerartikel/Bastelzubehör	50 m ²
Bekleidung	30 m ²
Blumen	20 m ²
<i>Sonderausstellung Weihnachten saisonal von Oktober bis Dezember</i>	<i>400 m², davon anteilig 100 m² zentrenrelevant</i>

Der Standort gehört nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven zum Ergänzungsstandort Grodener Chaussee/Papenstraße und lässt die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, zu denen die geplanten Sortimente des Gartenfachmarktes gehören, zu. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven wurde durch eine fachgutachterliche Stellungnahme nachgewiesen. Zudem wurde eine Wirkungsanalyse eingeholt.

Die Erschließung des geplanten Gartencenters soll über die bisherige private Anbindung „Colonnenweg“ erfolgen. Die Nutzung dieser Anbindung ist im Bebauungsplan Nr. 84 E planungsrechtlich durch ein Fahrrecht zugunsten der Flurstücke im Plangebiet sowie durch privatrechtliche Regelungen gesichert.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat am 03.03.2022 den Beschluss über den städtebaulichen Vertrag gefasst, sodass nunmehr das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden kann. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84, 1. Änderung, mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und randlicher Grünfläche. Bei dem nördlichen Abschnitt des Plangebietes handelt es sich um brachliegende Flächen mit Gehölzbestand. Diese gehören zum Bebauungsplan Nr. 84 E mit der Festsetzung einer Gewerbefläche für den städtischen Bauhof. Da das geplante Gartencenter dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen ist, ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich.

Die Stadt beabsichtigt, für das geplante Vorhaben, den Bebauungsplan Nr. 84 zu ändern. Hierzu wird die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 84 durchgeführt.

Aufgrund der Geschossfläche von über 5.000 m² ist gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien gemäß Anlage 2 UVPG durchzuführen. Nach den Kriterien zur UVP Vorprüfung gemäß UVPG Anlage 3 Nr. 2.3.7 ist im Plangebiet ein geschütztes Biotop betroffen, so dass davon auszugehen ist, dass eine UVP-Pflicht besteht. Die UVP-Prüfung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung der gewerblichen Bauflächen in Sonderbauflächen erfolgt im Parallelverfahren.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Scopingverfahren) werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind 22 Stellungnahmen eingegangen, davon 9 mit Anregungen und Hinweisen. Die Stellungnahmen wurden im Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

Die Hinweise des **Landkreises Cuxhaven** zum Beeinträchtigungsgebot und zum Kongruenzgebot werden beachtet. Es wurde eine Kurzfassung der fachgutachterlichen Wirkungsanalyse vorgelegt, deren Ergebnisse der Landkreis im Grundsatz akzeptiert hat. Die Begründung wurde ergänzt. Damit dürften die Bedenken des Landkreises ausgeräumt sein. Die Wirkungsanalyse in der Gesamtfassung liegt vor und wird in die Entwurfsfassung eingestellt.

Der Hinweis des **Handelsverbandes Nordwest e.V.**, dass das Vorhaben begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Anrechnung der Verkaufsflächen für das Weihnachtssortiment wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wurde die Begründung ergänzt. Nach den textlichen Festsetzungen sind maximal 10 % (= 580 m²) der Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente zulässig. Nach der Auflistung der Sortimente auf Seite 3 der Einschätzung von Junker und Kruse vom 20.01.2022 sind die zentrenrelevanten Sortimente der Weihnachtsausstellung in den erreichten 570 m² für zentrenrelevante Sortimente enthalten. Damit wird die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auch in der Weihnachtszeit nicht überschritten. Auf das Ergebnis der Wirkungsanalyse wird verwiesen. Der allgemeine Hinweis zur Überprüfung der Randsortimente wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen der **IHK Stade** zur textlichen Festsetzung Nr. 1 werden teilweise berücksichtigt. Die Vorschläge wurden übernommen, ausgenommen die Flächenaufteilung auf zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente. Dieses bleibt dem Baugenehmigungsverfahren überlassen. Auf das Ergebnis der Wirkungsanalyse wird verwiesen. Die Begründung wurde hinsichtlich der Verkaufsflächen für die Weihnachtsausstellung klargestellt. Der Hinweis zum Café wird beachtet und wurde mit dem Einzelhandelsgutachter abgestimmt. Das Café gehört nicht zu den Verkaufsflächen, da es sich um eine gastronomische Einrichtung handelt, deren Fläche demzufolge nicht mit in die Bilanzierung der Einzelhandels-Verkaufsflächen aufgenommen werden muss.

Die Hinweise der **EWE Netz GmbH** werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Eine Netzauskunft wurde eingeholt. Im Randbereich zur B 73 liegt eine Gasleitung. Diese wurde in die Planzeichnung übernommen. Entsprechende Schutzabstände sind zu berücksichtigen. Die überbaubaren Flächen halten einen ausreichenden Abstand ein. Bei den Anpflanzungsflächen ist der Schutz der Leitung zu beachten. In die Planurkunde wurde ein Hinweis aufgenommen.

Die Hinweise der **EWE Wasser GmbH** werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde hierzu ergänzt.

Die Hinweise des **NLWKN Stade** werden zur Kenntnis genommen, die Begründung und die Planurkunde wurden um die Aussage zum Wasserschutzgebiet ergänzt.

Die Hinweise der **Avacon Netz GmbH** werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Nach den beigegeführten Leitungsplänen sind im Plangebiet keine Leitungen vorhanden. In der B 73 ist ein 110 KV-Erdkabel vorhanden. Dieses wurde nachrichtlich in die Planurkunde einschließlich der Hinweise zu den Schutzabständen übernommen.

Die Hinweise **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt. Der Hinweis zur Vorbelastung wird in die Planurkunde aufgenommen.

Die Hinweise des **FD Brandschutz und Rettungswesen** werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im weiteren Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Planes. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt, um eine Stellungnahme gebeten.

3.2 Abwägungsrelevante Belange

3.2.1 Einzelhandelskonzept

Das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Cuxhaven dient seit Ende 2014 als Grundlage für die anstehenden Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von Junker und Kruse aus dem Jahre 2014 ist der Standort an der Grodener Chaussee als Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vorgesehen.

Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ein Einzelsortiment 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Sortimente nicht überschreiten sollte. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen.

Es wurde daher im Rahmen der gutachterlichen Bewertung von Junker und Kruse im Januar 2022¹ geprüft, ob die geplanten Einzelhandelsnutzungen dort realisiert bzw. weitergehende Kriterien für eine mögliche Ansiedlung entwickelt und formuliert werden können. Da die zentrenrelevanten Randsortimente mit rd. 580 m² Verkaufsfläche 10 % der Gesamtverkaufsfläche (5.830m²) nicht überschreiten, ist eine Kompatibilität des geplanten Gartenfachmarktes mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven gegeben.

¹ Siehe Anlage: Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Ansiedlung eines Gartencenters, Stand 20.Januar 2022

Nach den textlichen Festsetzungen sind maximal 10 % (= 580 m²) der Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente zulässig. Nach der Auflistung der Sortimente auf Seite 3 der Einschätzung von Junker und Kruse vom 20.01.2022 sind die zentrenrelevanten Sortimente der Weihnachtsausstellung in den erreichten 570 m² für zentrenrelevante Sortimente enthalten. Damit wird die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auch in der Weihnachtszeit nicht überschritten.

3.2.2 Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit

Zur Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dieser Zielsetzung wurde eine Wirkungsanalyse² vom Büro Junker und Kruse erstellt. Es wurde überprüft, inwieweit die geplante Ansiedlung eines Gartencenters in Cuxhaven mit rund 5.830 m² sowohl unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten verträglich als auch mit den landesplanerischen Vor- und Maßgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.

Die Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens erfolgte auf Basis einer Prognose der sortimentsspezifischen Umsatzumverteilungen, die das Vorhaben in Cuxhaven und im Umland auslösen werden. Verwendet wurde ein modifiziertes Gravitationsmodell nach Huff, in das verschiedene angebots- und nachfrageseitige Kennwerte eingestellt wurden. Im Rahmen einer realitätsnahen worst-case-Betrachtung sind die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Cuxhavener Einzelhandels- und Zentrenkonzepts an dem Ergänzungsstandort Grodener Chaussee / Papenstraße. Gemäß den durchgeführten Analysen wird das Vorhaben ein regionales Einzugsgebiet erschließen, welches insbesondere die nördlichen Städte und Gemeinden des Landkreises Cuxhaven umfassen wird.

- ⇒ Die Konkurrenzsituation in diesem Raum stellt sich insbesondere in dem Kernsortiment Gartenmarktsortimente bei einer Zentralität von 1,5 bereits heute als relativ ausgeprägt dar.
- ⇒ Im Sinne der geforderten worst case-Betrachtung und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum wurde eine überwiegende Umverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Höhe von 90 % des Vorhabenumsatzes und für die zentrenrelevanten Sortimenten in Höhe von 100 % vorgenommen.
- ⇒ Im Ergebnis ist weder für das Kernsortiment Gartenmarktsortimente noch die nichtzentrenrelevanten Randsortimente Möbel, Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor), Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter) sowie die zentrenrelevanten Randsortimente GPK/ Haushaltswaren und Wohndekorationsartikel ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Cuxhaven und den Umlandkommunen zu erwarten.

Die abschließende Überprüfung des geplanten Vorhabens mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kommt zu dem Ergebnis, dass eine Kompatibilität mit dem niedersächsischen LROP (2017) gegeben ist (siehe auch nachfolgendes Kapitel).

² Siehe Anlage: Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Wirkungsanalyse, Stand September 2022

3.2.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Zum Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße (B 73)

Die Ziele der Raumordnung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Funktion der Hauptverkehrsstraße bleibt erhalten. Dieses hat die Verkehrsuntersuchung bestätigt.

Zum Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

Die Ziele der Raumordnung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Versiegelungsrate im Plangebiet nicht erhöht. Ein Baurecht ist bereits vorhanden.

Zum Einzelhandelsgroßprojekt

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nach dem LROP 2017 nur zulässig, wenn sie mit den Vorgaben in Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ in Einklang stehen.

In der Kurzstellungnahme von Junker und Kruse wurde die landesplanerische Verträglichkeit überschlägig bewertet.

Kongruenzgebot:

In einem Mittelzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Dieser Kongruenzraum ist vom Landkreis Cuxhaven als untere Landesplanungsbehörde zu ermitteln. Zudem darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in einem Mittelzentrum in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeindegebiet. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Die Ermittlung des mittelzentralen Kongruenzraumes für das Mittelzentrum in der Stadt Cuxhaven durch den Landkreis ist zwischenzeitlich erfolgt. Der Untersuchungsraum im Vorentwurf der Wirkungsanalyse des Gutachters sowie die Vorgabe des Kongruenzraumes durch den Landkreis sind überwiegend deckungsgleich. Demnach muss die gesamte sortimentsspezifische Kaufkraft des Kongruenzraumes dem Marktanteil des Gartencenters entsprechend ins Verhältnis zu seinem Gesamtumsatz gesetzt werden.

Die Berechnung erfolgt auf Basis der prognostizierten sortimentsspezifischen Umsätze, der im Kongruenzraum lokalisierten, sortimentsspezifischen Kaufkraft sowie prognostizierter Marktanteile für die Sortimente mit dem größten geplanten Verkaufsflächenangebot und der höchsten Umsatzerwartung. Dazu gehören das Kernsortiment Gartenmarktsortimente sowie Blumen (Indoor) / Zoo (Topf- und Zimmerpflanzen, Schnittblumen, Zoologische Artikel), GPK / Haushaltswaren und Wohndekorationsartikel. Aufgrund der Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass das Vorhaben Marktanteile von maximal 35 % der Kaufkraft im Bereich Gartenmarktsortimente sowie maximal 2 % bis 15 % der Kaufkraft in den Randsortimenten binden kann. Im Ergebnis werden in diesen Sortimenten voraussichtlich 7 % bis 19 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des Kongruenzraumes erzielt und damit deutlich weniger als 30 %.

In den weiteren Randsortimenten, für die weitaus geringere Verkaufsflächen geplant sind und folglich auch deutlich niedrigere Umsätze generiert werden, ist daher in Analogie realistischerweise anzunehmen, dass die von außerhalb des Kongruenzraums erzielten Umsätze ebenfalls deutlich unter 30 % liegen werden.

Damit wird das Ziel des Kongruenzgebotes erfüllt.

Konzentrationsgebot:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Das Vorhaben liegt Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (2012) im zentralen Siedlungsgebiet, so dass das Ziel erfüllt wird.

Beeinträchtungsverbot:

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dieser Zielsetzung erfolgte in der Wirkungsanalyse³. Zu prüfen sind die städtebaulichen Auswirkungen und die versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens.

- Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen
- Innerhalb der Stadt Cuxhaven errechnen sich im Kernsortiment des Gartenmarktes Umsatzumverteilungen von bis zu 37 %, außerhalb von maximal 16 %. In den übrigen Sortimenten liegen die höchsten Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt Cuxhaven bei maximal 6 bis 14 %, außerhalb sind keine Umsatzumverteilungen nachweisbar. Einziger von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffener zentraler Versorgungsbereich außerhalb von Cuxhaven ist der Ortskern von Otterndorf. Ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ist jedoch - auch vor dem Hintergrund der monetär sehr geringen Umsatzumverteilung - nicht zu erwarten.
- Das Hauptgeschäftszentrum von Cuxhaven ist in dem Sortiment GPK / Haushaltswaren mit einer Umverteilungsquote von 6 % betroffen. Die insgesamt sehr geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, die nur knapp oberhalb der Grenze der Nachweisbarkeit liegen, verteilen sich auf Randsortimentsangebote von inhabergeführten Fachgeschäften sowie preisorientierten Filialisten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist auszuschließen.
- Prüfung der versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- In Cuxhaven ist der Ergänzungsstandort Grodener Chaussee / Papenstraße, an dem das Vorhaben realisiert werden soll, mit Umsatzverteilungen von 33 bis 37 % betroffen. Auch für den Ergänzungsstandort Abschnede sowie integrierte Streulagen ergeben sich hohe Umverteilungen. Jedoch würde selbst im Falle einer möglichen Betriebsaufgabe keine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung resultieren, da das Vorhaben künftig stattdessen die Versorgungsfunktion übernehmen würde. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen in der Stadt Cuxhaven sind folglich nicht zu erwarten.

³ Siehe Anlage: Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Wirkungsanalyse, Stand September 2022

- In Otterndorf werden in städtebaulich nicht integrierten Lagen Umverteilungsquoten von 11 bis 16 % prognostiziert, durch den bestehenden Bau- und Gartenmarkt innerhalb des Untersuchungsraumes weist Otterndorf jedoch ein vergleichsweise umfangreiches Angebot und eine hohe Zentralität mit Werten von 5,0 für Gartenmarktsortimente und 3,0 für Blumen. Durch die Vorhabenrealisierung würden die Zentralitäten auf etwa 4,5 bzw. 2,6 sinken. Hieraus wäre für das Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums keine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung abzuleiten.
- In der Gemeinde Wurster Nordseeküste sind Umsatzumverteilungen nur an städtebaulich integrierten Streulagen nachweisbar und belaufen sich auf maximal 11 %. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Gemeinde Wurster Nordseeküste sind - vor allem aufgrund der monetär sehr geringen Umsatzumverteilung - nicht anzunehmen.

Das Ergebnis der Wirkungsanalyse zeigt somit, dass durch das Vorhaben ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Damit ist eine Kompatibilität mit, dem Beeinträchtigungsverbot, gegeben.

Integrationsgebot:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Für das Gartencenter ist eine Gesamtverkaufsfläche von rund 5.830 m² geplant. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen maximal 570 m² umfassen. Der Anteil der zentralenrelevanten Randsortimente liegt damit sowohl unter 800 m² als auch unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Eine Vereinbarkeit mit diesem Ziel ist somit gegeben.

Abstimmungsgebot:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8a BauGB sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Die raumordnerische Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde erfolgt im Bauleitplanverfahren.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist infrastrukturell bereits erschlossen und über die Grodener Chaussee (B 73) in das örtliche Verkehrssystem eingebunden. Diese verbindet als städtische Ortsdurchfahrt das Stadtzentrum mit den Fernverbindungen und den touristischen Stadtteilen an der Küste.

Die Erschließung der Nutzungen im Plangebiet ist über die nicht öffentliche Straße Colonnenwegs gesichert. Dieses erfolgt einerseits durch die planungsrechtliche Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts im Bebauungsplan Nr. 84 E zugunsten der Flurstücke im Plangebiet, zum anderen über privatrechtliche Regelungen. Ursprünglich war die Stadt Eigentümerin der Flurstücke 16/4 und 16/7. Mit der Veräußerung an private Eigentümer wurden durch privatrechtliche Verträge Wegerechte für die Erschließung der Flurstücke im Plangebiet gesichert.

Der Erwerber räumt den begünstigten Grundstücken (hier 151/2, 150/3, 150/4 der Flur 3), lastend auf den Flurstücken 16/4 und 16/7, folgendes Überwegungsrecht ein: Die Eigentümer und die von ihnen zu bestimmenden Dritten sind berechtigt, das dienende Grundstück als Zu- und Abfahrt unbeschränkt zu benutzen. Dieses Wegerecht bezieht sich ausdrücklich auch auf das Befahren mit Kraftfahrzeugen aller Art, wie es bisher auf dem Colonnenweg auch möglich war. Eine Entschädigung wird dafür nicht gewährt, die begünstigten Grundstücke sind von jeder Ausbau- und Unterhaltungsverpflichtung freizuhalten. Die Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Grodener Chaussee ist damit sichergestellt.

Durch die Änderung der Nutzung im Plangebiet mit ca. 92 Einstellplätzen für Besucherverkehre ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Zur Prüfung der verkehrlichen Belange der Neuordnung des Quartiers wurde in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV - Geschäftsbereich Stade) als Baulastträger der B73 sowie der Stadt Cuxhaven eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro LOGOS⁴ durchgeführt. Die äußere Anbindung des Gartencenters an die Grodener Chaussee und die Meyerstraße bleibt gegenüber dem früheren Autohaus unverändert; die Anbindung an die B73 erfolgt über den Colonnenweg, wo nur „Rechts-rein / rechts-raus“ ohne Linksabbiegeströme zugelassen ist. Die übrigen Fahrbeziehungen werden über die rückwärtige Anbindung des Colonnenweges an die Meyerstraße (Durchfahrt über den Parkplatz Toom-Baumarkt) abgewickelt.

Auf der Grundlage der Verkehre aus den Bezugsjahren 2007, 2018 und 2020 wurde eine Abschätzung der Quell- und Zielverkehre des geplanten Gartencenters und eine Kapazitätsberechnung der Anbindungsknotenpunkte (B73 / Colonnenweg und Meyerstraße / Colonnenweg) durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass beide Einmündungen im Bestand und in der Prognose vollkommen unproblematisch sind und rechnerisch die günstigste Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs aufweisen.

Vom Bestand zur Prognose entstehen nur sehr geringe Veränderungen in den mittleren Wartezeiten. Eine sehr gute Verkehrsqualität ist weiterhin gegeben. Die Machbarkeit des geplanten Gartencenters an der Grodener Chaussee mit Anbindung an die B73 und die Meyerstraße über den Colonnenweg in der bestehenden Verkehrsführung ist damit uneingeschränkt gegeben.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Anregungen und Bedenken zu dieser Planung.

3.2.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Siedlungsraum ist durch den Gewerbelärm des gewerblich geprägten Standortes vorbelastet. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit Gewerbelärm verbunden, jedoch handelt es sich hierbei nicht um produzierendes Gewerbe. Das geplante Gartencenter entspricht der Ausprägung des vorhandenen Gewerbes.

⁴ Verkehrstechnische Untersuchung, Logos - Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, 23.06.2022

Weder im Plangebiet noch in der Umgebung des Plangebietes sind besonders schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Daher sind relevante Auswirkungen durch Gewerbelärm nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

3.2.6 Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz

Bestand

Im und um das Plangebiet wurde am 07.02.2022 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Der überwiegende südliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut oder wird als Parkplatz genutzt. Südlich und südöstlichen finden sich Baumreihen auf Scherrasenflächen. Der nördliche Teil des Plangebietes gestaltet sich naturnäher mit Weidengebüsch, Birkenreihen, halbruderalen Gras- und Staudenfluren sowie ein Landröhricht (§ 30 BNatSchG).

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Mit der Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung. Im nördlichen Teil geht durch die Planung Landröhricht verloren, das ein gesetzlich geschütztes Biotop ist und nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden darf. Für das geschützte Röhricht wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, so dass auf Grundlage des § 30 Absatz 4 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung gestellt werden kann. Der Ausgleich kann sowohl innerhalb des Plangebietes, soweit das Vorhaben dies zulässt, als auch außerhalb hergestellt werden. Es wird von einem Eingriffs- Ausgleichsverhältnis von mindestens 1:1 ausgegangen.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich mit der Planung nicht.

Natura 2000-Verträglichkeit

Ca. 1,6 km nördlich befindet sich das FFH-Gebiet „Unterelbe“ (2018-331). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes wird aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und des geringen Wirkradius der Planung nicht abgeleitet. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind EU-Vogelschutzgebiete nicht vorhanden. Somit ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Die nebeneinanderliegenden Landschaftsschutzgebiete „Baumgruppe Nordostecke des Ritzebütteler Friedhofs“ (LSG CUX-S 00013), „Umgebung der Martinskirche mit Baumbestand“ (LSG CUX-S 00003) und „Der Schlosspark von Ritzebüttel“ (LSG CUX-S 00004) befinden sich etwa 700 m bis 1.000 m westlich des Plangebietes.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Niedersächsischer Mündungstrichter der Elbe“ (NSG LÜ 00336) befindet sich rund 1,6 km nördlich und umfasst das o. g. FFH-Gebiet.

Nachteilige Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der Entfernungen, zwischenliegender Bebauungen und Gehölzstrukturen und des geringen Wirkradius der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Besonderer Artenschutz

Das Plangebiet bietet besonders mit dem verwilderten Weidengehölz, aber auch in den säumenden Bäumen, Potenzial für Brutplätze häufiger und siedlungstoleranter gehölzbrütender Vögel, dabei sind Höhlenbrüter aufgrund der geringen Stammdurchmesser der Bäume ausgeschlossen.⁵ Die Planfläche weist insgesamt einen geringen Wert für bestandsgefährdete Vogelarten auf.

Das Plangebiet bietet mit den modernen Flachdachgebäuden geringes Quartierpotenzial als Sommerquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse (z.B. Tagesverstecke für Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus), wegen der fehlenden Isolierung jedoch nicht als Winterquartier. Dabei wurden an den Gebäuden nur wenige Einflugmöglichkeiten in die Fassadenverkleidung oder auffällige Spalten identifiziert. Mindestens kleinere Spaltenquartiere, die von Zwergfledermäusen besiedelt werden, sind jedoch auch an diesen Gebäuden nicht auszuschließen.

Die Bäume bieten auf Grund der geringen Stammdurchmesser geringe Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse. Als Jagdhabitat verschiedener Fledermausarten bieten allein die unversiegelten Flächen und Gehölze Potenzial, so dass die Bedeutung der Grundstücke in Bezug auf Fledermäuse insgesamt gering eingestuft wird.

Vorkommen anderer artenschutzrechtlich relevante Arten aus anderen Tiergruppen oder aus der Pflanzenwelt dürften anhand des Habitatpotenzials mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Dauerhafte Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind nicht zu erkennen. Auf der Umsetzungsebene werden wahrscheinlich bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen nötig, um die artenschutzrechtlichen Verbote der Tötung, Störung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu berühren. Dazu gehören die Beachtung von Fäll- und Abrisszeiten und die Durchführung von Kontrollen auf Nester und Quartiere.

3.2.7 Klimaschutz

Da es sich bei dem Planvorhaben um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, sind relevante Auswirkungen auf den Klimaschutz nicht zu erwarten. Im Rahmen der baulichen Ausgestaltung sind Maßnahmen zum Klimaschutz möglich.

Mit der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung NBauO gelten ab dem 01.02.2022 verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32a NBauO ist bei der Errichtung von Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden und mindestens eine Dachfläche von 75 m² aufweisen, und bei Wohngebäuden die Tragkonstruktion so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden sind mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird. Damit sind die Anforderungen an den Klimaschutz gesetzlich bereits vorbereitet.

Gemäß § 32a Absatz 2 NBauO sind Ausnahmen von der o. g. Pflicht möglich, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlichen-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist und wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

⁵ NWP Planungsgesellschaft mbH (2022): artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Nördlich Grodener Chaussee“ 3. Änderung und Erweiterung

Im konkret geplanten Bauvorhaben ist vorgesehen, Teile der Dachflächen als Gewächshaus herzustellen, um für die im Gartencenter gelagerten Pflanzen die erforderlichen Standortbedingungen zum Aufwuchs zu erfüllen. In diesen Abschnitten ist eine Ausstattung mit Photovoltaikanlagen nicht möglich. Daher ist im Baugenehmigungsverfahren ggf. die Ausnahmeregelung zu prüfen.

3.2.8 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) der „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger als 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Das Plangebiet gehört zum Küstengebiet Elbe und liegt nach der Hochwassergefahrenkarte HWe_{extrem} des NLWKN in einem geschützten Bereich. Hochwasserschutzeinrichtungen sind vorhanden, sodass ein entsprechender Hochwasserschutz gegeben ist.

3.2.9 Wasserrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Von einer Betroffenheit auf die Trinkwassergewinnung ist aus den o.g. Gründen nicht auszugehen.

Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Altenwalde/Cuxhaven. Die örtlichen Schutzgebietsauflagen sind zu beachten.

Oberflächentwässerung

Nach Aussage der EWE Wasser GmbH ist das Entwässerungsnetz in Cuxhaven, insbesondere im Stadtteil Groden sehr stark ausgelastet, so dass die Aufnahmekapazitäten minimal sind. Um das Regenwasserkanalnetz nicht noch weiter zu beanspruchen, ist zu überprüfen, ob eine Versickerung betrieben werden kann. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, ist eine andere Art der Regenwasserrückhaltung zu überprüfen und durchzuführen. Für die Einleitung in das Bestandsnetz gilt unter der Bedingung, dass eine Versickerung nicht durchführbar ist, ein Drosselabfluss von max. 2 l/s.

Da die Flächen im Plangebiet bereits überwiegend einer Bebauung zugeführt sind und die zulässige Versiegelungsrate durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 nicht erhöht wird, sind im Bebauungsplan keine Regelungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung erforderlich. Der Nachweis der Entwässerung erfolgt daher im Zulassungsverfahren. Der Vorhabenträger plant im Bereich der Freiflächen ein Rückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 68 m³.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Hier ist Gartenfachmarkt mit branchenüblichem Kern- und Randsortiment entsprechend der Cuxhavener Liste zulässig.

In der Rechtsprechung (BVerwG Beschluss vom 11.11.2009; AZ 4 BN 63.09) wird eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze im Sondergebiet für nicht zulässig erklärt, da diese dazu führen könnte, dass Grundstückseigentümer im Fall der Erschöpfung des Verkaufsflächenkontingents von der zugelassenen Nutzung ausgeschlossen sind (sog. „Windhundrennen“). Da es sich bei dem B-Plan Nr. 84, 3.Änderung und Erweiterung um einen Angebotsplan handelt, ist die Ansiedlung mehrerer Handelsunternehmen zulässig. Daher ist eine vorhabenunabhängige Festsetzung erforderlich. Dieses erfolgt durch Festsetzung von grundstücksbezogenen Verkaufsflächen.

Hierzu erfolgt die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl, die sich auf das Sondergebiet bezieht. Die Verkaufsflächenzahl VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche VK je Quadratmeter anrechenbare Baugrundstücksfläche BGF maximal zulässig sind und basiert auf folgender Berechnung:

Anrechenbare Baugrundstücksfläche (SO)	Verkaufsfläche	Verkaufsfläche je m ² Baugrundstücksfläche
Sondergebiet 12.261 m ²	5.830 m ²	5.830 m ² : 12.261 m ² = 0,4754

Die Verkaufsfläche wird somit auf maximal 0,4754 m² je m² Baugrundstücksfläche (= maximal 5.830m² Verkaufsfläche) begrenzt.

Randsortimente (sowohl innenstadtrelevante als auch nicht innenstadtrelevante Sortimente mit einem direkten Bezug zum Kernsortiment) mit einer Verkaufsfläche (in der Gesamtsumme) von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal aber nicht mehr als 580 qm, sind ebenfalls zulässig. Dieses entspricht den Vorhaben des Einzelhandelskonzeptes für diesen Standort.

Entsprechend dem geplanten Vorhaben sind zudem ein integriertes Café mit (in der Gesamtsumme) maximal 200 qm Grundfläche und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, die dem Bau- und Gartenmarkt zugeordnet sind, zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnische Anlagen, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen, Anlagen für Stellplätze und Werbeanlagen zur Eigenwerbung sind ebenfalls zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend der zulässigen Obergrenze für Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bisher zulässigen Ausnutzung in den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12 m begrenzt. Dieser Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der nächstgelegenen Fahrbahn der Grodener Chaussee (B 73), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade (Bezugsebene).

In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen o. ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO überschritten werden. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen ist ein zulässiger Werbepylon/Werbeturm und der Haupteingangsbereich zum Gartenfachmarkt (maximale Höhe bis 16,0 m). Auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht damit der baulichen Ausnutzung des westlich gelegenen Sondergebietes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 84, 1. Änderung, wo ein Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt festgesetzt ist.

Die überbaubaren Flächen werden großräumig festgesetzt. Zudem wird eine abweichende Bauweise mit den Vorgaben der offenen Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen bis zu 90 m zulässt. Es können also entsprechend große Baukörper entstehen, die den heutigen Ansprüchen an einen Verbrauchermarkt gerecht werden.

4.3 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Die randliche private Grünfläche wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 84, 1. Änderung übernommen. Zusätzlich zum Anpflanzungsgebot wird ein Erhaltungsgebot aufgenommen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Bäume (Hochstämme, StU 14-16 cm) der nachstehenden Gehölzliste zu ergänzen. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten. Geschotterte Beete sind nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine Werbeanlage auf vorhandenem Fundament zulässig. Mit dieser Festsetzung ist einerseits eine randliche Eingrünung des Vorhabengrundstücks gesichert, andererseits aber die Sicht auf das Gartencenter erhalten.

Eine Werbeanlage war in dem Grünstreifen bereits durch die vorherige Nutzung des Autohauses vorhanden. Daher wird diese ausnahmsweise wieder zugelassen, um das vorhandene Fundament zu nutzen.

Je 5 Einstellplätze ist ein Baum der nachstehenden Baumauswahl zu pflanzen. Die Bäume sind im Wesentlichen in die Stellplatzfläche zu integrieren. Zu verwenden sind Hochstämme, StU 14-16 cm. Durch dieser Festsetzung wird eine innere Durchgrünung gesichert. Vorrangig sollen die Bäume in die Stellplätze integriert werden, in Einzelfällen können dieses auch in den Randbereichen angeordnet werden.

Die nachfolgenden Gehölzauswahl gilt sowohl für das Nachpflanzungsgebot als auch für die Stellplatzbegrünung.

Baumartenauswahl

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Carpinus betulus*</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus pubescens</i>	Flaumeiche

5 Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	13.258 m ²
Sonstiges Sondergebiet	12.261 m ²
Private Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung + Erhalt	997 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die öffentlichen und privaten Versorgungsträger.

Erschließung

Abhängig von der Gebäudeklasse nach § 2 NBauO des zu bauenden Gebäudes ist nach § 4 NBauO in Verbindung mit § 1 DVO-NBauO ein Zugang für die Feuerwehr für den Einsatz von tragbaren Leitern oder eine Feuerwehruzufahrt und eine Stellfläche für die Feuerwehr nach der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu schaffen. Für Gebäude, die weiter als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, ist eine Zufahrt für die Feuerwehr zu schaffen. Diese ist gemäß Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

Die besonders ausgewiesenen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sowie brandschutztechnische Anforderungen werden in der Stellungnahme im bauaufsichtlichen Verfahren von der Brandschutzdienststelle gefordert.

Löschwasserversorgung

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist eine verfügbare Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Von jedem Gebäude soll die nächste Wasserentnahmestelle nicht weiter als 75 m entfernt sein.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 84, 3. Änderung:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

.....
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Cuxhaven hat die Planzeichnung sowie die Begründung in seiner Sitzung am.....beschlossen.

Cuxhaven, den20...

.....
Oberbürgermeister

Siegel

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Im Gewerbegebiet an der Grodener Chaussee soll an dem Standort eines Autocenters ein Gartencenter mit großflächigem Einzelhandel errichtet werden. Hierzu ist die Umwandlung eines 13.258 m² Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet (12.261 m²) und eine private Grünfläche (997 m²) erforderlich.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits bebaut bzw. versiegelt und wurde vormals bereits gewerblich genutzt. Zur Eingliederung in die bestehende städtebauliche Gestalt wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 12 m begrenzt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Das Plangebiet liegt in einem Gewerbegebiet und wurde bis vor Kurzem gewerblich als Autocenter genutzt. In Bezug auf den Lärm entspricht das geplante Gartencenter der Ausprägung des vorhandenen Gewerbes. Weder im Plangebiet noch in der Umgebung des Plangebietes sind besonders schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Daher sind relevante Auswirkungen durch Gewerbelärm nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe sind in der näheren Umgebung nicht bekannt. Innerhalb des Plangebietes sind Störfallbetriebe durch die vorgeschriebene Nutzungsart auch künftig ausgeschlossen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Bau- oder Bodendenkmäler befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Planung nicht.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

Ca. 1,6 km nördlich befindet sich das FFH-Gebiet „Unterelbe“ (2018-331). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes wird aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und des geringen Wirkradius der Planung nicht abgeleitet. Das nächste EU-Vogelschutzgebiet liegt rund 4,8 km nordöstlich und wird aufgrund der Entfernung durch die Planung nicht beeinträchtigt. Somit ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Bei der Planung geht es um die Wiedernutzbarmachung einer vormals hauptsächlich bereits gewerblich genutzten Fläche. Die max. zulässige Versiegelung wird nicht erhöht. Der Bodenschutzklausel wird daher entsprochen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Es sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen, Wälder oder Wohngebäude von der Änderung betroffen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

Da es sich bei dem Planvorhaben um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, sind relevante Auswirkungen auf den Klimaschutz nicht zu erwarten. Im Rahmen der baulichen Ausgestaltung sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung möglich.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Der Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut. Die südlich und südöstlich gelegenen Gehölze werden erhalten und durch weitere Gehölze ergänzt. Im Norden des Plangebietes befinden sich Schilf, Weiden- und Brombeergebüsch und halbruderaler Fluren. Diese Biotope gehen bei Umsetzung der Planung verloren. Diese erheblichen Beeinträchtigungen wurden im Zuge der Aufstellung der derzeit geltenden Bebauungspläne bereits berücksichtigt und ausgeglichen. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Die nebeneinanderliegenden Landschaftsschutzgebiete „Baumgruppe Nordostecke des Ritzebütteler Friedhofs“ (LSG CUX-S 00013), „Umgebung der Martinskirche mit Baumbestand“ (LSG CUX-S 00003) und „Der Schlosspark von Ritzebüttel“ (LSG CUX-S 00004) befinden sich etwa 700 m bis 1.000 m westlich des Plangebietes.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Niedersächsischer Mündungstrichter der Elbe“ (NSG LÜ 00336) befindet sich rund 1,6 km nördlich und umfasst das o. g. FFH-Gebiet.

Nachteilige Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der Entfernungen, zwischenliegender Bebauungen und Gehölzstrukturen und des geringen Wirkradius der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Im nördlichen Teil geht durch die Planung Landröhricht verloren, das nach § 30 Abs. 2 Satz 1 und 2 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop ist und nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden darf. Es kann auf Antrag über eine Ausnahme oder Befreiung von Verboten entschieden werden. Für das geschützte Röhricht wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, so dass gemäß § 30 Absatz 4 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung gestellt werden kann. Der Ausgleich kann sowohl innerhalb des Plangebietes, soweit das Vorhaben dies zulässt, als auch außerhalb hergestellt werden. Es wird von einem Eingriffs- Ausgleichsverhältnis von mindestens 1:1 ausgegangen.

Landesweite Naturschutzprogramme

Das Plangebiet ist weder im Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften noch im Moorschutzprogramm verzeichnet.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Ein besonderes Konfliktpotenzial hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange zeichnet sich nicht ab, da das Plangebiet bereits gewerblich genutzt wurde und inmitten eines Gewerbegebietes liegt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Das Plangebiet ist im überwiegenden südlichen Teil bereits versiegelt bzw. überbaut. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist lediglich eine kleine Fläche teilversiegelt, alle weiteren Bereiche sind hier bisher unversiegelt. Für das Plangebiet gelten derzeit zwei Bebauungspläne, in denen eine max. zulässige Bodenversiegelung von 80% festgesetzt wurde. Mit der Planung wird diese maximal zulässige Versiegelung nicht erhöht. Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Landschaftsrahmenplan der Stadt Cuxhaven (2013)

Der Landschaftsrahmenplan verweist auf die Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet. Mit der Planung werden jedoch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vorbereitet.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Planung im Gegensatz zum geltenden Planrecht nicht.

In der Nähe des Plangebietes wurden mehrere archäologische Funde gemacht (Textkarte 3.3-4). Da es sich beim Plangebiet um eine Bodenauftragsfläche handelt und der südliche Teil bereits großflächig versiegelt ist, sind solche Funde unwahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde müssen der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. der Stadtarchäologie gemeldet werden.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind.⁶ Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁷, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*

⁶ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

⁷ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind.

Im Mai 2022 wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung für das Plangebiet durchgeführt, auf welche sich im Folgenden gestützt werden soll.⁸

Brutvögel:

Das Plangebiet bietet besonders mit dem verwilderten Weidengehölz, aber auch in den säumenden Bäumen, Potenzial für Brutplätze häufiger und siedlungstoleranter gehölzbrütender Vögel, dabei sind Höhlenbrüter aufgrund der geringen Stammdurchmesser der Bäume ausgeschlossen. Eine ältere Buche wies, soweit einsehbar, keine Höhlen auf, der Baum wird erhalten. Wegen der Belaubung konnte der Kronenbereich nicht ausreichend eingesehen und auf Baumhöhlen oder Nester abgesucht werden.

Gebäudebrütende Arten wie Haussperlinge, Schwalben oder Mauersegler wurden zum Zeitpunkt der Begehung nicht beobachtet, es waren auch keine Schwalbennester an den Gebäuden vorhanden.

Es wurden keine bestandsgefährdeten Brutvogelarten im Plangebiet beobachtet. Das dichte Weidengebüsch könnte ein nicht gänzlich auszuschließendes Potenzial als Brutplatz für anspruchsvollere Arten wie Nachtigall oder Gartengrasmücke aufweisen, wobei ein Vorkommen am Standort allerdings als unwahrscheinlich angesehen wird. Dies beruht auf der isolierten Lage des Gehölzes, das in unmittelbarem Umfeld wenig Nahrungsflächen bietet. Die Wertigkeit des Grundstücks wird in Bezug auf bestandsgefährdete Brutvögel daher als gering eingestuft.

Fledermäuse: Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den streng geschützten Arten.

Das Plangebiet bietet mit den modernen Flachdachgebäuden geringes Quartierpotenzial als Sommerquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus), wegen der fehlenden Isolierung jedoch nicht als Winterquartier. Dabei wurden an

⁸ NWP Planungsgesellschaft mbH (2022)

den Gebäuden nur wenige Einflugmöglichkeiten in die Fassadenverkleidung oder auffällige Spalten identifiziert. Mindestens kleinere Spaltenquartiere, die von Zwergfledermäusen besiedelt werden, sind jedoch auch an diesen Gebäuden nicht auszuschließen.

Quartiere für baumbewohnende Fledermausarten waren nicht vorhanden. Aufgrund der schlechten Einsehbarkeit kann das Vorkommen solcher Höhlen nicht ganz ausgeschlossen werden, jedoch weisen die vorhandenen Bäume zumeist einen zu geringen Stammdurchmesser auf. Kotsuren, die auf Fledermaushöhlen hindeuten würden, wurden an den Bäumen ebenfalls nicht festgestellt. Auch als Jagdhabitat verschiedener Fledermausarten bieten allein die unversiegelten Flächen und Gehölze Potenzial.

Die Bedeutung der Grundstücke wird in Bezug auf Fledermäuse daher als gering eingestuft.

Amphibien: Im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Graben kann ein Vorkommen von Amphibien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Potenziell möglich sind Vorkommen des Grasfrosches, daneben Teichmolch und Erdkröte. Generell jedoch wird ein Vorkommen, auch aufgrund des dichten Schilfbewuchses im Graben, für unwahrscheinlich gehalten.

Das Potenzial des Plangebietes als Landlebensraum für Amphibien wird aufgrund der isolierten Lage und geringen Größe des nördlich anschließenden potenziellen Laichgewässers/Grabens als gering eingestuft.

Vorkommen streng geschützter Arten können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Andere Artengruppen: Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Säugetieren, Farn- und Blütenpflanzen, Libellen, Amphibien oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der speziellen Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Im weiteren Verfahren werden möglicherweise eingehende Hinweise zu vorkommenden Arten ausgewertet und ggf. aufgenommen. Außerdem wird das Plangebiet im weiteren Planungsverlauf näher auf Vorkommen von Nachtigall und Gartengrasmücke untersucht. Die Ergebnisse werden zum Entwurfsstand in den Umweltbericht aufgenommen.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Grundsätzlich sind Tötungen der artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten durch zeitliche Festlegung der notwendigen bauvorbereitenden Maßnahmen (Baufeldfreimachung) außerhalb der Brutzeiten zu vermeiden.

Eine Tötung oder Schädigung von Vögeln insbesondere von Vogeleiern, nicht flüggen Jungvögeln oder Fledermäusen ist möglich, wenn im Zuge der Bauphase besetzte Niststätten oder Quartiere/Tagesverstecke durch Gehölzbeseitigungen oder Gebäudeabriss betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Durchführung der Flächenräumung außerhalb der Brut- und Sommerquartierszeit), lassen sich Schädigungen von Vögeln und Fledermäusen vermeiden.

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, lässt sich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüfen, ob Brutgelege, Nestlinge oder Sommerquartiere betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut und Aufzucht abgeschlossen oder Quartiere nicht genutzt werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Während der Baumaßnahmen ist von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten betroffener Arten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate (z. B. die vereinzelt Gehölzbestände an der nördlich und östlich verlaufenden Meyerstraße) möglich.

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Aufgrund der Vorbelastungen in der direkten Umgebung des Plangebietes durch Gewerbe ist vorwiegend von einem Vorkommen siedlungstoleranter bzw. störungsunempfindlicher Vogelarten auszugehen. Demnach ist nach Beendigung der Bauphase nicht von einem dauerhaft erhöhten Störpotential der geplanten Nutzung auszugehen, was zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten führen würde.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Eine Betroffenheit von dauerhaft genutzten Lebensstätten lässt sich vermeiden, indem vor einer Fällung von Gehölzen und vor Gebäudeabriss durch eine fachkundige Person geprüft wird, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Werden bei einer Begehung dauerhaft genutzte Lebensstätten an den Bäumen mit geeignetem Stammdurchmesser oder an den Gebäuden im Plangebiet festgestellt, ist entsprechend vor einer Fällung bzw. dem Abriss die Anbringung von Ersatzniststätten bzw. Quartiershilfen im räumlichen Zusammenhang vorzunehmen. Die wertgebenden Gehölzbestände im Süden und Südosten des Plangebietes bleiben bestehen und werden ergänzt. Im näheren Umfeld im Norden an der Meyerstraße bestehen zudem einige Gehölzbestände mit ähnlichen Habitatstrukturen wie im nördlichen Teil des Plangebietes. Deshalb ist anzunehmen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Fazit

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen.

Auf der Umsetzungsebene sind bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Eine unzulässige Tötung oder Verletzung vorkommender Brutvögel wird vermieden, indem die Rodung der Gehölze bzw. Schilfbestände sowie die generelle Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Bei Durchführung notwendiger Abrissarbeiten außerhalb der Sommerquartierszeiten der Fledermäuse wird ausgeschlossen, dass Fledermäuse in möglichen Tagesverstecken getötet werden.

Sollten die genannten Bauzeiten nicht eingehalten werden können, ist die Einhaltung des Tötungsverbotes im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Am 07.02.2022 wurden die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen⁹ erfasst. Die vorkommenden Biotoptypen konnten trotz der ungünstigen Jahreszeit eindeutig angesprochen werden. Die Kartiierungsergebnisse haben sich auch in folgenden Ortsbegehungen und örtlichen Überprüfungen bestätigt.

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Gewerbegebietes (OGG). Südlich verläuft eine mehrspurige Bundesstraße (OVS) mit beidseitig begleitendem Fuß- und Radweg (OVW). Östlich des Plangebietes verläuft ebenfalls eine Straße. Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Graben (FG), der von Schilf umrahmt wird.

Der Süden des Plangebietes wird durch einen ungenutzten Gewerbebetrieb und einen großen Parkplatz ausgemacht. Im Süden befindet sich entlang des Fuß- und Radweges (OVW) eine artenarme Scherrasenfläche (GRA), die von zwei Wegen (OVW) zum Gewerbebetrieb und zum Parkplatz geteilt wird. Der Eingang des Gewerbebetriebes wird von zwei Buchen (Einzelbäume des Siedlungsbereichs – HEB) eingerahmt. Entlang des Parkplatzes im Süden und im Südosten befinden sich zwei Reihen aus jüngeren Buchen und Ahornen sowie auch eine alte Buche. Im Osten besteht ebenfalls artenarmer Scherrasen, auf dem Ahorne mit einem Stammdurchmesser von etwa 10 cm bis 15 cm gepflanzt wurden.

Der Norden des Plangebietes gestaltet sich naturnäher. Ein Zaun sowie ein geschotterter Weg (OVWs) trennen diesen Teil vom südlichen Teil des Plangebietes. Eine Baumreihe (HBA), die hauptsächlich aus jüngeren Birken besteht, findet sich im Osten dieser Teilfläche. Im Zentrum der Fläche besteht eine geschotterte, runde Fläche (OFs). Im Südosten sowie entlang des geschotterten Weges findet sich eine halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM). Im Südosten und auch im Westen der nördlichen Teilfläche sind Rubusgebüsche (BRR) zu finden.

Im Westen steht ein Container. Im zentralen und westlichen Bereich befindet sich ein naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS) aus Weiden. Im Nordosten findet sich eine Trittrasenfläche (GRT). Im

⁹ Drachenfels, O. v. (2021)

Plangebiet befinden sich ebenfalls drei Teilflächen mit Schilf-Landröhrich (NRS). Eine dieser Teilfläche ist knapp 100 m², zwei Teilflächen sind größer als 100 m². Damit sind diese Flächen nach § 30 Abs. 2 Satz 1 und 2 BNatSchG geschützt.



Abbildung 1 Biototypen

Im Mai 2022 wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung für das Plangebiet durchgeführt, auf welche sich im Folgenden gestützt werden soll.¹⁰

Brutvögel: Das Plangebiet bietet besonders mit dem verwilderten Weidengehölz, aber auch in den säumenden Bäumen, Potenzial für Brutplätze häufiger und siedlungstoleranter gehölzbrütender Vögel, dabei sind Höhlenbrüter aufgrund der geringen Stammdurchmesser der Bäume ausgeschlossen. Eine ältere Buche wies, soweit einsehbar, keine Höhlen auf, der Baum wird erhalten. Wegen der Belaubung konnte der Kronenbereich nicht ausreichend eingesehen und auf Baumhöhlen oder Nester abgesucht werden.

Gebäudebrütende Arten wie Haussperlinge, Schwalben oder Mauersegler wurden zum Zeitpunkt der Begehung nicht beobachtet, es waren auch keine Schwalbennester an den Gebäuden vorhanden.

Es wurden keine bestandsgefährdeten Brutvogelarten im Plangebiet beobachtet. Das dichte Weidengebüsch könnte ein nicht gänzlich auszuschließendes Potenzial als Brutplatz für anspruchsvollere Arten wie Nachtigall oder Gartengrasmücke aufweisen, wobei ein Vorkommen am Standort allerdings als unwahrscheinlich angesehen wird. Dies beruht auf der isolierten

¹⁰ Siehe Anlage

Lage des Gehölzes, das in unmittelbarem Umfeld wenig Nahrungsflächen bietet. Die Wertigkeit des Grundstücks wird in Bezug auf bestandsgefährdete Brutvögel daher als gering eingestuft.

Fledermäuse: Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den streng geschützten Arten.

Das Plangebiet bietet mit den modernen Flachdachgebäuden geringes Quartierpotenzial als Sommerquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus), wegen der fehlenden Isolierung jedoch nicht als Winterquartier. Dabei wurden an den Gebäuden nur wenige Einflugmöglichkeiten in die Fassadenverkleidung oder auffällige Spalten identifiziert. Mindestens kleinere Spaltenquartiere, die von Zwergfledermäusen besiedelt werden, sind jedoch auch an diesen Gebäuden nicht auszuschließen.

Quartiere für baumbewohnende Fledermausarten waren nicht vorhanden. Aufgrund der schlechten Einsehbarkeit kann das Vorkommen solcher Höhlen nicht ganz ausgeschlossen werden, jedoch weisen die vorhandenen Bäume zumeist einen zu geringen Stammdurchmesser auf. Kotpuren, die auf Fledermaushöhlen hindeuten würden, wurden an den Bäumen ebenfalls nicht festgestellt. Auch als Jagdhabitat verschiedener Fledermausarten bieten allein die unversiegelten Flächen und Gehölze Potenzial.

Die Bedeutung der Grundstücke wird in Bezug auf Fledermäuse daher als gering eingestuft.

Amphibien: Im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Graben kann ein Vorkommen von Amphibien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Potenziell möglich sind Vorkommen des Grasfrosches, daneben Teichmolch und Erdkröte. Generell jedoch wird ein Vorkommen, auch aufgrund des dichten Schilfbewuchses im Graben, für unwahrscheinlich gehalten.

Das Potenzial des Plangebietes als Landlebensraum für Amphibien wird aufgrund der isolierten Lage und geringen Größe des nördlich anschließenden potenziellen Laichgewässers/Grabens als gering eingestuft.

Andere Artengruppen: Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Säugetieren, Farn- und Blütenpflanzen, Libellen, Amphibien oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der speziellen Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Im weiteren Verfahren werden möglicherweise eingehende Hinweise zu vorkommenden Arten ausgewertet und ggf. aufgenommen. Außerdem wird das Plangebiet im weiteren Planungsverlauf näher auf Vorkommen von Nachtigall und Gartengrasmücke untersucht. Die Ergebnisse werden zum Entwurfsstand in den Umweltbericht aufgenommen.

2.1.2 Fläche und Boden

Große Teile des Plangebietes sind für die vorherige gewerbliche Nutzung bereits versiegelt bzw. überbaut worden. Entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000 (BK 50) handelt es sich beim Bodentyp im Plangebiet um eine Auftragsfläche. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.¹¹

2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer: Unmittelbar nördlich außerhalb des Plangebietes verläuft ein Graben. Weitere Oberflächengewässer bestehen in der näheren Umgebung nicht.

¹¹ NIBIS® Kartenserver Bodenkunde [letzter Zugriff: 04.04.2022]

Grundwasser/ Versickerung: Das Gebiet ist dem Grundwasserkörper „Land Hadeln Lockergestein“ zugeordnet. Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird gemäß WRRL als gut eingestuft.¹² Die Grundwasserneubildung im Plangebiet liegt zwischen 50-100 mm/a.¹³

Naheliegende Gebiete mit besonderen Anforderungen für den Wasserschutz: Das Plangebiet befindet sich in der äußersten Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets und Trinkwassergewinnungsgebiets „Altenwalde“. ¹⁴

2.1.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region des küstennahen Raums mit ganzjährig guten Austauschbedingungen sowie seltenen und wenig intensiven bioklimatischen Belastungssituationen mit Ausnahme des Windstresses.¹⁵ Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei etwa 830 mm und die Jahresdurchschnittstemperatur bei 9,88 °C.¹⁶ Das Lokalklima wird durch die Lage des Plangebietes in einem Gewerbegebiet und die Vegetation im Plangebiet selbst beeinflusst.

2.1.5 Landschaft

Das Plangebiet liegt inmitten eines Gewerbegebietes, nördlich einer Bundesstraße. Dementsprechend findet sich in der näheren Umgebung mit Ausnahme von Scherrasenflächen und einzelnen Gehölzbeständen z. B. an der nördlich und östlich verlaufenden Meyerstraße wenig Grün. Das Plangebiet selbst ist durch eine Baumreihe im Süden und Südosten sowie eine brachliegende, naturnähere Fläche mit einigen Gehölzen im Norden geprägt. Östlich ist ein Betrieb durch diverse Gehölze eingerahmt.

2.1.6 Mensch

Im Plangebiet befindet sich ein bisher als Autocenter genutztes Gebäude, das im März 2022 nicht mehr genutzt wurde. In der Umgebung finden sich ebenfalls zahlreiche Gewerbebetriebe.

Störfall-Betriebe sind in der näheren Umgebung nicht bekannt.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind nach Kenntnisstand innerhalb des Bereiches und in dessen näheren Umfeld nicht bekannt.

Als Sachgut ist der Parkplatz im südöstlichen Teil des Plangebietes zu nennen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die

¹² MU: Umweltkarten [letzter Zugriff: 04.04.2022]

¹³ NIBIS® Kartenserver Bodenkunde [letzter Zugriff: 04.04.2022]

¹⁴ MU: Umweltkarten [letzter Zugriff: 04.04.2022]

¹⁵ Mosimann, T.; Frey, T.; Trute, P. (1999)

¹⁶ NIBIS® Kartenserver Bodenkunde [letzter Zugriff: 04.04.2022]

landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Ansiedelung eines Gewerbebetriebes im Bestandsgebäude denkbar.

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert.

Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Planungsrechtlich begründet die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem bisherigen Bauplanungsrecht keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.

Die im Süden und Südosten befindlichen Bäume werden im Bebauungsplan weiterhin in eine festgesetzte Grünfläche mit Erhaltungsgebot (und Anpflanzgebot) integriert und daher durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Beseitigung der außerhalb dieser Festsetzung vorhandenen Gehölze kann artenschutzrechtlich relevant sein (s. Pkt. 1.3). Potenziell betroffene siedlungstolerante Gehölzbrüter können von

dem festgesetzten Gehölzerhaltungs- und Anpflanzgebot im Süden und Südosten des Plangebietes profitieren.

Das im nördlichen Teil mittlerweile entstandene Landröhricht ist als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG relevant. Der Ausgleich soll im Rahmen eines Ausnahme- oder Befreiungsantrages gemäß § 30 Abs. 4 sichergestellt werden. Über den zu stellenden Antrag über eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten kann mit der Planreife des vorliegenden B-Planes¹⁷ entschieden werden. Der Ausgleich gemäß § 30 BNatSchG kann sowohl innerhalb des Plangebietes, soweit das Vorhaben dies zulässt, als auch außerhalb hergestellt werden. Es wird von einem Eingriffs- Ausgleichsverhältnis für das geschützte Biotop von mindestens 1:1 (etwa 395 m²) ausgegangen. Durch diesen Biotopausgleich können auch potenziell im Plangebiet betroffene Arten begünstigt werden.

2.3.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

In den für das Plangebiet derzeit geltenden Bebauungsplänen ist ein zulässiger Versiegelungsgrad von maximal 80% festgesetzt worden. Dieser Wert wird auch in die Planung übernommen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden gegenüber dem bestehenden Recht daher nicht vorbereitet. Bodenversiegelungen, die bei Umsetzung der Planung entstehen, sind im Rahmen der Aufstellung der derzeit geltenden Bebauungspläne bereits ausgeglichen worden.

2.3.3 Auswirkungen auf das Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Planung nicht.

2.3.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Durch die vorliegende Planung werden keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes vorbereitet.

2.3.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Gewerbegebietes und ist bereits bebaut. Durch die Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen gliedert sich die Planung in das Ortsbild ein. Zusätzlich wird das Plangebiet im Süden eingegrünt, was sich positiv auf das Ortsbild auswirkt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich nicht.

2.3.6 Auswirkungen auf den Menschen

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden nicht vorbereitet, da sich die Planung auf eine bereits bebaute und in einem Gewerbegebiet gelegene Fläche bezieht.

2.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung wird ein ehemals genutzter Gewerbebetrieb für eine Nachnutzung vorbereitet. Weitere Betroffenheiten ergeben sich nicht.

¹⁷ Planreife kann nach der Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB, je nach Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen, erreicht werden.

2.3.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Die randliche Grünfläche mit den hier vorhandenen Gehölzen wird gemäß Festsetzung weiterhin gesichert.
- Nachteilige Umweltauswirkungen werden durch Festsetzung der Stellplatzbegrünung zur Einfügung in die Umgebung, zur Gliederung der Sondergebietsfläche und durch die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften minimiert.
- Die Festsetzung einer zulässigen Bauhöhe von 12 m über Oberkante der südlich verlaufenden Bundesstraße trägt zur Vermeidung übermäßiger Gebäudehöhen und zur Einbindung in das bestehende Ortsbild bei.
- Unter artenschutzrechtlichen Aspekten wird eine Tötung oder Verletzung der geschützten Vögel gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden, indem die Rodung der Gehölze bzw. Schilfbestände sowie die generelle Bauaufreimung außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- Die Möglichkeit von Fledermaustötungen wird ausgeschlossen, indem der Gebäudeabriss außerhalb der Sommerquartierszeiten der Fledermäuse vorgenommen wird.
- Für die Umsetzungsebene gilt, dass eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe verwendet werden soll, um Licht-Smog und damit mögliche Anlockwirkungen auf Insekten, insbesondere Nachfalter zu minimieren.
- Durch die Lage innerhalb eines Gewerbegebietes und die Umnutzung eines bestehenden Gewerbebetriebes werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt minimiert.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der Boden sollte während der Bauarbeiten im Bereich der Bewegungs-, Arbeits und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Insbesondere die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterbodenaushub muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung.

Mit der Planung geht allerdings das nach § 30 Abs. 2 Satz 1 und 2 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop Landröhricht verloren. Für das geschützte Röhricht wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, so dass gemäß § 30 Absatz 4 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung gestellt werden kann. Der Ausgleich kann sowohl innerhalb des Plangebietes, soweit das Vorhaben dies zulässt, als auch außerhalb hergestellt werden. Es wird von einem Eingriffs- Ausgleichsverhältnis von mindestens 1:1 (etwa 395 m²) ausgegangen.

Das entsprechende naturschutzrechtliche Verfahren zum Biotopausgleich wird im weiteren Verfahren konkretisiert und ist bis zum Satzungsbeschluss abschließend zu regeln.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ist vorstehend beschrieben.

Auf einer Verlagerung der geplanten Flächennutzungsplandarstellung an eine andere Stelle des Stadtgebietes wird aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zu Gunsten der Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Bauflächen verzichtet.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Planung nicht abgeleitet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Fauna-Potentialabschätzung – Mai 2022
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - o NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - o Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - o Landschaftsrahmenplan der Stadt Cuxhaven

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.¹⁸

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung entstehen durch die Planung zwar nicht, dennoch geht mit dem Landröhricht ein gesetzlich geschütztes Biotop verloren, dessen Verlust an anderer Stelle ausgeglichen wird.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen des Landröhrichts durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist

¹⁸ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend 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 bisher 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.

bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.

- Die Stadt wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Gewerbegebiet an der Grodener Chaussee soll an dem Standort eines ehemaligen Autocenters ein Gartencenter mit großflächigem Einzelhandel errichtet werden. Hierzu ist die Umwandlung eines 13.258 m² großen Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet (12.261 m²) und eine private Grünfläche (997 m²) erforderlich.

Bestand

Im und um das Plangebiet wurde am 07.02.2022 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Der überwiegende südliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut oder wird als Parkplatz genutzt. Südlich und südöstlich finden sich Baumreihen auf Scherrasenflächen. Der nördliche Teil des Plangebietes gestaltet sich naturnäher mit Weidengebüschen, Birkenreihen, halbruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Landröhricht (§ 30 BNatSchG).

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes begründet gegenüber dem bisherigen Bauplanungsrecht keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung liegt nicht vor.

Biotopschutz

Für das im nördlichen Teil mittlerweile entstandene Landröhricht wird ein Ausnahme- oder Befreiungsantrages gemäß § 30 Abs. 4 und 2 BNatSchG gestellt werden.

Natura 2000-Verträglichkeit

Ca. 1,6 km nördlich befindet sich das FFH-Gebiet „Untere Elbe“ (2018-331). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes wird aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und des geringen Wirkradius der Planung nicht abgeleitet. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind EU-Vogelschutzgebiete nicht vorhanden. Somit ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Die nebeneinanderliegenden Landschaftsschutzgebiete „Baumgruppe Nordostecke des Ritzebütteler Friedhofs“ (LSG CUX-S 00013), „Umgebung der Martinskirche mit Baumbestand“ (LSG CUX-S 00003) und „Der Schlosspark von Ritzebüttel“ (LSG CUX-S 00004) befinden sich etwa 700 m bis 1.000 m westlich des Plangebietes.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Niedersächsischer Mündungstrichter der Elbe“ (NSG LÜ 00336) befindet sich rund 1,6 km nördlich und umfasst das o. g. FFH-Gebiet.

Nachteilige Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der Entfernungen, zwischenliegender Bebauungen und Gehölzstrukturen und des geringen Wirkradius der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Besonderer Artenschutz

Das Plangebiet bietet besonders mit dem verwilderten Weidengehölz, aber auch in den säumenden Bäumen, Potenzial für Brutplätze häufiger und siedlungstoleranter gehölzbrütender Vögel, dabei sind Höhlenbrüter aufgrund der geringen Stammdurchmesser der Bäume ausgeschlossen.¹⁹. Die Planfläche weist insgesamt einen geringen Wert für bestandsgefährdete Vogelarten auf.

Das Plangebiet bietet mit den modernen Flachdachgebäuden geringes Quartierpotenzial als Sommerquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse (z.B. Tagesverstecke für Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus), wegen der fehlenden Isolierung jedoch nicht als Winterquartier. Dabei wurden an den Gebäuden nur wenige Einflugmöglichkeiten in die Fassadenverkleidung oder auffällige Spalten identifiziert. Mindestens kleinere Spaltenquartiere, die von Zwergfledermäusen besiedelt werden, sind jedoch auch an diesen Gebäuden nicht auszuschließen.

Die Bäume bieten auf Grund der geringen Stammdurchmesser geringe Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse. Als Jagdhabitat verschiedener Fledermausarten bieten allein die unversiegelten Flächen und Gehölze Potenzial, so dass die Bedeutung der Grundstücke in Bezug auf Fledermäuse insgesamt gering eingestuft wird.

Vorkommen anderer artenschutzrechtlich relevante Arten aus anderen Tiergruppen oder aus der Pflanzenwelt dürften anhand des Habitatpotenzials mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Dauerhafte Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind nicht zu erkennen. Auf der Umsetzungsebene werden wahrscheinlich bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen nötig, um die artenschutzrechtlichen Verbote der Tötung, Störung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu berühren. Dazu gehören die Beachtung von Fäll- und Abrisszeiten und die Durchführung von Kontrollen auf Nester und Quartiere.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Drachenfels, Olaf v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. In: NLWKN: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, A/4.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (2017): Flächenverbrauch und Bodenversiegelung in Niedersachsen. Geoberichte 14.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS Bodenkartenserver, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> [letzter Zugriff: 04.04.2022].

Mosimann, Thomas; Frey, Thorsten; Trute, Peter (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung. In: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/99.

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU): Umweltkarten Niedersachsen, abrufbar unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/> [letzter Zugriff: 04.04.2022].

NWP Planungsgesellschaft mbH (2022): Faunistisches Gutachten. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung. Grodener Chaussee, Stadt Cuxhaven.

Stadt Cuxhaven (2013): Landschaftsrahmenplan.

¹⁹ NWP Planungsgesellschaft mbH (2022): artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Nördlich Grodener Chaussee“ 3. Änderung und Erweiterung

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Umnutzung einer bereits gewerblich genutzten Fläche. Teile des vorhandenen Baukörpers werden voraussichtlich abgerissen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Der Verlust des gesetzlich geschützten Landröhrichts stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar, die einen Ausgleich erforderlich macht. Zum Satzungsbeschluss wird voraussichtlich ein Antrag aus Ausnahme und Befreiung gestellt worden sein. Das Biotop wird 1:1 ausgeglichen.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Zusätzliche Lärm- und Staubemissionen und Erschütterungen sind über die Bauphase hinaus nicht zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit dem Standort keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit dem zulässigen Vorhaben keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Es sind keine Kumulierungseffekte ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Da es sich bei dem Planvorhaben um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, sind relevante Auswirkungen auf den Klimaschutz nicht zu erwarten. Im Rahmen der baulichen Ausgestaltung sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung möglich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	o	x	Eingriff gilt durch bestehende Bebauungspläne als bereits vor der planerischen Umsetzung erfolgt oder zulässig.
Pflanzen	X	o	o	o	X	X	X	X	X	o	o	X	Verlust des gesetzlich geschützten Landröhrichts. Antrag auf Ausnahme/Befreiung wird gestellt und das Biotop 1:1 ausgeglichen.
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	Eingeschränkte biologische Vielfalt aufgrund der bestehenden Nutzung. Daher keine erhebliche Beeinträchtigung.
Fläche	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Erhöhung der max. zulässigen Versiegelung.
Boden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Erhöhung der max. zulässigen Versiegelung.
Wasser	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit ersichtlich.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzlichen Emissionen außerhalb der Bauphase ersichtlich.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Versiegelungen wirken sich auf das Mikroklima in geringem Umfang aus. Großräumige Änderungen des Klimas werden nicht vorbereitet.
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	o	x	Großräumige Änderungen des Landschafts- und Ortsbildes werden nicht vorbereitet.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	o	Keine negative Betroffenheit zu erwarten.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Ein Hinweis auf Kulturgüter liegt nicht vor.
sonstige Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Keine Betroffenheit zu erwarten.
e) Vermeidung von Emissionen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Es sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Die Planung entspricht dem Ziel der Innenentwicklung. Planungsalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen bestehen nicht
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Hinweise liegen nicht vor.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	0	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Wechselwirkungen ersichtlich.