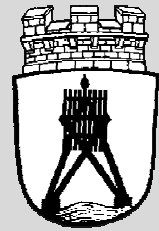
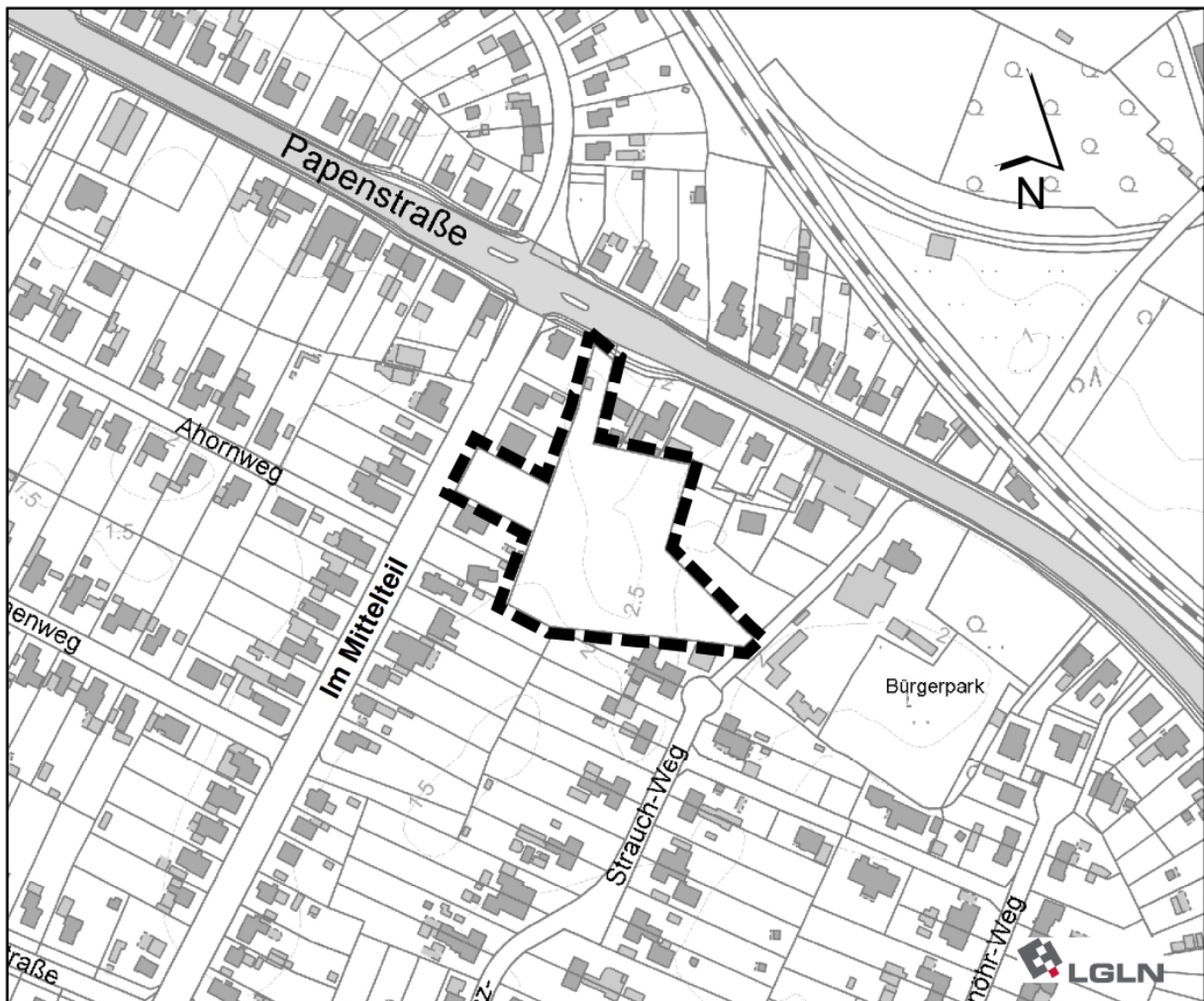


STADT CUXHAVEN Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 223 „Östlich Mittelteil“

BEGRÜNDUNG



Stand September 2024

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I der Begründung:

Ziele, Zweck, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanung

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

Teil II der Begründung: Umweltbericht **16**

Anlagen der Begründung:

Anlage 1 der Begründung: Vorentwurf zum Bebauungsplan

Anlage 2: Verkehrsprognose für ein geplantes Wohngebiet Papenstraße/Im Mittelteil der Stadt Cuxhaven; Bericht des Ingenieurbüros Logos vom 16.12.2021

Anlage 3: Untersuchung der Wurzelräume eines Naturdenkmals (Eibe) und einer Linde, Sachverständigenbüro für Baumpflege, Baumstatik, Baumumfeld und Gehölzwertermittlung, Jens Niemczyk – 26.10.2021

Anlage 4: Aufnahme und Bewertung der als Naturdenkmal unter der Nr. ND-Cux-S1 geführten Eibe in der Gemarkung Groden, Michael Hartmann, von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, -sanierung und -bewertung – 02.02.2022

Anlage 5: Geotechnische Bodenuntersuchungen im B-Plangebiet "Östlich Mittelteil";
GEOLOGISCHES BÜRO SCHMIDT, Hemmoor – 04.11.2021

Anlage 6: Schalltechnisches Gutachten; Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen – 22.05.2023

Anlage 7: Geruchsimmissionen - Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223
„Östlich Mittelteil“ in 27456 Cuxhaven am Standort in der Gemarkung Groden (Cuxhaven,
Stadt) Flur 4, Flurstück 193/4; INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH,
Oederquart – 14.02.2024

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Cuxhaven hat die Absicht, brachgefallene Flächen einer ehemaligen Hofstelle südlich der Papenstraße (B 73) bzw. östlich der Wohnsammelstraße Im Mittelteil neu zu entwickeln. Da für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan vorliegt, ist zur Regelung und Umsetzung der städtebaulichen Planungsabsichten die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 „Östlich Mittelteil“ erforderlich.

Auf den heutigen unbebauten Flächen soll eine Einfamilienhausbebauung mit 9 Einzelhäusern entstehen. Die Gebietserschließung soll von der Straße Im Mittelteil aus, über ein unbebautes Grundstück verlaufend, erfolgen.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Teilbereich A ist das ca. 7.000 m² große Plangebiet und liegt im Stadtteil Groden, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nördlich begrenzt durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Papenstraße, durch den Franz-Strauch-Weg im Osten, durch Wohnbebauung im Süden sowie durch die westlich angrenzende Bestandsbebauung an der Wohnsammelstraße Im Mittelteil.

Der Teilbereich B ist das Flurstück Nr. 65, Flur 1, Gemarkung Altenwalde mit einer Größe von ca. 6.800 m² und Fläche für die externe Kompensation. Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen (siehe Anlage 1 der Begründung: Vorentwurf zum Bebauungsplan).

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Landes-Raumordnungsprogramm

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

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

Regionales Raumordnungsprogramm

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cuxhaven stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Die unter Naturschutz stehende Eibe ist als Naturdenkmal dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Vorrangiges Planziel ist es, ein attraktives städtisches Neubaugebiet mit preiswerten Baugrundstücken anzubieten. Der Stadtteil Groden ist ein gewachsener Siedlungsbereich, besitzt ein gutes Infrastruktur- und Nahversorgungsangebot und ist sehr gut an die Innenstadt und an den südwestlich gelegenen Einzelhandelsstandort Abschnede angebunden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE

3.1.1 Belange der Raumordnung

Mit dem zusätzlichen Wohnangebot vor allem für junge Familien soll die Wohnfunktion des Stadtteils gestärkt werden. Die oben genannten Ziele der Landes- und der Regionalen Raumordnung werden damit unterstützt.

3.1.2 Belange der Infrastruktur / Erschließung

Im Stadtteil Groden sind Infrastruktureinrichtungen u.a. mit der Grundschule, der Sportanlage und der Kita St. Abundus vorhanden. Die künftigen Bewohner des neuen Wohngebietes können somit auf Wohnfolgeeinrichtungen in erreichbarer Nähe zurückgreifen.

Das Plangebiet wird über einen zu schaffenden Straßenanschluss an die Straße Im Mittelteil an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Cuxhaven angebunden. Die innere Erschließung des Baugebietes wird durch einen Erschließungsring gebildet. Diese Erschließung ermöglicht eine zentrale Grün- und Platzfläche mit der unter Naturschutz stehenden Eibe im Zentrum.

Der ÖPNV-Haltepunkt der Linie 1003 liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Papenstraße/Tamms Weg. Mit dem Bus ist das Schulzentrum am Vanneter Platz sowie der Bahnhof mit dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) sehr gut zu erreichen.

3.1.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gewerbelärm:

Aufgrund der traditionellen und gewachsenen Nachbarschaften von Hafen und den angrenzenden Siedlungsbereichen stuft die Stadt Cuxhaven die Bebauung am Tamms Weg und am Wolfenbütteler Weg sowie die unmittelbar nördlich und südlich anliegende Bebauung der Papenstraße als Gemengelage ein. In den diesbezüglich relevanten Bebauungsplanungen B-Plan 110 „Nördlich Hafenzubringer“, B-Plan 113 „Südlich Hafenzubringer“, B-Plan 114 „Nördlich BAB-Kreisel“ und B-Plan 141 „Östlich der Baumrönne“ 1. Änderung sowie den Planfeststellungsverfahren zu den Schiffs-liegeplätzen bzw. zum Offshore-Basishafen Cuxhaven ist dieser Planungsansatz dokumentiert.

Dieser Planungsansatz war und ist aus Sicht der Stadt Cuxhaven mit den städtebaulichen Planungsgrundsätzen (Veranschlagung einer vorhandenen Geräusch-Vorbelastung, Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, Mischgebietswerte als Obergrenze des Abwägungsspielraums) vereinbar und maßgebend für die bisherige und weitere Hafentwicklung.

Die erste Bebauungstiefe südlich der Papenstraße wurde demgemäß in den Schallgutachten zum Hafelärm mit Mischgebietswerten als Obergrenze bewertet. Die sich daran anschließenden Wohnbebauungen wurden schalltechnisch analog eines allgemeinen Wohngebietes bewertet. Das Neubaugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine schalltechnische Betrachtung des Hafelärms ist demgemäß nicht mehr erforderlich. Die zu bewerteten Schallschutzansprüche auf Grund des Straßenverkehrslärms sind entsprechend dem Schallschutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zu bewerten.

3.1.4 Verkehrsbelange / Verkehrslärm

Im Herbst 2021 wurde das Ingenieurbüro Logos beauftragt, für den Bereich Papenstraße/Im Mittelteil Verkehrsdaten zu erheben und auch eine Verkehrsprognose bis 2030 zu erstellen. Die Verkehrsprognose wird vor allem für das erforderliche Schalltechnische Gutachten benötigt (Bericht Logos, siehe Anlage 2 der Begründung).

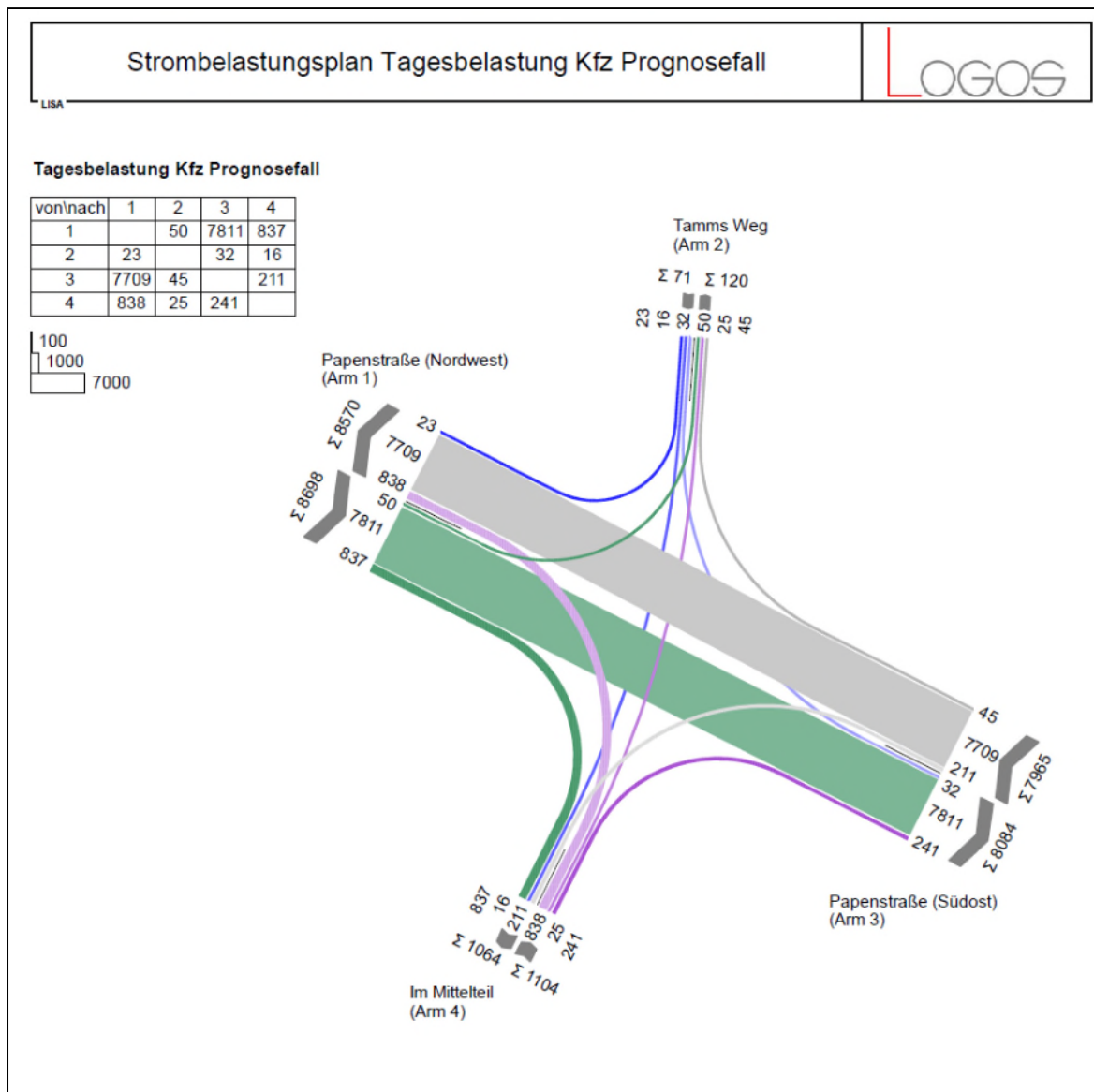
Für den vergleichsweise kurzen Zeitraum bis 2030 ergibt sich im Personenverkehr eine Erhöhung der Verkehrsnachfrage um etwa 1,5%, was eine kaum messbare Veränderung der Verkehrsnachfrage darstellt. Im Güterverkehr wurde zwar eine Steigerung um 5,7% berechnet, jedoch sind hiervon überwiegend die überregionalen Durchgangsstrecken wie die Bundesautobahn A27 betroffen, die über die Neufelder Straße die Cuxhavener Hafenanlagen erreichen. Der Schwerverkehrsanteil im Untersuchungsraum ist dagegen vor allem durch den lokalen Lastwagenverkehr geprägt. Die prognostizierte Gesamtbelastung ergibt sich somit weitgehend aus der Summe der Bestandsbelastung und des vorhabenbezogenen Neuverkehrs. Sie stellt den Zustand nach Umsetzung des kompletten Bauvorhabens dar und bildet somit den verkehrlichen Maximalfall ab.

Im Jahre 2030 werden demnach täglich ca. 16 bis 17.000 Kfz das geplante Neubaugebiet auf der Papenstraße passieren. Die Tagesbelastung der Straße im Mittelteil

beträgt im Jahre 2030 ca. 2.200 Kfz (siehe unten, Skizze). Die geplante Stichstraße des Neubaugebietes bleibt bei einer Verkehrsbelastung von deutlich unter 100 Kfz pro Tag. Die Prognose basiert auf den gemäß Entwurfsplanung möglichen 9 Einfamilienhausgrundstücken und angenommenen 15 Wohneinheiten (siehe Anhang des Logos-Berichts, Verkehrsdaten der einzelnen Straßen).

Das erforderliche Schallgutachten wurde im Mai 2023 erstellt (siehe Anlage 6 der Begründung). Nach Maßgabe des Schallgutachtens werden die Lärmpegelbereiche III und VI mit den erforderlichen Schalldämmmaßnahmen festgesetzt.

Zum Schutz der zum Schlafen nutzbaren Räumlichkeiten werden des Weiteren Bereiche gekennzeichnet, in denen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen sind; alternativ kann eine lärmunkritische Anordnung dieser Räumlichkeiten vorgenommen werden (Einzelfallbetrachtung).



3.1.5 Geruchsimmissionen

Im Sommer 2024 wurde das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH aus Oederquart mit der Erstellung eines Geruchsgutachtens beauftragt, um potentielle Einwirkungen von verschiedenen Einrichtungen und Betrieben in Bezug auf Geruch auf das Plangebiet zu untersuchen.

Es wurden unter anderem eine Ortsbegehung vorgenommen und eine auf verschiedenen Daten basierende Aussage für die Immissionen im aktuellen Stand sowie auch zukünftig getroffen. Im Zuge des Gutachtens kam das Ingenieurbüro zu dem Schluss, dass „keine der relevanten Anlagen im Regelbetrieb ausweisbare Immissionshäufigkeiten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 223 verursacht werden. Die von den Anlagen ausgehenden Immissionen sind gemäß Anhang 7, Nr. 3.3 der TA-Luft 2021 im Bereich der geplanten Wohnbebauung einzustufen. Weitere Geruchsquellen, die erkennbar anderen Anlagen zugeordnet werden können, befinden sich nicht im Beurteilungsgebiet. (...) Es ist weiterhin davon auszugehen, dass durch die vor Ort ansässigen Anlagen bei ordnungsgemäßen Betrieb keine relevanten Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Im gesamten Planbereich wäre eine Bebauung aus Sicht der Geruchsimmissionen somit zulässig.“

Die ausführliche Einschätzung des Ingenieurbüros Prof. Dr. Oldenburg GmbH sowie die herangezogenen Daten und Berechnungen können im Anhang 7 der Begründung eingesehen werden.

3.1.6 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

Zur Einschätzung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes sind in 2022 Bestandserfassungen zu Biotoptypen und den Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet und angrenzend in einem 50 m breiten Streifen erfolgt. Die umfassenden Ergebnisse sind dem Umweltbericht samt Anlagen zu entnehmen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig zum Großteil als Grünland mit bracheartigem Charakter genutzt. Es handelt sich um eine mit Gräsern und krautigen Stauden bewachsene Offenfläche, die einmal jährlich auf Veranlassung der Stadt Cuxhaven gemäht wird. Der Fußweg zur Papenstraße ist einseitig mit Scherrasen gesäumt. Im Zentrum der Fläche steht eine Solitärbaumgruppe bestehend aus dem Naturdenkmal ND-Cux-S1, einer 1938 als Naturdenkmal ausgewiesenen Eibe, und einer Linde.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch eine Umweltprüfung sowie einen Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB in die Planung eingestellt. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umweltprüfung (Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft, Kulturgüter) werden erfasst und bewertet. Sie werden im Rahmen der Eingriffsregelung unter den Aspekten Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz geprüft und entsprechend erforderliche Maßnahmen abgeleitet. Die vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Grünordnung werden im Umweltbericht beschrieben und als Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften oder zu berücksichtigende

Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der mit der geplanten Bau- gebietsausweisung verbundenen erheblichen Beeinträchtigung insbesondere der Schutzgüter Biotop und Boden sind Kompensationsmaßnahmen im Teilbereich B des Bebauungsplanes erforderlich.

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

Auf der Grundlage der Bestandserfassungen (vgl. Anlage zum Umweltbericht und Kap 6.7) werden die möglichen Betroffenheiten der hier betrachteten Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse durch die künftige Umsetzung der Planung beschrieben (s. Kap. 6.7 des Umweltberichts) und im Fachbeitrag Artenschutz (Kap. 9 des Um- weltberichts) in Bezug auf die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG geprüft.

Hinsichtlich der Artengruppe Brutvögel sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich: Zum Schutz von Entwicklungsformen bodenbrütender Vogelarten (Eier) und um eine Tötung von noch nicht flugfähigen Jungvögeln dieser Arten auszuschließen, sind im Zeitraum zwischen 29.02. und 31.08. jegliche Arbeiten zur Baufeldfreimachung und das Fällen oder Beschneiden von Gehölzen zu unterlassen. Ausnahmen sind nur nach vorheriger Kontrolle durch eine ornithologisch versierte Fachperson zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf den besonderen Artenschutz (CEF oder FCS) sind nicht erforderlich.

3.1.7 Klimaschutz

Seit dem 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Ent- wicklung in den Städten und Gemeinden rechtskräftig. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild bau- kulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

Der Bebauungsplan Nr. 223 bewirkt mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung eine Zunahme von versiegelten Flächen im Plangebiet.

Mittels grüngestalterischen Festsetzungen zur Erhaltung und Neupflanzung von Ge- hölzen auf Teilflächen des Plangebietes sowie Dachbegrünungen (vgl. Örtliche Bau- vorschriften: „Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind zu begrünen.“)

sollen insbesondere für das Lokalklima wirksame Maßnahmen im Plangebiet greifen. Vorhandene offene Entwässerungsgräben werden erhalten bzw. entsprechend den neuen Grundstücksgrenzen als offene Gewässer verlegt.

Aufgrund der umliegenden Grünflächen in Form großzügig angelegter Hausgärten und der geplanten Maßnahmen zum Erhalt von Grünflächen und Gräben sowie dem vergleichsweise geringen Umfang an geplanter Bebauung werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtklima prognostiziert.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind 2 Wohnungen zulässig.

Das Wohngebiet soll überwiegend dem Dauerwohnen dienen. Neben Wohngebäuden sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Beherbergungsbetriebe, Ferienhäuser, Ferienappartements, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, für Gartenbaubetriebe und für sportliche Zwecke sowie auch Tankstellen sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Im Sinne eines attraktiven, durchgrüntes Wohngebietes wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Die Baufelder werden mittels Baugrenzen derart gefasst, dass eine Bebauung mit attraktiven Südgärten grundsätzlich möglich ist.

Es wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m über Terrain festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Randeinfassung der Erschließungsstraße mittig vor dem Baugrundstück. Die Traufe in diesem Sinne wird durch den äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe in diesem Sinne ist der höchste Punkt des geneigten Daches. Mit der Höhenbeschränkung wird die vorhandene Bebauungsstruktur südlich der Papenstraße mit der Möglichkeit eines zweiten Geschosses ausschließlich im Dachraum, konsequent fortgeführt.

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

Gemäß § 22 Nr. 4 BauNVO soll die offene Bauweise dahingehend abweichen, dass Baukörperlängen auf eine Länge von maximal 20 m beschränkt werden sollen. Hier-

mit soll dem traditionell mit kleinteiliger Bebauung geprägten Siedlungsbereich Rechnung getragen werden. Dementsprechend sollen gemäß § 22 Nr. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sollen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten zulässig sein.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die entstehenden verkehrlichen Mischflächen ohne Trennung von PKW-, Rad- und Fußgängerverkehr werden in Gänze als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung geschwindigkeitsreduzierter Bereich ausgewiesen. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen für den Fuß- und Radverkehr für den direkten Anschluss an die Papenstraße (Bushaltestelle) und den Franz-Strauch-Weg ausgewiesen. Die zentrale Erschließungsstraße soll mit einem 5,5 m breiten Querschnitt ausgestaltet werden, um Begegnungsverkehr zwischen LKW und PKW zu ermöglichen.

Der Erschließungsstich in Richtung Osten soll auf eine Breite von 4,75 m reduziert werden, um PKW-Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Die Stickerschließung endet als Wendehammer mit einem Radius von 6 m, damit PKW problemlos wenden können. Eine weitere Funktion dieses östlichen Erschließungsstranges ist die Erschließungsmöglichkeit von weiteren, angrenzenden Flächen.

4.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmpegelbereiche:

Entsprechend der Darstellung der Planzeichnung ist für die Westfassade einer Wohnbebauung an der Straße Im Mittelteil der **Lärmpegelbereich IV** zur Bemessung des baulichen Schallschutzes heranzuziehen. Für alle übrigen Fassaden im Plangebiet ist der **Lärmpegelbereich III** zu beachten.

In der DIN 4109 findet sich hierzu folgender Hinweis:

Gemäß den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) darf bei **offener Bebauung** für Fassaden, die der **Pegel bestimmenden Geräuschquelle** abgewandt (z.B. Südfassaden) sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden (>Einzelnachweis<).

Weiterer Hinweis: Gemäß Stand der Technik wird auf die Darstellung des Lärmpegelbereichs II verzichtet.

Folgende Festsetzung wird in die Planzeichnung eingestellt (kursiv):

Lärmpegelbereich IV:

*Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung, Ausrichtung der Fassade und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 37 - 40 dB (**Anhaltswert**, nachzuweisen nach DIN 4109 Büroräume 32 3 35 dB) aufweisen.*

Lärmpegelbereich III:

Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III befinden, müssen, die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 32 - 35 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen.

Für Büroräume kann das Schalldämm-Maß um 5 dB reduziert werden, wobei die Mindestanforderung von 30 dB zu beachten ist (s.u.).

Der Nachweis der Schalldämmung muss auf Grundlage der aktuellen, als Baunorm eingeführten DIN 4109 erfolgen. Der Einzelnachweis kann je nach Lage und Größe des jeweiligen Raumes zu geringeren, aber auch höheren Anforderungen als den in Tabelle 7 dieser Norm (Ausgabe 2018) genannten Lärmpegelbereichen (s.o., Anhaltswerte) führen.

Schutz von Schlafräumen:

Entsprechend den Ausführungen der DIN 18005 wäre bei Außenlärmpegeln von mehr als 45 dB(A) für Schlafräume eine Raumbelüftung zu gewährleisten, die das erforderliche Schalldämm-Maß nicht beeinträchtigt. Dies gilt sinngemäß für alle Lärmpegelbereiche und betrifft im vorliegenden Fall einige Baubereiche (Fassaden), die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Folgende Festsetzung wird in die Planzeichnung eingestellt (kursiv):

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes mit einem Beurteilungspegel von >45 dB(A) nachts sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen; alternativ ist eine lärmunkritische Anordnung vorgenannter Räumlichkeiten vorzusehen.

Hinweis zur Bauausführung, die nach dem Stand der Technik gemäß den Regelungen der DIN 4109 erfolgen muss:

Es ist zu empfehlen, auch bei Beurteilungspegeln von 35 bis 45 dB(A) eine von einem aktiven manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten, da der bauliche Schallschutz dem Grunde nach nur bei geschlossenen Fenstern uneingeschränkt wirksam ist.

In die Außenfassade eingebrachte Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) sind bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 als Außenbauteile zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung akustischer Auffälligkeiten sollten Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter grundsätzlich eine >bewertete Norm- Schallpegeldifferenz< ($D_{n,e,w}$) aufweisen, die etwa 15 dB über dem Schalldämm-Maß der Fenster liegt. Es ist darüber hinaus zu gewährleisten, dass >aktive< (ventilatorgestützte) Lüfter ein für Schlafräume ausreichend geringes Eigengeräusch aufweisen.

4.5 Grünordnung

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

Zentraler Punkt im Plan- und künftigen Baugebiet ist sowohl gestalterisch als auch ökologisch die alte Eibe (*Taxus baccata*) (Naturdenkmal ND CUX-S1 gemäß Verordnung vom 05.03.1938), die im engen Stand mit einer regelmäßig zu beschneidenden Winterlinde (*Tilia cordata*) eine wichtige öffentliche Grünfläche bildet.

Zur Ermittlung der Schutzansprüche der Eibe wurden im Vorfeld der Planung zwei Gutachten erstellt:

- Untersuchung der Wurzelräume eines Naturdenkmals (Eibe) und einer Linde, Sachverständigenbüro für Baumpflege, Baumstatik, Baumumfeld und Gehölzwertermittlung, Jens Niemczyk
- Aufnahme und Bewertung der als Naturdenkmal unter der Nr. ND-Cux-S1 geführten Eibe in der Gemarkung Groden, Michael Hartmann, Sachverständiger für Baumpflege, -sanierung und -bewertung (siehe Anlagen 3 und 4 der Begründung).

Der aktuelle Planentwurf berücksichtigt deshalb hinsichtlich der Eibe sowohl den Wurzelbereichsschutz gemäß Niemczyk-Gutachten als auch den Kronentrauf-Schutzabstand (5,0 m) gemäß Hartmann-Gutachten. In der Planzeichnung sind die Wurzelbereiche sowie die Kronentraufe (fett) gekennzeichnet.

Das Naturdenkmal wird auch nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem gilt derzeit im gesamten Cuxhavener Stadtgebiet die „Allgemeinverfügung zur einstweiligen Sicherstellung von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen in der Stadt Cuxhaven“ (vom 11.12.2023), sodass darunter fallende entsprechende Gehölze nach dem Wortlaut der „Allgemeinverfügung“ geschützt sind. Diese „Allgemeinverfügung“ hat voraussichtlich bis zum Inkrafttreten einer neuen Baumschutzsatzung für das Gebiet der Stadt Cuxhaven Gültigkeit. Der Hinweis auf die „Allgemeinverfügung“ wird ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gegenüberstellung von ökologischem Bestand und Planung ergibt eine Differenz von 15.666 Werteeinheiten. In diese Differenz sind bereits Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs eingerechnet, die als Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen angerechnet werden können. Da eine vollständige interne Kompensation aufgrund der Flächengröße nicht möglich ist, müssen die Eingriffe über eine externe Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen

Bei der Planung des Vorhabens wurden bereits die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Erhalt von zwei Großbäumen (Eibe und Linde) durch textliche und zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan, Schutz der Bäume während der Bauphase: Die Regelungen der DIN 18920 („Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) und der R SBB („Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“) sind für die zentral im Plangebiet stehende Linde und Eibe

sowie ebenfalls für eine am nordöstlichen Gebietsrand stockende Rosskastanie einzuhalten. Zum Schutz vor mechanischen Verletzungen sowie ihres Wurzelraumes vor Verdichtung sind die Bäume mit einem festen Bauzaun (Höhe mind. 1,80 m) zu umgeben. Der Zaun ist vor Beginn der Erschließungs- und Tiefbauarbeiten aufzustellen und bis zum Ende der Bautätigkeit an Ort und Stelle zu belassen. Eingezaunt werden soll eine Grundfläche, die mindestens dem Kronentraufbereich der Bäume entspricht.

- Inanspruchnahme einer Fläche im Stadtzusammenhang von Cuxhaven. Vermeidung der Beanspruchung und Überplanung einer Fläche außerhalb des besiedelten Bereichs,
- in dem Allgemeinen Wohngebiet sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie sonstige ungenutzte Versiegelungen sind unzulässig;
- Gebot, dass die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder begrünten Zäunen bestehen dürfen sowie
- Empfehlung zur Begrünung von Flachdächern und Dächern von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung unter 15 Grad aus ökologischen Gründen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen kommen hinzu:

- Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln oder von Gelegen sind im Zeitraum zwischen 29.02. und 31.08. jegliche Arbeiten zur Baufeldfreimachung sowie zum Fällen oder Beschneiden von Gehölzen zu unterlassen. Ausnahmen sind nur nach vorheriger Kontrolle durch eine ornithologisch versierte Fachperson zulässig.
- Ein schonender Umgang mit Böden ist durch Beachtung und Anwendung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ und der DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu gewährleisten.
- Nach Fertigstellung der Wohngebäude ist vor Bodenauftrag auf den nicht zu überbauenden Grundstücksflächen der anstehende Boden tiefenzulockern. Die Notwendigkeit wird durch die starken Bodenverdichtungen während der Bauphase begründet.
- Oberboden (nach DIN 18300) ist separat auszukoffern und entweder getrennt vom übrigen Boden in Oberbodenmieten zu lagern oder sofort zu verwerten.

Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gehölzanpflanzungen innerhalb festgesetzter Grünflächen

Im Südosten des Plangebietes wird eine Grünfläche von rund 610 m² Größe zum Bestand festgesetzt. Diese soll mit einheimischen Gebüschern und Laubbäumen von mittlerer Kronenbreite (Hainbuche, Feldahorn) bepflanzt werden. Zielbiotop ist ein Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (Biotopcode: HSE). Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen (s. Anhang II). Die Pflanzung erfolgt in Reihe mit Pflanzabständen von 1,50 m innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen. Sträucher der gleichen Art sind in Gruppen zu drei bis fünf Stück zusammen zu pflanzen, damit sich schwachwüchsige Arten gegenüber starkwüchsigen Arten besser durchsetzen können.

Ebenfalls im Osten des Plangebietes sind angrenzend an den dortigen Wendehammer zwei kleinere Grünflächen vorgesehen, welche mit einem Extensivrasen und der Anpflanzung jeweils eines klein- bis mittelkronigen Laubbaumes (Eberesche, Feldahorn) zu gestalten sind. In gleicher Weise sind die Grünstreifen im Norden des Plangebietes, welche westlich des dortigen Fuß- und Radwegs verlaufen, zu gestalten. Der schmale Grünstreifen im Norden des Plangebietes, welcher von Osten an den dortigen Fuß- und Radweg angrenzt, soll zu einem Extensivrasen entwickelt werden. Für die Ansaat ist eine möglichst artenreiche Regio-Saatgutmischung zu verwenden. Wegen der in den vergangenen Jahren häufig auftretenden längeren Trockenphasen in der ersten Jahreshälfte ist eine Herbstpflanzung gegenüber einer Frühjahrspflanzung vorzuziehen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei Pflanzung und Pflege sind die DIN 18916 und die DIN 18919 zu beachten.

Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind in der Tabelle in Anhang II aufgeführt.

Externe Ausgleichsmaßnahme im Teilbereich B

Um eine vollständige Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere sowie Pflanzen und Biotope zu erreichen, wird auf einer Fläche aus dem städtischen Kompensationsflächenpool (Gemarkung Altenwalde, Flur 1, Flurstück 65) die Entwicklung von Landröhricht initiiert. Gemäß dem Kompensationskonzept der Stadt Cuxhaven (SV 92/2011) ist der Bereich, in dem diese Fläche liegt, sowohl für die Kompensation von Eingriffen auf der Geest als auch in der Marsch geeignet, somit ist es funktional als Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 223 geeignet.

Die Kompensationsfläche befindet sich etwa 3,7 km südwestlich des geplanten Baugebiets. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ist die Entwicklung von Nassgrünland und Landröhrichten hier prädestiniert und entspricht damit dem Zielkonzept Biotopverbund des Landschaftsrahmenplans der Stadt Cuxhaven (2013), der diesen Raum für die Erhaltung und Entwicklung von Sümpfen, Feucht- und Nassgrünland sowie naturnahe Wälder und Gehölzbiotope vorsieht.

Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind hinsichtlich der Kontrolle und ggf. Beseitigung ungewünschter Vegetationsentwicklungen (z.B. invasive Arten, wie Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Herkulesstaude (*Heracleum mantegazzianum*) oder großflächiger Ausbreitung von Brombeergestrüpp) vorzusehen.

Hieraus leiten sich folgende Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise ab:

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Naturdenkmal Eibe mit Schutzfläche

Das Naturdenkmal Eibe sowie die benachbart stehende Linde sind einschließlich der festgesetzten unbefestigten Grünfläche zu erhalten und insbesondere zur Sicherung und Förderung der Eibe zu pflegen. An der Linde sind die Langtriebe regelmäßig einzukürzen. Stamm- und Stockaustriebe sollen verbleiben. Ziel ist die Verbesserung der Lichtsituation für die Eibe bei gleichzeitiger Erhaltung der Schattengare. Eine Bepflanzung der Grünfläche mit Efeu sowie weiteren einheimischen, standortgerechten Gehölzen ist vorzunehmen. Die Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen orientieren sich an den Maßnahmenempfehlungen aus dem Gutachten „Aufnahme und Bewertung der als Naturdenkmal unter der Nr. ND-Cux-S1 geführten Eibe in der Gemarkung Groden“ (Michael Hartmann, Sachverständiger für Baumpflege, -sanierung und -bewertung).

Die Regelungen der DIN 18920 („Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) und der R SBB („Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“) sind zu beachten.

Grünfläche im Übergang zum Franz-Strauch-Weg

Die etwa 600 m² große Grünfläche südlich einer 3 m breiten Wegeverbindung soll mit einheimischen Gebüschern und Laubbäumen von mittlerer Kronenbreite (Hainbuche, Feldahorn) bepflanzt werden. Zielbiotop ist ein Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten. Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste im Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen. Die Pflanzung erfolgt in Reihe mit Pflanzabständen von 1,50 m innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen. Sträucher der gleichen Art sind in Gruppen zu drei bis fünf Stück zusammen zu pflanzen, damit sich schwachwüchsige Arten gegenüber starkwüchsigen Arten besser durchsetzen können.

Grünflächen am Wendehammer

In den beiden Grünbereichen ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum (z.B. Eberesche, Feldahorn) anzupflanzen und zu erhalten. Die entsprechenden Pflanzbeete sind gärtnerisch zu begrünen und zu gestalten.

Grünfläche an der Wegeverbindung zur Papenstraße

Entlang der Westseite der Wegeverbindung sind klein- bis mittelkronige Laubbäume (z.B. Eberesche, Feldahorn) anzupflanzen und zu erhalten. Der Baumseitenstreifen sowie der schmale Grünstreifen auf der Ostseite der Wegeverbindung sollen zu Extensivrasen entwickelt werden. Für die Ansaat ist eine möglichst artenreiche Regio-Saatgutmischung zu verwenden.

Diese Grünbereiche sind zugleich öffentliche Grünflächen.

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

Externe Ausgleichsmaßnahme im Teilbereich B

Auf der 6.820 m² großen Fläche in der Gemarkung Altenwalde, Flur 1, Flurstück 65 wird die Entwicklung von Landröhricht initiiert. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ist die Entwicklung von Nassgrünland und Landröhrichten hier prädestiniert und entspricht damit dem Zielkonzept Biotopverbund des Landschaftsrahmenplans der Stadt Cuxhaven (2013), der diesen Raum für die Erhaltung und Entwicklung von Sümpfen, Feucht- und Nassgrünland sowie naturnahe Wälder und Gehölzbiotope vorsieht.

Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind hinsichtlich der Kontrolle und ggf. Beseitigung ungewünschter Vegetationsentwicklungen (z.B. invasive Arten, wie Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Herkulesstaude (*Heracleum mantegazzianum*) oder großflächiger Ausbreitung von Brombeergestrüpp) vorzusehen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

In Bezug auf die Belange der Grünordnung sind vor allem die nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften zu nennen:

Dachbegrünung

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

Einfriedungen

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

Nicht überbaute Flächen

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

Hinweise

Hinsichtlich der Belange der Grünordnung gelten folgende Hinweise:

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln oder von Gelegen sind im Zeitraum zwischen 29.02. und 31.08. jegliche Arbeiten zur Bau-
feldfreimachung sowie zum Fällen oder Beschneiden von Gehölzen zu unterlassen.
Ausnahmen sind nur nach vorheriger Kontrolle durch eine ornithologisch versierte
Fachperson zulässig.

Regelungen zum Baum- und Gehölzschutz

Die Regelungen der DIN 18920 („Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbe-
ständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) und der R SBB („Richtlinien
zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“) sind ein-
zuhalten. Zum Schutz vor mechanischen Verletzungen sowie des Wurzelraumes vor
Verdichtung sind zu erhaltende Bäume/Gehölze mit einem festen Bauzaun (Höhe
mind. 1,80 m) zu umgeben. Der Zaun ist vor Beginn der Erschließungs- und Tiefbau-
arbeiten aufzustellen und bis zum Ende der Bautätigkeit an Ort und Stelle zu belas-
sen. Ausgezäunt werden soll eine Grundfläche, die mindestens dem Kronentraufbe-
reich der Bäume entspricht.



4.6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	7.263 m²
Allgemeines Wohnen	4.861 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen plus Fläche Elektrizität	1.421 m ²
Öffentliche Grünflächen	981 m ²

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grund der kleinteiligen, überwiegend durch traditionelle Einfamilienhausbebauung geprägten Bebauungsstruktur werden örtliche Bauvorschriften Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO erlassen. Gestaltungsziel ist es, diese ortstypische Baugestalt mit klassischen Dachformen und Dachausbildungen auch hinsichtlich der geplanten baulichen Nachverdichtung zu bewahren. Ein weiterer Aspekt sind klimaschutzwirksame Gestaltungsmaßnahmen wie begrünte Flachdächer und Einfriedungen in Form von Hecken oder begrünten Zäunen. Der räumliche und sachliche Geltungsbereich bezieht sich auf den gesamten Bebauungsplanbereich.

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften in die Bebauungsplanung eingestellt.

Die **Dachneigung** der Hauptgebäude muss zwischen 35° und 55° betragen.

In davon abweichender Dachneigung und Dachausbildung einschließlich einer Flachbauweise sind zulässig:

- **untergeordnete Gebäudeteile** (z. B. Wintergärten), Vorbauten, die bis zu 2,50 m aus der Fassadenfront bzw. Fassadenflucht heraustreten. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf ½ der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. **Vorbauten** wie Kapitängiebel, Standerker, Wintergärten dürfen die zulässige maximale Traufhöhe von 4,5 m überschreiten.
- Eingangsüberdachungen und Dachaufbauten (Gauben), wenn sie im Gesamtbild untergeordnet sind,
- Garagen gem. § 12 BauNVO,
- und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

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

Dachbegrünung

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

Einfriedungen

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

Nicht überbaute Flächen

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

Garagen und Carports sind entlang der Straßenfläche in der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.

5. VER- UND ENTSORGUNG

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird im Bereich des Fuß- und Radweges in Richtung Papenstraße/Bushaltestelle eine Fläche für die Elektrizitätsversorgung (Trafostation) ausgewiesen.

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

Oberflächenentwässerung: Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist an das vorhandene Entwässerungssystem in den anliegenden Straßen anzuschließen.

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

Abfallentsorgung: Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Cuxhaven.

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

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

Der an der Grenze zur Bebauung Papenstraße sowie östlich der Grundstücke Mittelstraße 2a und 2b und nördlich der Mittelstraße 2 vorhandene Graben ist komplett verrohrt. Hierbei handelt es sich um eine private Verrohrung, die Bestandsschutz hat. Durch die Verrohrung hat der Graben aber nicht seine Gewässereigenschaft verloren. Diese Verrohrung ist ebenso von den Grundstückseigentümern zu unterhalten.

Nach Erstellung der Endausbauhöhen der Baugrundstücke darf bei der Herstellung der Grabenböschungen ein Böschungswinkel von 45° nicht überschritten werden; mit Nachweis der Standfestigkeit ein Böschungswinkel von 60° .

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

6. HINWEISE

Bodenfunde

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

Altablagerungen/ Altstandorte

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

Anmerkung: Im Rahmen der durchgeführten geotechnischen Bodenuntersuchungen des GELOGISCHEN BÜROS SCHMIDT vom 04.11.2021 haben sich keine Hinweise ergeben, die auf das Vorhandensein von Altlasten auf dem Standort hindeuten (siehe Anlage 5 der Begründung).

Energetische Hinweise

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

Teil II der Begründung: Umweltbericht

Vorbemerkung:

Gemäß § 2 [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.

Der Umweltbericht ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss soll das Scoping-Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden, um die umweltbezogenen Informationen zu generieren. Auf Grund des mit der Bauleitplanung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft ist davon auszugehen, dass interne und/oder externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.