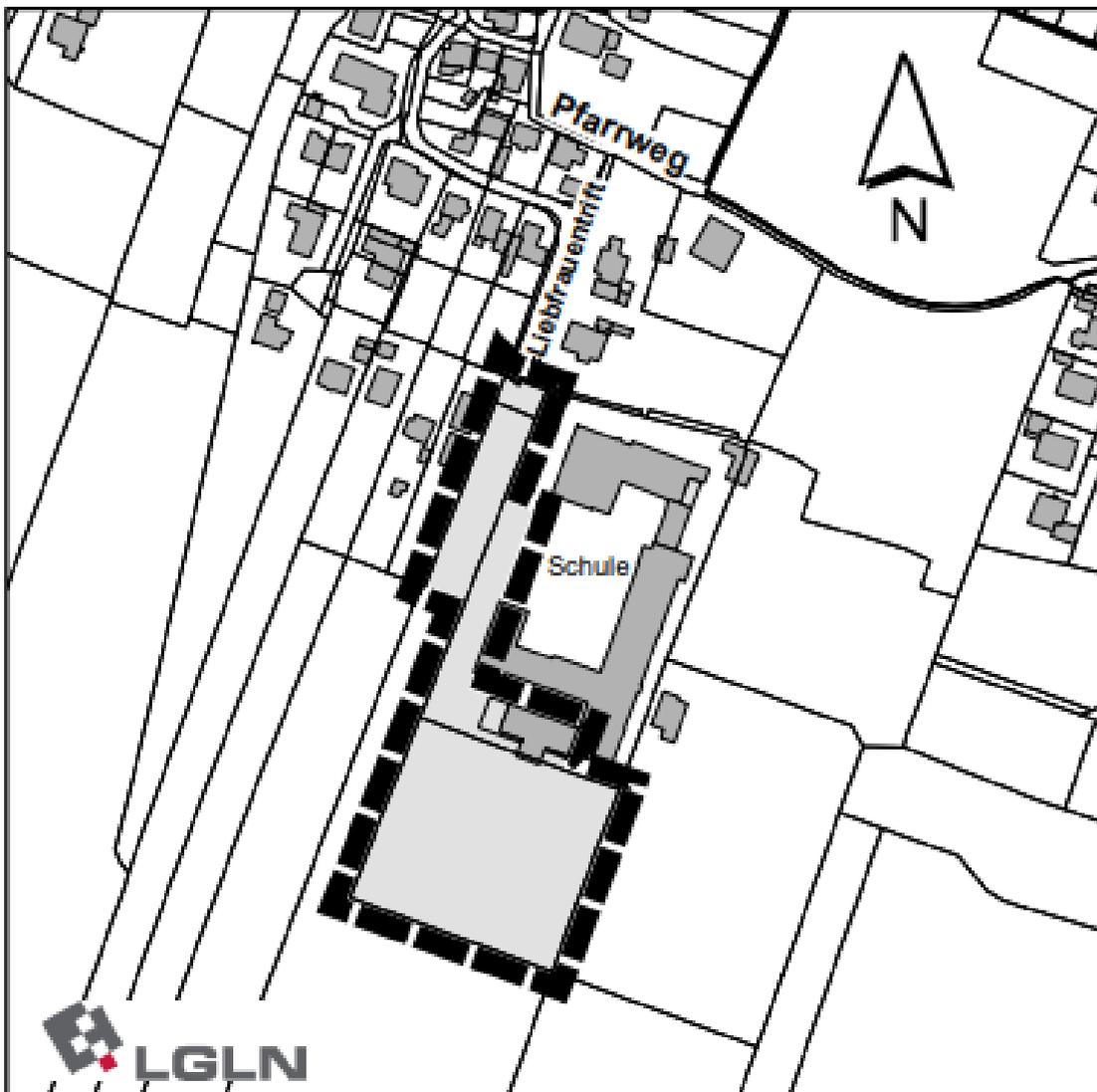


STADT CUXHAVEN Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 227 „Kindertagesstätte Lüdingworth“

BEGRÜNDUNG



Stand Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I der Begründung:

Ziele, Zweck, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanung

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

Teil II der Begründung: Umweltbericht **16**

Anlagen der Begründung:

Anlage 1 der Begründung: Entwurf zum Bebauungsplan

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

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

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

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Das 2.712 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Lüdingworth, ca. 350 m von der Lüdingworther Kirche und ca. 8,4 km vom Cuxhavener Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird nördlich begrenzt durch das Gelände der Grundschule in Lüdingworth, durch landwirtschaftliche Flächen im Westen und im Süden sowie durch die östlich angrenzenden Sportplätze. Die genaue Lage der Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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.

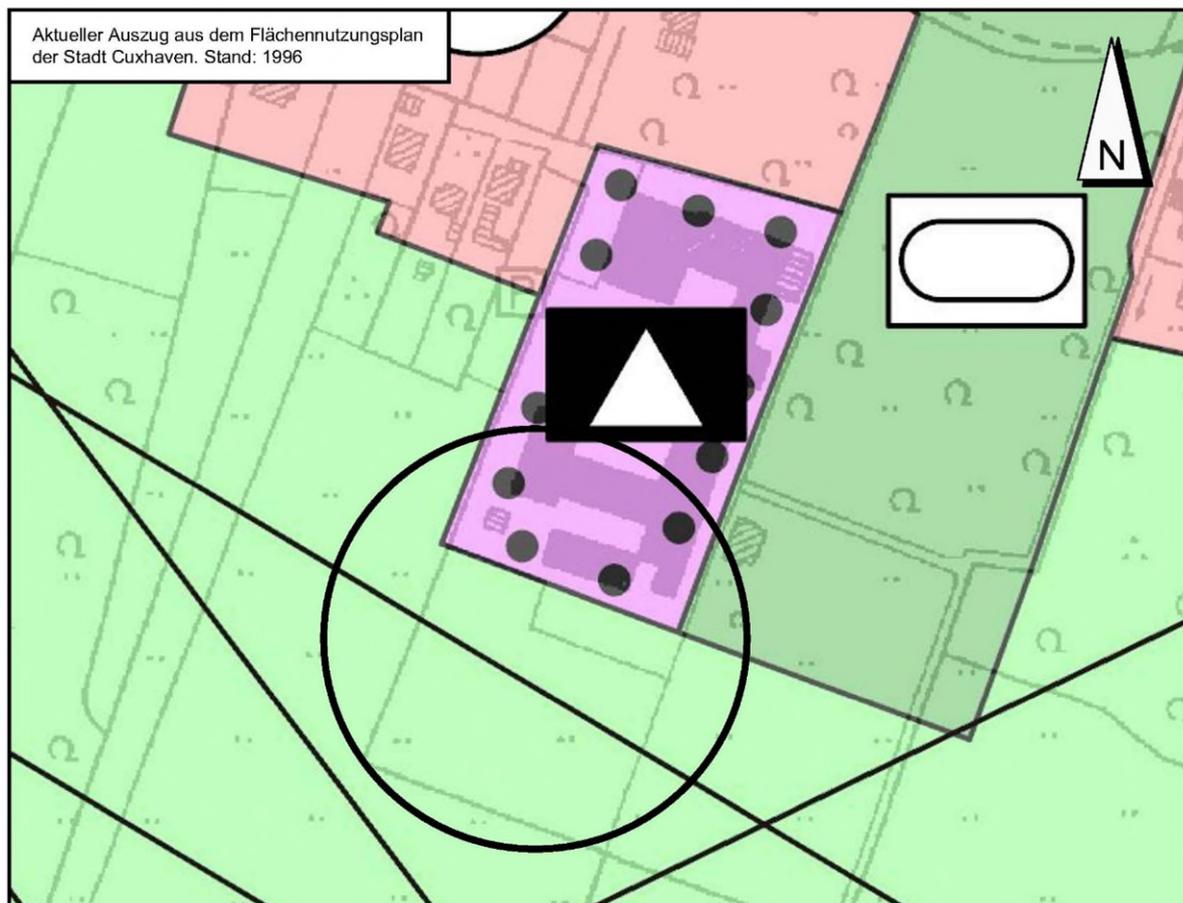
Die Landesraumordnung formuliert somit einen Vorsorgeauftrag für die Entwicklung des Wohnstandortes Cuxhaven.

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 landwirtschaftliche Fläche dar. Für das vorgesehene Baufeld der neuen Kindertagesstätte ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die nördlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche zur erweitern. Besagte Änderung erfolgt parallel zu einem Bebauungsplanverfahren.



Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich gilt derzeit kein Bebauungsplan. Nördlich des Geltungsbereichs beginnt die Innenbereichssatzung von Lüdingworth.

1.5 Beschreibung des Änderungsbereiches und der Umgebung

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsgebiets von Lüdingworth. Direkt angrenzend befinden sich die Grundschule Lüdingworth und der Sportplatz. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Prägnant sind auch verschiedene Gräben und Gräben, die zur Entwässerung der Flächen dienen und Richtung Norden führen. Im Geltungsbereich selbst befinden sich ebenfalls Entwässerungsstrukturen, die die bestehende Schule und Kindertagesstätte zunächst Richtung Westen und dann nach Norden entwässern.

Der Ortsteil Lüdingworth besteht hauptsächlich aus kleinteiligen Einfamilienhausstrukturen sowie einigen Hofanlagen, die sich im Wesentlichen entlang dem Straßenverlauf Lüdingworther Straße – Jakobistraße – Osterende orientieren.

2. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

2.1 BETEILIGUNGSVERFAHREN

2.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung

Die Stadt Cuxhaven hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freiwillig frühzeitig beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Ergebnisse aus diesem Beteiligungsschritt werden nach Vorlage hier wiedergegeben.

2.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Anschluss an das frühzeitige Teilnahmeverfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, erneut beteiligt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Parallel wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Beteiligungen werden nach der Durchführung ergänzt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE

3.1.1 Belange der Raumordnung

Die Stadt Cuxhaven wird im Rahmen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) wie auch des Regionalen Raumordnungsprogramms 2012 (RROP) für den Landkreis Cuxhaven als Mittelzentrum eingestuft.

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

3.1.2 Belange der Infrastruktur / Erschließung

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

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

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

3.1.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Schall:

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

3.1.4 Verkehrsbelange / Verkehrslärm

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

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

3.1.5 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

Zur Einschätzung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes im Zusammenhang mit der Bauleitplanung „Kindertagesstätte Lüdingworth“ sind in 2024 Bestandserfassungen zu Biotoptypen und den Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 227 und angrenzend in einem 50 m breiten Geländestreifen (Untersuchungsgebiet) erfolgt; der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Plangebiets ist dementsprechend kleiner. Die Flächen der 144. Änderung des Flächennutzungsplanes sind durch die Erfassungen mit abgedeckt. Die umfassenden Ergebnisse sind dem Umweltbericht samt Anlagen zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Nördlich anschließend befinden sich die überwiegend versiegelten Flächen der bestehenden Kita sowie die Zuwegungen und Parkplätze. Gehölzstreifen aus Bäumen (Erle, Esche, Birke, Weide, Kiefer, Linde, Ahorn, Eiche, Hainbuche, Mehlbeere) südlich der Kita und parallel zur Zuwegung dienen auch der Einfügung der vorhandenen Bauflächen in die Umgebung und den südlichen Ortsrand von Lüdingworth.

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

(hier Brutvögel) sowie Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen und besondere Artenschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung auf der Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich insgesamt eine **Differenz von 1.109 zu kompensierenden Werteinheiten (WE)**, die über grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet auszugleichen sind. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um standortgerechte Gehölzanpflanzungen sowie die Entwicklung eines Wiesenstreifens, die mit dem Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs.1 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die betreffenden Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der 144. Flächennutzungsplanänderung, sind aber aufgrund der Kleinteiligkeit nicht gesondert in der Planzeichnung dargestellt.

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

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

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

3.1.6 Klimaschutz

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

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

Die 144. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet durch Ausweitung der Flächen für den Gemeinbedarf auf bislang als Flächen für die Landwirtschaft genutzte Bereiche eine Zunahme von versiegelten Flächen im Plangebiet vor, welche der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 227 konkretisiert.

Mittels grüngestalterischer Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzen auf Teilflächen des Bebauungsplangebietes sowie einer gezielten Entsiegelung im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte sollen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung ein Ausgleich und eine Verbesserung des Kleinklimas herbeigeführt werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht darstellbar.

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

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt, damit der Neubau der Kindertagesstätte Lüdingworth realisiert werden kann. Der Änderungsbereich umfasst in der Gesamtheit ca. 2.712 m². Mit der getroffenen Flächendarstellung lassen sich im Zuge der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 227 „Kindertagesstätte Lüdingworth“) die gewünschten Planungsziele realisieren.

4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	2.712 m²
Gemeinbedarfsfläche	2.712 m ²

5. VER- UND ENTSORGUNG

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

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

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

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

Abfallentsorgung: Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Cuxhaven.

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

Entwässerungsgräben: Im Plangebiet befinden sich offenen und verrohrten Gräben (Gewässern III. Ordnung). Die vorhandenen Gräben sind zu erhalten und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu unterhalten.

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

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

6. HINWEISE

Bodenfunde

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

Altablagerungen/ Altstandorte

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

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

Vorbemerkung:

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

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

Der Umweltbericht für die Bauleitplanung „Kindertagesstätte Lüdingworth“ umfasst dabei die Gesamtfläche des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 227, in der die Fläche der 144. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten ist. Die Untersuchungen und Bestandserfassungen für den Umweltbericht beziehen sich deshalb insgesamt auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 227 sowie angrenzend auf einen 50 m breiten Geländestreifen (Untersuchungsgebiet). Die Geltungsbereiche der 144. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans Nr. 227 sind dementsprechend kleiner.