

# GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE

- LANDKREIS CUXHAVEN -

## BEBAUUNGSPLAN NR. 51 „SÜDLICH KNAKENBURG“, DORUM

- EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN -



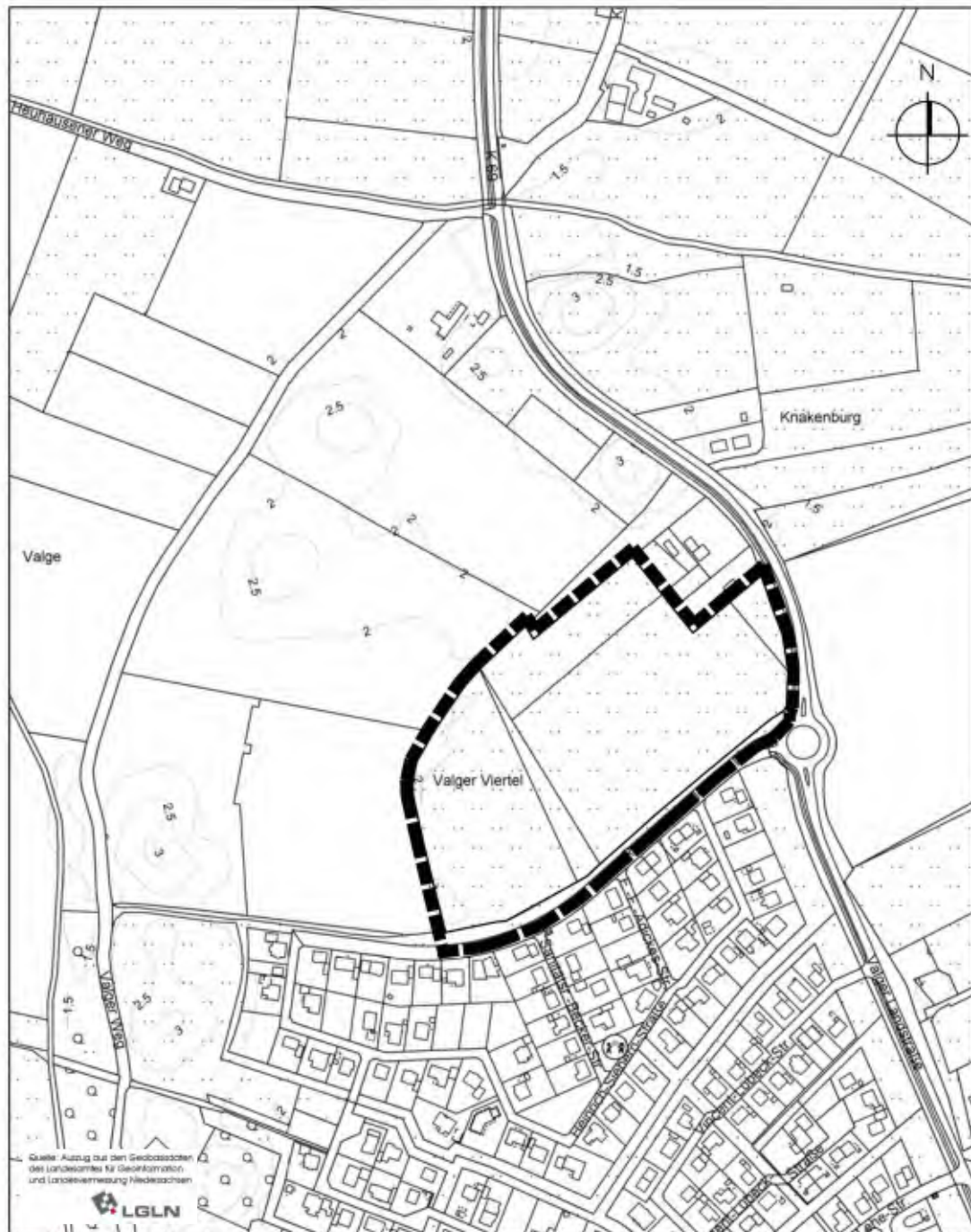
BEGRÜNDUNG

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	3
2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	4
2.3 Rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30 "Südlich der Valger Landstraße", Dorum	5
<b>3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>6</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
4.2 Städtebauliche Gesamtsituation	6
4.3 Ziel und Zweck der Planung	7
<b>5. STÄDTEBAULICHE INHALTE</b>	<b>7</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung	7
5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	9
5.3 Örtliche Bauvorschriften	10
5.4 Belange des Immissionsschutzes	12
5.5 Grünstrukturen	13
5.6 Städtebauliche Flächenbilanz	13
<b>6. UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
6.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung	14
6.2 Übersicht über das Plangebiet	15
6.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft - Basisszenario	15
6.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
6.6 Geprüfte Planungsvarianten	24
6.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	24
6.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	25
6.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
6.10 Zusammenfassung	27
<b>7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG</b>	<b>27</b>
<b>8. BELANGE DER DENKMALPFLEGE</b>	<b>29</b>
<b>9. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>30</b>
<b>10. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZES</b>	<b>30</b>
<b>11. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE</b>	<b>32</b>
<b>12. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND</b>	<b>32</b>
<b>13. BODENORDNUNG</b>	<b>36</b>
<b>14. VERFAHREN</b>	<b>35</b>
<b>15. ANHANG</b>	<b>36</b>
• Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Südlich Knakenburg“, Dorum (Auszug)	
• Planzeichenerklärung	
• Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	

## 1. EINFÜHRUNG

Der Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum gefasst, um im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet realisieren zu können.

Dem Bebauungsplan Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum der Gemeinde Wurster Nordseeküste liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

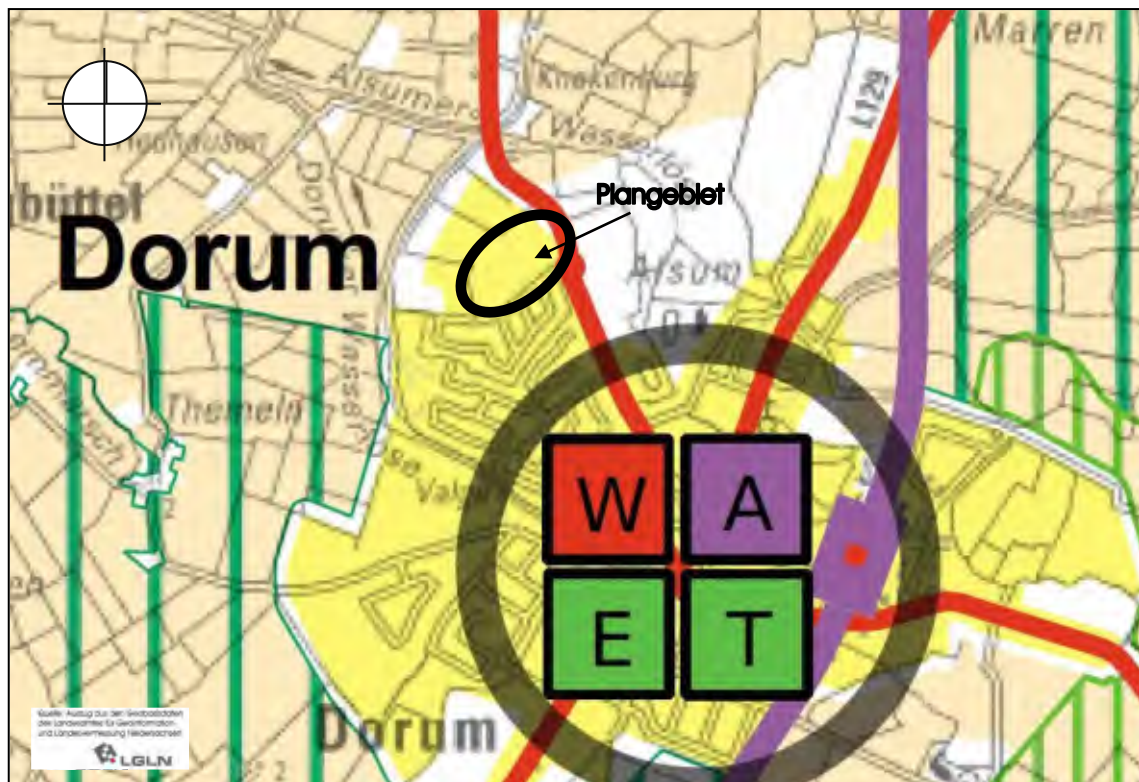
## 2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ortschaft Dorum ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2012/2017 des Landkreises Cuxhaven als Grundzentrum festgelegt worden. Ferner ist Dorum die Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" zugewiesen worden. Im Rahmen dieser Schwerpunktaufgabe muss die Gemeinde Wurster Nordseeküste in der Ortschaft Dorum für ein bedarfsorientiertes, über die erkennbare Nachfrage hinausgehendes Angebot an Wohnungen und Bauland sorgen, um die Attraktivität des Standortes zu steigern und die zentralen Einrichtungen nachhaltig zu sichern.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches von Dorum. Die östlich verlaufende Kreisstraße 69 ist als Vorranggebiet "Überregionale Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Darüber hinaus sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012/ 2017 keine weiteren Festlegungen getroffen worden.



Auszug aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Land Wursten ist mit dem Landkreis Cuxhaven für die Ortschaft Dorum ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 25,590 ha abgestimmt worden. Daher wurde in Dorum u. a. nördlich der Robert-Wiebalck-Straße eine ca. 9,020 ha umfassende Wohnbaufläche (W) im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird nunmehr ein ca. 5,044 ha umfassender Teil dieser im Flächennutzungsplan dargestellten und als raumordnerisch verträglich eingestuftes Baufläche für die Realisierung eines Wohngebietes genutzt. Ziel ist es, die in der Ortschaft Dorum weiterhin anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zu decken und ein hinreichendes Angebot an Wohnbauland bereitzustellen. Insofern erfüllt die Gemeinde Wurster

Nordseeküste die ihr im RROP zugewiesene Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten". Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte ist daher davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes "Überörtliche Hauptverkehrsstraße" ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da mit der Wohnbebauung der in § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStG) vorgegebene Abstand von 20,00 m (Anbauverbotszone) zur K 69 eingehalten wird.

## 2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

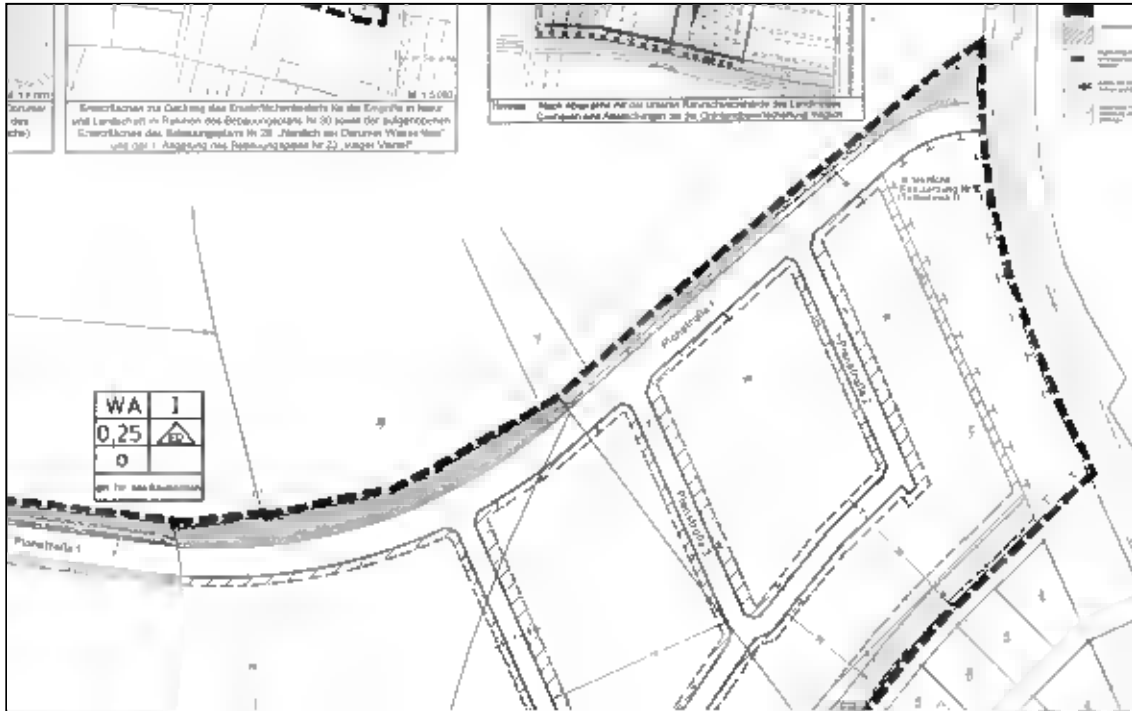
Die Gemeinde Wurster Nordseeküste hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die von der Gemeinde Wurster Nordseeküste in der Ortschaft Dorum durchgeführte Prüfung des Wohnbauflächenpotenzials hat ergeben, dass in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB sowie im Innenbereich derzeit nur noch wenige freie Grundstücke vorhanden sind, die zur Deckung der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnbauland jedoch nicht ausreichen. Ferner muss in der Ortschaft Dorum aufgrund der raumordnerischen Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" ein über die erkennbare Nachfrage hinausgehendes Angebot an Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Daher ist es aus Sicht der Gemeinde Wurster Nordseeküste gerechtfertigt, die Entwicklung von Wohnbauland auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Bauland bedeuten würde. Dabei hat die Gemeinde auch berücksichtigt, dass die Fläche im zentralen Siedlungsbereich von Dorum liegt und im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung werden landwirtschaftliche Flächen zudem nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Wohnbebauung unbedingt erforderlich ist.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass im Rahmen der Planung sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel beachtet werden.

### 2.3 Rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30 "Südlich der Valger Landstraße", Dorum

Der südliche bzw. südöstliche Randbereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 "Südlich der Valger Landstraße", Dorum.

Der Bebauungsplan Nr. 30 setzt im Bereich des Plangebietes Verkehrsgrün sowie einen Straßenseitengraben fest.



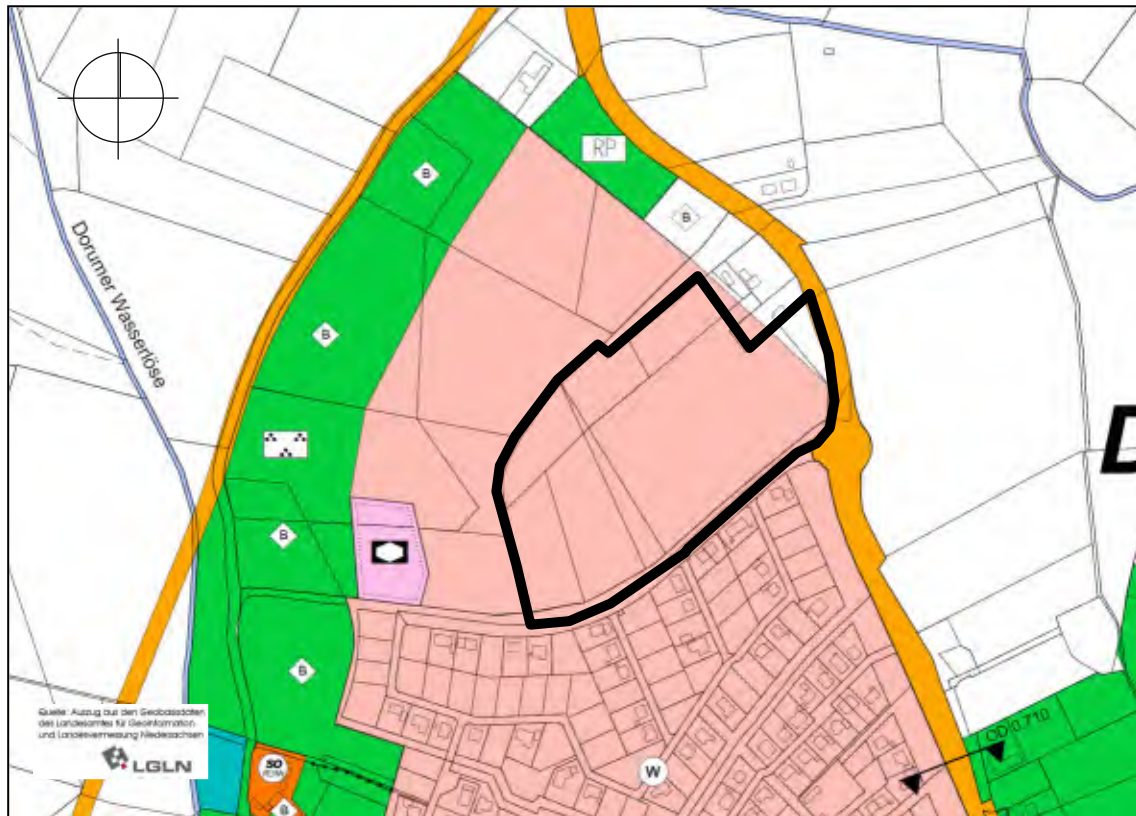
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 30 "Südlich der Valger Landstraße", Dorum

### 3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Land Wursten weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes Wohnbauflächen (W) aus. Lediglich im Osten sind in geringem Umfang Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes finden sich im Flächennutzungsplan weitere Wohnbauflächen (W), während nordöstlich und östlich Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen wurden. Die östlich verlaufende K 69 ist als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum der Gemeinde Wurster Nordseeküste ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.



ohne Maßstab

Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Land Wursten

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum der Gemeinde Wurster Nordseeküste umfasst die Flurstücke 6/4, 160/7 und 161/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 6/7, 156/6 und 11/88, Flur 11 der Gemarkung Dorum.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum hat insgesamt eine Fläche von rund 5,044 ha.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum wird der Bebauungsplan Nr. 30 "Südlich der Valger Landstraße", Dorum in diesem Bereich unwirksam.

### 4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Norden von Dorum nördlich der Robert-Wiebalck-Straße und westlich der mit einem Kreisels ausgestatteten Valger Landstraße (K 69). Nördlich und westlich des Plangebietes finden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, Acker), während sich im Süden das gewachsene, durchgrünte Wohngebiet "Südlich der Valger Landstraße" anschließt. Vorherrschend sind in dem seit den 2000er Jahren entstandenen Wohnbaugebiet eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Nebengebäuden und Hausgärten. Die Baustile und -materialien, die Dachformen sowie die Farben der Fassaden variieren dabei in einer relativ großen Bandbreite, so dass sich kein einheitliches Erscheinungsbild ergibt. Aufgrund der Bauart erscheinen einige Wohngebäude an der Robert-Wiebalck-Straße zudem optisch als zweigeschossig. Nordöstlich

des Plangebietes liegen außerdem zwei mit älteren Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, die von relativ dichten Baumbeständen eingerahmt werden.

Das Plangebiet selbst wird durch beweidete Grünlandflächen mit Beetstrukturen eingenommen. Am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes verlaufen ferner offene Gräben, die der Entwässerung dienen. Im Norden existiert außerdem eine lichte Baumreihe. Erschlossen werden die im Plangebiet liegenden Flächen derzeit über eine von der K 69 ausgehende, private Flurstückszufahrt. An die Nordseite der Robert-Wiebalck-Straße schließt sich ferner ein straßenbegleitender Gras- und Staudensaum mit unterschiedlicher Breite an.

Das Ortszentrum von Dorum mit dem Verwaltungsstandort sowie mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Angeboten, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen, Gastronomie, Finanzdienstleistungen sowie weiteren Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten ist rd. 900 m vom Plangebiet entfernt, so dass die Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gut erreichbar sind. Dorum ist über den Bahnhof sowie den Busverkehr und das Anrufsammeltaxi überdies an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### **4.3 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes zu schaffen, um kurz- bis mittelfristig für ein bedarfsorientiertes, über die Nachfrage hinausgehendes Angebot an Wohnbauland in Dorum zu sorgen. Aufgrund der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Gemeinde Wurster Nordseeküste dabei Wohngebiete mit unterschiedlicher Struktur und Gestaltung entwickeln, um auch künftig Handlungsoptionen bezüglich der Flächenverfügbarkeit zu besitzen und auch kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können.

Insgesamt können im Plangebiet rund 50 Baugrundstücke entstehen. Da in Dorum in der jüngeren Vergangenheit auch die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen (z. B. für Familien, Senioren, Alleinerziehende) gestiegen ist, soll durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung neben "klassischen Einfamilienhäusern" auch der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass Dorum aufgrund der guten Ausstattung mit Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, diversen Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten sowie dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr für Bauwillige weiterhin attraktiv ist.

## **5. STÄDTEBAULICHE INHALTE**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet liegenden Baugrundstücke erfolgt, mit Ausnahme von acht nördlich der Robert-Wiebalck-Straße liegenden Grundstücken, über eine neu zu errichtende öffentliche Straße. Die Erschließungskonzeption sieht ausgehend von der Robert-Wiebalck-Straße eine Ringstraße vor, von der zur Anbindung der östlichen Grundstücksflächen eine kurze Stichstraße abzweigt. Da davon auszugehen ist, dass der Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet vor allem aus und in Richtung der K 69 erfolgen wird, ist der Anschluss der Planstraße an die Robert-Wiebalck-Straße in der Nähe des Kreisels angeordnet worden. Damit wird eine zügige Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs erreicht und eine übermäßige Belastung des westlichen Teils der Robert-Wiebalck-Straße vermieden. Da in der städtebaulichen Entwicklungskonzeption der Gemeinde Wurster Nordseeküste nördlich des Plangebietes weitere Wohnbauflächen vorgesehen sind, ermöglicht die Fortsetzung der Planstraße in nördliche Richtung auch die Erschließung weiterer Bauflächen. Auf eine Verbindung der Planstraße mit dem westlich geplanten Wohngebiet "Am Dorumer Wurtenpark" ist jedoch verzichtet worden, um das Entstehen eines Durchgangsverkehrs zu vermeiden.

Die Planstraße wird entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für ein Wohngebiet als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und erhält überwiegend eine Breite von 7,00 m. Im verkehrlich stärker



belasteten Zufahrtsbereich zur Robert-Wiebalck-Straße sowie mit Blick auf eine künftige Erschließung der nördlich liegenden Bauflächen erhält die Planstraße partiell jedoch eine Breite von 8,00 m, so dass der hier zu erwartende, regelmäßige Begegnungsverkehr möglich wird. Bei der abzweigenden kurzen Stichstraße erfolgt zudem eine Reduzierung der Parzellenbreite auf 5,00 m, da hier nur wenige Baugrundstücke angeschlossen werden müssen. Bei Einmündungen und Kurvenbereich sind unter Berücksichtigung der Schleppkurven von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen entsprechende Aufweitung vorgesehen worden.

Die im Süden des Plangebietes liegenden Grundstücksflächen werden direkt über die Robert-Wiebalck-Straße erschlossen, wobei soweit möglich zwei Grundstücke eine Zufahrt nutzen. Da die Grundstückszufahrten auf öffentlichen Grund liegen, sind diese als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) festgesetzt und unter Berücksichtigung der Erschließungsvorplanung bereits konkret bestimmt worden. Die Zufahrten erhalten eine Breite von 4,00 m und bei der Anbindung von zwei Grundstücken eine Trichteraufweitung auf 8,00 m, so dass sich je Grundstück eine 4,00 m breite Zufahrt ergibt.

Die im Osten des Plangebietes liegende Kompensationsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) ist über die von der K 69 ausgehende Flurstückszufahrt auch weiterhin erschlossen.

Ergänzend sind im Westen des Plangebietes öffentliche Fuß- und Radwege vorgesehen, so dass fußläufige Verbindungen von und zur Robert-Wiebalck-Straße sowie dem westlich geplanten Wohngebiet "Am Dorumer Wurtenpark" entstehen. Über die Fuß- und Radwegeverbindungen ist auch die Grünfläche mit Zweckbestimmung "Begegnungsstätte" gut erreichbar. Die 3,00 m breiten Fuß- und Radwege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden. Über die an der Robert-Wiebalck-Straße und der Valger Landstraße (K 69) bereits existierenden Fuß- und Radwege ist zudem gewährleistet, dass der Ortskern von Dorum auch für den nicht motorisierten Verkehr erreichbar ist.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden innerhalb des Baugebietes im Bereich der neu zu errichtenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgehalten. Darüber hinaus prüft die Gemeinde Wurster Nordseeküste, ob im nördlichen Seitenraum der Robert-Wiebalck-Straße weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden können. Hierfür würden die im Bebauungsplan Nr. 30 bereits festgesetzten Straßenverkehrsflächen zur Verfügung stehen. Ferner sind auf den privaten Grundstücksflächen die für die zulässigen Nutzungen geforderten, privaten Stellplätze gem. NBauO bereitzustellen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 69, jedoch innerhalb der Ortstafeln. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt hier somit 50 km/h. Aufgrund der Lage außerhalb der OD-Grenze ist gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStG) die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art sowie von baulichen Anlagen im Sinne der NBauO, die über Zufahrten unmittelbar angeschlossen werden, bis zu einer Entfernung von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße unzulässig (Anbauverbotszone). Dementsprechend ist im Plangebiet auf der Westseite der K 69 eine nicht bebaubare Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Außerdem halten die Baugrenzen einen Abstand von mind. 20,00 m zum aufgemessenen Fahrbahnrand der K 69 ein, so dass die Anbauverbotszone beachtet wird.

Über die Kreisstraße 69 und die anschließenden Landesstraßen L 129 und L 119 ist eine Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr ist über den Bahnhof in Dorum mit Anschluss an die Bahnstrecke Cuxhaven-Bremerhaven, über den KVG- und VBN-Busverkehr sowie das Anrufsammel-Taxi sichergestellt. Fußläufig erreichbare Haltestellen des Busverkehrs und des Anrufsammeltaxis befinden sich rund 600 m südlich des Plangebietes an der Valger Landstraße/ Alsumer Weg sowie nördlich an der Blickhausener Landstraße/ Knakenburg. Über die vorhandenen Buslinien, das Anrufsammeltaxi (AST) sowie die Umstiegsmöglichkeiten an schienengebundenen Personennahverkehr in Bremerhaven ist eine gute Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV gegeben.

## 5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln, werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer Störwirkung ausgeschlossen. Da die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Da Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO jedoch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind, werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Form von Ferienwohnungen gem. § 13 a BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.

Da im Plangebiet die Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten (sog. Mehrfamilienhäuser) geschaffen werden sollen, ist im östlichen und westlichen Teil des Plangebietes eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen worden. Die Bauflächen, in denen zweigeschossige Gebäude entstehen können, sind dabei in den Randbereichen angeordnet worden, um ein verträgliches Nebeneinander zwischen der geplanten Bebauung und dem vorhandenen Wohngebiet zu erreichen. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass im benachbarten Wohngebiet "Am Dorumer Wurtenpark" ebenfalls zweigeschossige Gebäude zulässig sein werden. Um auch die weiterhin bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken für sog. "Einfamilienhäuser" befriedigen zu können, ist im überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA) jedoch eine eingeschossige Wohnbebauung geplant. Zugleich wird damit auch ein Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet und ein Einfügen in den Landschaftsraum im Norden erreicht. Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit sind bei privaten Bauvorhaben, auch unabhängig von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, zu beachten.

Vorgesehen ist ferner eine offene Bauweise (o) mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 10,00 m bei einer eingeschossigen Bebauung und einer Gebäudehöhe von maximal 11,50 m in Bereichen mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen.

Um einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für die Neubebauung, auch bei kleineren Grundstücken vorzuhalten, und dem zu erwartenden Flächenbedarf bei der Errichtung von "Mehrfamilienhäusern" Rechnung zu tragen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf ferner durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um maximal 50 % überschritten werden, so dass auch die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken untergebracht werden können. Als Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe dient die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks maßgeblichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

Die überbaubaren Flächen sind so festgelegt worden, dass sich im Bereich der Bauflächen eine möglichst große Flexibilität für die Parzellierung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf den künftigen Baugrundstücken ergibt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße sowie zu den Fuß- und Radwegen halten die Baugrenzen dabei einen Abstand von 3,00 m ein, so dass ein zu dichtes Heranrücken von Hauptbaukörpern und Garagen/ Carport an die Erschließungsanlagen verhindert wird. Zum aufgemessenen Fahrbahnrand der K 69 halten die Baugrenzen aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt einen Abstand von mindestens 20,00 m ein, so dass die Anbauverbotszone nach NStrG Berücksichtigung findet.

Um eine Gewässerunterhaltung zu ermöglichen, ist zwischen den Baugrenzen und den festgesetzten Wasserflächen (offene Gräben) ein Abstand von mind. 5,00 m vorgesehen worden. Zugleich sind am nördlichen Rand der privaten Grundstücksflächen 5,00 m breite von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt worden, die als Gewässerräumstreifen für den privaten Graben dienen. Entlang des im Westen des Plangebietes verlaufenden Grabens ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Räumstreifen dargestellt. In den Gewässerräumstreifen dürfen keine baulichen Anlagen (hierzu gehören auch Anlagen wie z. B. Einfriedungen, Spielgeräte, Gartenhäuser oder Poolanlagen) errichtet werden, um die Erreichbarkeit der Gräben für die Gewässerunterhaltung bzw. -räumung zu gewährleisten und die Ablagerung des Räumgutes zu ermöglichen. Da die

Grabenabschnitte im Süden des Plangebietes durch die Gemeinde Wurster Nordseeküste von der Robert-Wiebalck-Straße aus geräumt werden, konnte hier auf die Festlegung eines Gewässerräumstreifens auf den privaten Baugrundstücken verzichtet werden.

Zu der im Osten festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" halten die Baugrenzen einen Abstand von 1,00 m ein, so dass die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht zu stark eingeschränkt wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Da innerhalb des Plangebietes nur Gebäude und bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 11,50 m errichtet dürfen, sind Beeinträchtigungen der Belange der Bundeswehr nicht zu erwarten. Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines höheren Baukranes notwendig werden, ist hierfür gem. § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Einholung einer Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde zu prüfen. Die luftrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde (Luftfahrtamt der Bundeswehr, Luftwaffenkasernenweg 51127 Köln) zu beantragen.

Die Gemeinde Wurster Nordseeküste hat sich zum Ziel gesetzt, ökologische Belange und den Klimaschutz stärker in der Bauleitplanung und der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Um die Nutzung regenerativer Energie zu fördern, ist daher bestimmt worden, dass die Dachflächen der Hauptgebäude mit technischen Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom aus Solarenergie auszustatten sind. Durch den Einsatz von Solarenergie wird der Verbrauch fossiler Brennstoffe und der damit verbundene Schadstoffausstoß vermindert und den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1a Nr. 5 BauGB in der Siedlungsentwicklung verstärkt Rechnung getragen. Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden zudem ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Geothermie, Biomasse, Wärmepumpen) zu decken. Insofern können zur Deckung des Wärme- und Energiebedarfes eines Gebäudes auch weitere Maßnahmen eingesetzt werden. Daher wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2023) auch für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung geeignet ist.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Wurster Nordseeküste hat sich zum Ziel gesetzt, ökologische Belange stärker in der Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Darüber hinaus möchte die Gemeinde Wurster Nordseeküste einen gestalterischen Rahmen für die Einfriedungen setzen. Insofern sind im Rahmen der Planung örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO festgelegt worden:

1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens oder als Brauchwasser zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m<sup>3</sup> vorzunehmen.

2. Die Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von weniger als 5° und einer Dachfläche von mehr 10 m<sup>2</sup> sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mindestens 0,10 m herzustellen.

Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung

1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird bzw.
2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mindestens 50% beträgt.

3. Als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Straßen, der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Begegnungsstätte" sowie den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ausschließlich Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laub-

gehölzen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Vogelbeere, Salweide) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Zäune sind dabei nur zusätzlich zu den Hecken, auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecken zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei die Höhe der Hecken nicht überschreiten.

4. Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 BauNVO handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

#### Begründung

zu 1.: Mit der Neubebauung und der damit verbundenen Versiegelung verliert der Boden in den versiegelten Arealen die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen. Infolgedessen führt die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Mit Blick auf die in der jüngeren Vergangenheit vermehrt aufgetretenen Starkregenereignissen sind daher Regenrückhaltungen auf den Grundstücken anzulegen, um Schäden durch einen übermäßigen Wasserabfluss zu vermeiden und eine nachhaltige Nutzung des Niederschlagswassers als Brauch- oder Gießwasser zu fördern.

zu 2.: Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern sowie zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers bei. Begrünte Dächer können aufgrund ihrer extensiven Nutzung außerdem Sekundärbiotope für Tiere und Pflanzen darstellen, die an die speziellen Lebensbedingungen angepasst sind. Daher sollen Dächer von Garagen und Carports (Dachfläche > 10 m<sup>2</sup>, Dachneigung < 5 Grad) begrünt werden. Sofern die Dächer von Nebengebäuden jedoch für den Einbau von Solarmodulen und damit für die Erzeugung regenerativer Energie genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung anteilig oder gänzlich verzichtet werden.

zu 3.: Um das Ortsbild zu gestalten und eine Beeinträchtigung des Straßenraumes sowie der öffentlichen Grünfläche durch massive Einfriedungen (z. B. Betonmauern, Holzpalisaden, Flechtzäune aus Kunststoff, Stein-Gabionen) zu vermeiden, ist bestimmt worden, dass als Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen ausschließlich 1,50 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig sind. Um dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner (z. B. Schutz des Eigentums) Rechnung zu tragen und das Entstehen von Gefahrensituationen (sobald, z. B. Kinder oder Haustiere ungehindert auf die Straße laufen könnten) zu vermeiden, sind Zäune nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei aus optischen und gestalterischen Gründen die Höhe der jeweils vorgelagerten Hecke nicht überschreiten. Darüber hinaus bieten Heckenstrukturen heimischen Arten (z. B. Vögeln, Insekten) Lebensraummöglichkeiten. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind keine gestalterischen Vorgaben für die Einfriedungen getroffen worden, damit die Bewohner hinreichende Möglichkeiten für die Schaffung einer individuellen Privatsphäre haben.

zu 4.: Der Hinweis erfolgt, um die Pflicht zur Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften zu verdeutlichen.

### **5.4 Belange des Immissionsschutzes**

#### Verkehrslärm

Bedingt durch die Verkehrsfrequentierung auf der Kreisstraße 69 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von ca. 2.188 Kfz (Daten des Landkreises Cuxhaven aus der Verkehrszählung aus dem Jahr 2010) ist mit Verkehrslärm und einer Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgelegten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB und nachts 45 dB zu rechnen. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiet (WA) von tags 59 dB und von nachts 59 dB im Nahbereich der Kreisstraße überschritten werden.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen, z. B. in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles entlang der K 69, ist aus städtebaulichen und ökonomischen Gründen im Plangebiet

verzichtet worden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen daher durch die Einhaltung eines Abstandes zur Kreisstraße sowie die nachfolgend benannten passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Im Osten des Plangebietes ist daher im Bereich der Bauflächen eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes festgelegt worden, in der bei der Neuerrichtung oder wesentlichen Änderung von Gebäuden folgende Schallschutzanforderungen zu beachten sind:

*Zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer dürfen nur an der westlichen Gebäudeseite angeordnet werden. Falls zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an anderen Gebäudeseiten angeordnet werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.*

*Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen mindestens des Lärmpegelbereiches III an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018, einhalten.*

*Hausnahe Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, sind an den zur Kreisstraße 69 lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.*

*Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen, Lärmschutzmaßnahmen oder Ähnlichem ein geringerer Lärmpegel vorliegt.*

#### Fluglärm

Der Planbereich liegt im Einflussbereich des seit langem bestehenden Marine-Flugplatzes Nordholz. Seitens der Bundeswehr wird die uneingeschränkte bestimmungsgemäße Nutzung des militärischen Flugverkehrs bei Tag und bei Nacht gefordert. Es wird daher rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass die mit dem Flugbetrieb verbundenen Lärmemissionen als ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen sind. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

## **5.5 Grünstrukturen/ Wasserflächen**

Der an der Nord- und Westseite des Plangebietes verlaufende offene Graben (Gewässer III. Ordnung) wird aufgrund seiner Entwässerungsfunktion grundsätzlich erhalten und als Wasserfläche festgesetzt. Im westlichen Teilbereich wird der Graben jedoch aufgeweitet, um für die Entwässerung des Plangebietes eine ausreichende Regenrückhaltung zu gewährleisten. Des Weiteren wird der entlang der Robert-Wiebalck-Straße verlaufende Graben für die Oberflächenentwässerung neu hergestellt. Die neu entstehenden Grabenabschnitte, die durch Grundstückszufahrten gequert werden, sind als Wasserflächen festgesetzt. Die verbleibenden öffentlichen Flächen entlang der Robert-Wiebalck-Straße dienen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" oder werden für private Grundstückszufahrten (GFL-Flächen) genutzt.

Zur Durchgrünung und ortstypischen Gestaltung des Plangebietes ist auf jedem privaten Baugrundstück mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Da Schotter- und Kiesgärten sowie ungenutzte Pflasterflächen kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen. Daher ist textlich festgesetzt worden, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

Im Nordwesten des Plangebietes ist ferner eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Begegnungsstätte" vorgesehen worden, die von den Bewohnern als Treffpunkt sowie als Spiel- und

Bewegungsfläche genutzt werden kann. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist dabei auch aus den benachbarten Wohngebieten gegeben.

Der Laubbaumbestand im Norden des Baugebietes wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften erhalten. Durch die Festlegung der Baugrenzen außerhalb des Kronenbereiches sowie die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenen Flächen entlang der Südostseite des Baumbestandes werden Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Gehölze vermieden.

Im Osten des Plangebietes ist im Bereich einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Gestaltung des Ortsbildes sowie zur Schaffung von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen worden.

Auf eine Eingrünung des Plangebietes in nördliche Richtung ist verzichtet worden, da sich entsprechend dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Wurster Nordseeküste die Wohnbebauung künftig auch nach Norden fortsetzen soll und somit Siedlungsstrukturen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen werden.

## 5.6 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m <sup>2</sup> *
Allgemeines Wohngebiet (WA) <i>darin von Bebauung freizuhaltenen Flächen: ca. 1.115 m<sup>2</sup></i> <i>darin Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: ca. 2.661 m<sup>2</sup></i>	39.598
öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.733
GFL-Flächen	180
öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"	299
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Begegnungsstätte"	404
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün"	690
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen"	562
Wasserflächen (Gräben)	2.098
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft	1.879
<b>Gesamt</b>	<b>50.443</b>

\* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1: 1.000) zum Bebauungsplan

## 6. UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG, BNatSchG, NNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) erarbeitet worden.

### 6.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum der Gemeinde Wurster Nordseeküste ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes zu schaffen.

Im Folgenden sind die wesentlichen städtebaulichen Parameter der Bauleitplanung dargelegt:

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 5,044 ha</li> </ul>
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>allgemeines Wohngebiet (WA) – Fläche: ca. 3,960 ha</li> </ul>
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>offene Bauweise- mit ein- und zwei Vollgeschossen</li> <li>Gebäudehöhe max. 10,00 m bei 1 Vollgeschoss und max. 11,50 m bei 2 Vollgeschossen</li> <li>Grundflächenzahl (GRZ) 0,30</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um max. 50 %</li> </ul>
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung ausgehend von der Robert-Wiebalck-Straße über eine neu zu errichtende Planstraße - öffentliche Straßenverkehrsfläche: ca. 0,473 ha</li> <li>• GFL-Flächen für die Erschließung einzelner Grundstücke: 0,018 ha</li> <li>• Anlage von Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" - Fläche: ca. 0,030 ha</li> </ul>
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage einer öffentlichen Grünfläche "Begegnungsstätte" - Fläche: ca. 0,040 ha</li> <li>• Straßenbegleitgrün - Fläche ca.: 0,070 ha</li> <li>• Erhalt vorhandener Laubbäume</li> <li>• Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücksflächen</li> <li>• Erhalt und Ausbau vorhandener Gräben - Festsetzung als Wasserflächen: ca. 0,210 ha</li> <li>• Bereitstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Fläche ca. 0,188 ha</li> <li>• öffentl. Grünfläche "Gewässerräumstreifen": ca. 0,056 ha</li> <li>• Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes</li> <li>• gedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser</li> </ul>

**Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind:**

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
– Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	⇒ keine Beanspruchung von seltenen Böden ⇒ schonender Umgang mit Grund und Boden durch optimale Nutzung der Flächen für bauliche Maßnahmen ⇒ Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nur in dem Umfang, der für die Planung erforderlich ist ⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung
– Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ Erhalt und Ausbau bestehender Gewässerstrukturen
– Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenarten und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird (§ 1 BNatSchG)	⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, Naturparkflächen, geschützten Landschaftsbestandteilen, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“, Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft ⇒ Bereitstellung von Kompensationsflächen

## 6.2 Übersicht über das Plangebiet

**Räumliche Lage:** Das Plangebiet liegt im Norden von Dorum, nördlich der Robert-Wiebalck-Straße sowie nördlich des Wohngebietes "Südlich der Valger Landstraße".

**Landschaftsraum:** Das Plangebiet gehört naturräumlich zur „Wurster Marsch“, die der übergeordneten Region „Watten und Marschen“ zuzuordnen ist.

**Flächennutzungen:** Grünlandflächen, offene Gräben, Baumreihe

**Denkmale:** Innerhalb des Plangebietes sowie der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden.

### **Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:**

Im Plangebiet sind weder Natur- u. Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden. Darüber hinaus existieren weder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ noch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Der Änderungsbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen.

## 6.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Informationsquellen /Methodik

Biotoptypenkartierung (Mai/ Oktober 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Naturschutz 2023), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2023), Luftbilder (DOP Viewer 2023), Brut- u. Gastvogelerfassung Samtgemeinde Land Wursten (Büro f. Biologie u. Umweltplanung 2009).

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (v. Drachenfels 2021). Die Bewertung der Biotoptypen basiert auf der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN, korrigierte Fassung 2019).

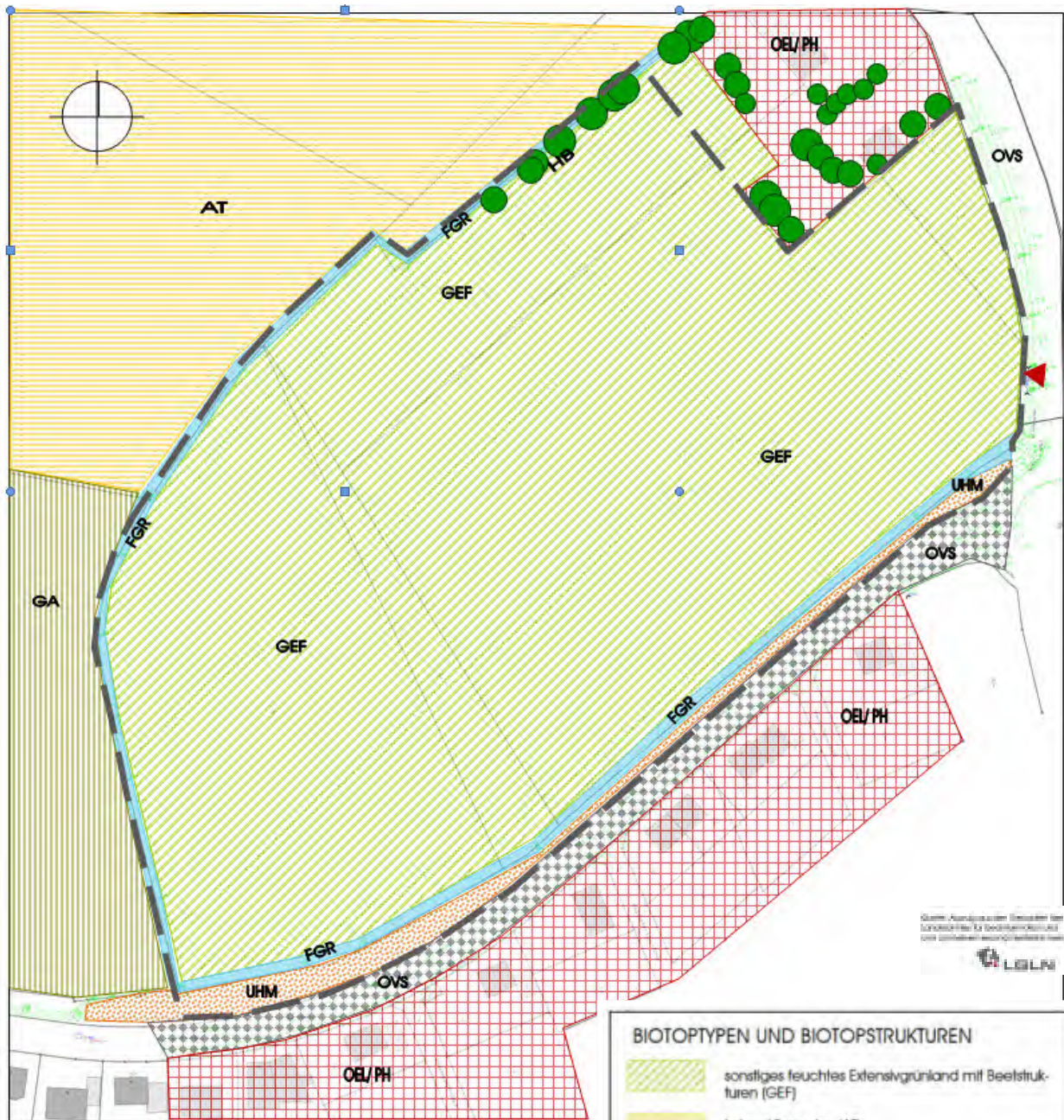
Der im Norden von Dorum liegende Planbereich wird durch sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) mit Beetstrukturen eingenommen, das mit Rindern beweidet wird. Am westlichen, nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes verlaufen nährstoffreiche, überwiegend von Schilf geprägte Gräben (FGR). Zwischen der Robert-Wiebalck-Straße und dem nördlich angrenzenden Graben finden sich teils schmale Säume teils breitere Areale mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHM). An der Nordseite des Plangebiets existiert ferner eine lichte Reihe heimischer Laubbäume (HB).

Im Süden schließt sich das Wohngebiet "Südlich der Valger Straße" an. Vorherrschend sind hier eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser (OEL/PH) mit Nebengebäuden und Hausgärten. Nördlich und westlich des Plangebietes finden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandesaatflächen (GA, AT). Im Nordwesten sind ferner zwei einzelne Gehöfte mit relativ dichtem Baubestand vorhanden. Erschlossen werden die im Plangebiet liegenden Flächen derzeit von Kreisstraße 69 aus. Die südlich verlaufende Robert-Wiebalck-Straße (OVS) ist durch befestigte Flächen und Rasenflächen im Seitenraum gekennzeichnet ist.

### **Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Kürzel*	Biotoptyp*	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften*
GEF	sonstiges feuchtes Extensivgrünland	III
FGR	nährstoffreicher Graben	III
UHM	halbruderaler Gras- und Staudenflur	III
HB	Einzelbäume/ Baumbestand	III
* nach v. Drachenfels (2021)		
Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung		





Quelle: Anpassung der Flächenart nach  
 Ländliche Landschaftsplanung  
 und Landschaftsentwicklungsplanung  
 LGLN

**BIOOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN**

-  sonstiges feuchtes Extensivgrünland mit Beetstrukturen (GEF)
-  Lehm-/Tonacker (AT)
-  Grünlandheide (GA)
-  halbruderales Gras- und Staudenflur (UHM)
-  Einzelhausbebauung mit Hausgärten (OEL/PH)
-  Straße (OVS)
-  nährstoffreicher Graben (FGR)
-  Einzelbaum/ Baumbestand (HB)
-  Flurstückszufahrt
-  räumlicher Geltungsbereich des B-Planes

**BEBAUUNGSPLANES NR. 51**  
**"SÜDLICH KNAKENBURG", DORUM**  
**GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE**

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE  
 AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774-991153

### Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

Während der Biotopkartierung sind im Plangebiet weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten nach Bundesartenschutzverordnung festgestellt worden.

### Brut- und Gastvögel, Amphibien, Fledermäuse

Das Plangebiet liegt laut den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) - Brutvögel wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013 und Gastvögel wertvolle Bereiche 2018 - weder in einem Brut- noch in einem Gastvogelgebiet mit lokaler bis internationaler Bedeutung. Im Rahmen der für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Brut- und Gastvogelkartierung (Büro f. Biologie u. Umweltplanung 2009) sind im Bereich des Plangebietes keine besonderen Vorkommen von Brut- und Gastvögeln festgestellt worden.

Die Laubbäume im Norden des Plangebietes bieten heimischen Brutvögeln potenzielle Lebensräume (Ansitz- und Singwarte, Nistmöglichkeiten). Im Plangebiet sind bedingt durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen und Straßenverkehrsflächen sowie die landwirtschaftliche Nutzung hauptsächlich störungstolerante Vögel zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Vogelgemeinschaft ganz überwiegend aus einem Spektrum weit verbreiteter und im Bestand nicht gefährdeter Arten zusammensetzt. Als Brutvögel sind potenziell u. a. Amsel, Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Rotkehlchen, Singdrossel, Ringeltaube und Zaunkönig sowie weitere Singvogelarten zu erwarten. Bedingt durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, die Verkehrsbewegungen und den Baumbestand ist das Plangebiet für Bodenbrüter des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen eher ungeeignet. Aus den vorgenannten Gründen ist der Bereich des Plangebietes auch für Großvogelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie Rastvögel eher unattraktiv. Als Nahrungsgast konnte jedoch der Silberreiher beobachtet werden.

Der Lebensraum für Fledermäuse kann grundsätzlich unterteilt werden in Jagdhabitats, die zur Nahrungssuche genutzt werden, und die eigentlichen Quartiere, in denen sich die Säugetiere im Sommer v. a. tagsüber und im Winter ganztags aufhalten. Quartiermöglichkeiten finden sich generell in größeren Bäumen mit Höhlen, Spalten oder abstehender Rinde oder Gebäuden. Die älteren Laubbäume können somit als potenzielle Sommer- und Winterquartier für Fledermäuse dienen. Außerdem ist eine Nutzung des Plangebietes von baumbewohnenden Fledermäusen als Jagdlebensraum nicht auszuschließen. Dies betrifft insbesondere die zwei häufigsten "Siedlungsfledermausarten" Zwerg- und Breitflügelfledermaus. Zu den Baumhöhlen und -spalten nutzenden Arten gehören u. a. Großer Abendsegler, Rauhaut- und Langohrfledermaus.

Die randlichen Gräben kommen aufgrund ihrer Struktur und Wasserführung als Fortpflanzungsgewässer für Amphibienarten in Frage. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass die Gräben als Wanderkorridor von Amphibien genutzt werden.

### **Schutzgut Boden**

#### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai/ Oktober 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS Kartenserver (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (2023), Baugrunderkundung und -bewertung Erschließung Valger Viertel Nord (Ing.-Ges. Dr. Beuße mbH 2020).

Im Planbereich sind laut des NIBIS-Kartenserver (LBEG 2023) tiefe, entwässerte Kalkmarschen anzutreffen, die nicht als seltene Böden eingestuft sind. Unterhalb des bis zu 0,40 m mächtigen Oberbodens findet sich schluffiger, zum Teil toniger Sand, der von feinsandigem, schwach tonigem Schluff, Klei und Feinsand unterlagert wird (Ing.-Ges. Dr. Beuße mbH 2020).

Im Bereich der Grünlandflächen sind bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Entwässerung überprägte Böden mit mittlerer Natürlichkeit und allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut vorhanden. Die angrenzenden Verkehrsflächen weisen aufgrund der Verdichtungen und Versiegelungen eine sehr geringe bis fehlende Bodennatürlichkeit auf. Darüber hinaus zeichnen sich

die im Plangebiet anzutreffenden Böden laut NIBIS-Kartenserver (2023) durch eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) aus, so dass es sich laut LBEG um schutzwürdige Böden handelt. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist sehr hoch (NIBIS 2023) aus.

Natürliche Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung, Böden mit besonderen Standorteigenschaften (z. B. Nährstoffarmut, Extremstandorte) sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Gemeinde Wurster Nordseeküste hat im Rahmen der Planung eine Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Dabei sind neben Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50 und dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven auch die Daten und Themenkarten aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

### **Bodenfunktionsbewertung**

	<b>Bestand</b>	<b>Bewertung der Böden</b>
<b>Besondere Standort-eigenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine herausragend feuchten Standortbedingungen</li> <li>– keine herausragend trockenen Standortbedingungen</li> <li>– Entwässerung des Standortes</li> <li>– keine Nährstoffarmut</li> </ul>	– keine besondere oder herausragende Bedeutung als Lebensraum
<b>Naturnähe</b>	– Grünlandflächen - Böden mit mittlerer Natürlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besonderen Lebensraumfunktionen</li> <li>– keine Böden mit hoher oder sehr hoher Naturnähe</li> </ul>
<b>natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	– sehr hohe Bodenfruchtbarkeit	– besondere Bedeutung für die Ertragsfähigkeit
<b>Regelungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung</li> <li>– Retentionsvermögen: mittel</li> </ul>	– keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion
<b>Filter- und Pufferfunktion</b>	– Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch	– Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
<b>Archivfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistor. Bedeutung</li> <li>– keine Bodendenkmale</li> <li>– keine seltenen Böden</li> </ul>	– keine besondere Archivfunktion

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden eine besondere Bedeutung für die Ertragsfähigkeit sowie die Filter- und Pufferfunktion aufweisen. Die Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktionen ist jedoch zu relativieren, da das Plangebiet weder eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung noch für die Grundwasserentnahme oder die Trinkwassergewinnung aufweist.

### **Schutzgut Wasser**

#### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai/ Oktober 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS Kartenserver (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (2023), Baugrunderkundung und -bewertung Erschließung Valger Viertel Nord (Ing.-Ges. Dr. BeuBe mbH 2020)

Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes finden sich jeweils offene Gräben, die von besonderer Bedeutung für die Entwässerung der Flächen des Plangebietes sowie der Umgebung sind.

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers liegt nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (Ing.-Ges. Dr. Beuße mbH 2020) bei etwa 2,10 m unter der Geländeoberfläche. Die mittlere natürliche Grundwasserneubildungsrate erreicht 50 mm bis 100 mm/Jahr (NIBIS 2023) und ist damit als gering zu bewerten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- oder einem Heilquellenschutzgebiet noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## Schutzgut Klima und Luft

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai/ Oktober 2022), topograph. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (2023)

Die im Plangebiet vorkommenden Grünlandflächen weisen eine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion, aber nur eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung auf. Nennenswerte klimatische Belastungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ausgleichswirkungen für den südlich angrenzenden Siedlungsbereich sind nicht zu erwarten, da die durchgrünte Wohnbebauung keinen klimatischen oder lufthygienischen Belastungsraum darstellt.

## Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai/ Oktober 2022), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), Luftbilder (DOP Viewer 2023)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und dessen Umgebung wird durch das Zusammenspiel von vorhandenen Siedlungsstrukturen, landwirtschaftlichen Nutzflächen (Wechsel von Acker- und Grünlandflächen), offenen Gräben sowie weiter entfernt liegender Einzelbebauung geprägt.

Im Plangebiet selbst bestimmen die für die Marsch typischen Weideflächen mit Beetstrukturen sowie die schmalen Gräben das Landschafts- und Ortsbild. Das südlich liegende Wohngebiet ist aufgrund der geringen randlichen Eingrünung visuell gut wahrnehmbar und somit als entsprechende Vorbelastung zu werten. Darüber hinaus wirkt diese Bebauung in südliche Richtung blickbegrenzend. Auch die K 69 mit ihrem Kreisel wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus. Nach Norden und Westen sind gegenwärtig weiträumige Blickmöglichkeiten in die Marsch möglich, die erst durch die eingegrünten Einzelbebauungen an der K 69 und einzelne Hoflagen im Westen bzw. Nordwesten eingeschränkt werden.

Unter Berücksichtigung des Bewertungsmaßstabes in der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Cuxhaven 2013) kann dem Bereich des Plangebietes eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zugewiesen werden.

## Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

### Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (Mai/ Oktober 2022), topograph. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Luftbilder (DOP Viewer 2023), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2023), Umweltkarten Niedersachsen (2023)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht vorhanden, da das Plangebiet nicht bebaut ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Boden- und Baudenkmale.

## Schutzgut Fläche

### Informationsquellen

Biotopkartierung (Mai/ Oktober 2022), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Land Wursten (2011)

Im Plangebiet finden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, Gewässerstrukturen sowie ein Baumbestand im Norden.

## 6.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die derzeitigen Nutzungsstrukturen vorerst bestehen bleiben, so dass sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft vorerst nicht wesentlich verändern wird. Langfristig ist jedoch eine Bebauung der Fläche nicht auszuschließen, da der Planbereich im wirksamen Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Land Wursten als Wohnbaufläche dargestellt ist.

## 6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend von der Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie den bestehenden Beeinträchtigungen werden die planungsbedingten Eingriffsfolgen im Folgenden dargestellt und beurteilt.

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Erschließungsarbeiten und der Bauphase sind als baubedingte Auswirkungen visuelle Störungen im Baustellenbereich sowie Störungen durch Baustellengeräusche und den Baustellenverkehr zu erwarten. Da diese baubedingten Auswirkungen jedoch zeitlich und räumlich begrenzt sind, ist nicht von dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen auszugehen. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf § 7 des Bundes-Bodenschutz-Gesetz hingewiesen.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Wohnbebauung, die Anlage der Verkehrsflächen, Wege und Grünflächen werden Extensivgrünlandflächen (GEF) sowie Gras- und Staudenfluren (UHM) betroffen, so dass Biotope mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) verloren gehen. Mit Planung sind somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften verbunden.

Da die am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Gräben als Regenrückhaltungen ausgebaut oder neu hergestellt werden, ist davon auszugehen, dass sich durch den Gewässerausbau erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und der Funktionen als Amphibienlebensraum ergeben. Dies auch unter dem Aspekt, dass im Bereich dieser Gräben zur Aufrechterhaltung der Entwässerungsfunktion künftig regelmäßig Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Insofern ist davon auszugehen, dass sich hier vor allem vegetationsarme Grabenstrukturen (FGZ) mit geringerer ökologischer Bedeutung einstellen werden. Ein naturnaher Ausbau der Gräben mit unregelmäßig geschwungenen und flachen Böschungsneigungen ist nicht vorgesehen worden, da die Gräben eine wesentliche Funktion für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes und der benachbarten Flächen besitzen und so konzipiert sind, dass das notwendige Regenrückhaltevolumen erreicht wird und ein hinreichender Wasserabfluss erfolgen kann. Zur Aufrechterhaltung der Entwässerungsleistung müssen an den Gräben zudem regelmäßig Räum- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, so dass eine naturnahe Entwicklung nicht umsetzbar ist.

Der am nördlichen Rand des Plangebietes existierende Grabenabschnitt bleibt jedoch bestehen, so dass hier negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

vermieden werden können. Allerdings ist auch hier mit einer Grabenunterhaltung zu rechnen, so dass sich eine vegetationsärmere Ausprägung entwickeln wird.

Die Laubbäume im Norden des Plangebiets werden als potenzielle Lebensräume für heimische Brutvögel und Fledermäuse erhalten, so dass keine erheblich negativen Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind. Die Baugrenzen berücksichtigen den Kronenrand der zu erhaltenden Bäume, so dass in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze eine Beeinträchtigung der Bäume nicht zu erwarten ist. Dies auch unter dem Aspekt, dass in der textlichen Festsetzung Nr. 3 festgelegt wurden, dass innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Gewässerräumstreifen) keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Durch die Entwicklung einer Streuobstwiese im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entstehen im östlichen Teil des Plangebietes außerdem neue Lebensräume für heimische Pflanzen- und Tierarten.

Mit der Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straßen für die Erschließung des Plangebietes ergeben sich keine ökologischen Eingriffe.

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch geschützte Biotop- oder Biotop der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete betroffen.

### **Schutzgut Boden**

Durch die geplante Neubebauung und die Anlage neuer Straßen und Wege ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig bebauten und versiegelten Bereichen erheblich beeinträchtigt werden. Des Weiteren sind auch durch den geplanten Gewässerausbau-maßnahmen erhebliche Eingriffe in den Boden zu erwarten. Planungsbedingt werden allerdings weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Seltene Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung werden nicht in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Planung werden schutzwürdige Böden mit äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen. Da es sich jedoch um im Gebiet der Gemeinde Wurster Nordseeküste häufig vorkommende Böden handelt, die in der Regel an den Siedlungsbereich angrenzen, ist und war eine Siedlungsentwicklung nur unter Inanspruchnahme dieses Bodentyps zu realisieren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind zudem zu relativieren, da die Flächeninanspruchnahme im Vergleich zum Gesamtvorkommen im Gemeindegebiet gering ist. Die Eingriffe in die Filter- und Pufferfunktion sind als gering zu bewerten, da das Plangebiet weder in einem Wasserschutzgebiet liegt noch eine besondere Funktion für die Grundwasserneubildung aufweist.

### **Schutzgut Wasser**

Mit der Neubebauung und der damit verbundenen Versiegelung verliert der Boden in den versiegelten Arealen die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen. Infolgedessen führt die mit der Neubebauung und Erschließung verbundene Flächenversiegelung zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss.

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden, wird das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser über eine Regenwasserkanalisation oder direkt von den Baugrundstücken in die angrenzenden Gräben abgeleitet. Um dabei eine Überlastung der oberirdischen Gewässer zu vermeiden, darf das im Plangebietes anfallende Oberflächenwasser nur gedrosselt mit 1,0 l\*s/ha in die Gräben/ Vorfluter abgeleitet werden. Die hierfür notwendigen Regenrückhaltungen werden durch den Ausbau des vorhandenen Grabens im Westen und die Neuherstellung der Grabenabschnitte an der Robert-Wiebalck-Straße bereitgestellt. Folglich sind planungsbedingt erhebliche Eingriffe in die existierenden Oberflächengewässer zu erwarten.

Angesichts der geringen Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung werden sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ergeben. Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind planungsbedingt nicht betroffen.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da der Planbereich trotz seiner Bedeutung für die Kaltluftbildung keine besondere Ausgleichsfunktion für die in der Umgebung liegenden, unbelasteten Siedlungsstrukturen aufweist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass aufgrund der aufgelockerten Bebauung im Plangebiet kein klimatischer Belastungsraum entstehen wird.

#### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Mit der Entwicklung des vorgesehenen Wohngebietes werden am Rand von Dorum liegende bislang unbebaute Grünlandflächen in Anspruch genommen, so dass Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes eintreten werden. Insbesondere für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung werden die Blickmöglichkeiten in den Landschaftsraum eingeschränkt. Durch die randlichen, naturraumtypischen Gräben sowie den Erhalt der Laubbäume im Norden werden jedoch weiterhin naturraumtypische Landschaftselemente vorhanden sein, so dass die negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild etwas gemildert werden. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Bebauung dazu bei, dass sich die Neubebauung in den Landschafts- und Siedlungsraum einfügen wird. Die Bauflächen, in denen zweigeschossige Gebäude entstehen können, sind dabei in den Randbereichen des Plangebietes angeordnet worden, um ein verträgliches Nebeneinander zwischen der geplanten Bebauung und dem vorhandenen Wohngebiet zu erreichen.

Die vorgesehene Entwicklung einer Streuobstwiese im Osten des Plangebietes, die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den Baugrundstücken sowie die Verwendung von Heckenstrukturen als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen trägt zur Neugestaltung des Ortsbildes bei.

Auf eine Eingrünung des Plangebietes in nördliche Richtung ist verzichtet worden, da sich entsprechend dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Wurster Nordseeküste die Wohnbebauung künftig auch in nördliche Richtung fortsetzen soll und somit Siedlungsstrukturen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen werden.

#### **Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter**

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht verbunden. Möglichen Lärmimmissionen, die von der östlich verlaufenden K 69 ausgehen können, wird durch die geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung, Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und Außenwohnbereichen) entgegengewirkt.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

#### **Schutzgut Fläche**

Mit dem geplanten Wohngebiet erfolgt eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Grünlandflächen.

Die von der Gemeinde Wurster Nordseeküste in der Ortschaft Dorum durchgeführte Prüfung des Wohnbauflächenpotenzials hat ergeben, dass in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB sowie im Innenbereich derzeit nur noch wenige freie Grundstücke vorhanden sind, die zur Deckung der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnbauland nicht ausreichen. Ferner muss in der Ortschaft Dorum aufgrund der raumordnerischen Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" ein über die erkennbare Nachfrage hinausgehendes Angebot an Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Daher ist es aus Sicht der Gemeinde Wurster Nordseeküste gerechtfertigt, die Entwicklung von Wohnbauland auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf

die Ausweisung von weiterem Bauland bedeuten würde. Dabei hat die Gemeinde auch berücksichtigt, dass die Fläche im zentralen Siedlungsbereich von Dorum liegt und im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

#### Wechselwirkungen

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, durch die es zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen mit den Auswirkungen der hier in Rede stehenden Planung kommen könnte.

#### Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Gemeinde Wurster Nordseeküste liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

#### Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Veränderungen des Schutzgutes Wasser und Orts- und Landschaftsbildes ergeben werden. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft und Mensch sind nicht zu erwarten oder können durch die Vermeidungsvorkehrungen reduziert werden.

### **6.6 Geprüfte Planungsvarianten**

Auf eine Anlage von zwischen den privaten Grundstücken verlaufenden Gräben ist verzichtet worden, da dies die Parzellierungsmöglichkeiten und die Bebaubarkeit einschränken würde.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen, z. B. in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles entlang der K 69, ist aus städtebaulichen und ökonomischen Gründen im Plangebiet verzichtet worden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

### **6.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und des Umfangs des Oberflächenwasserabflusses durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 sowie von Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken – Ziel: Verringerung der Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser, Einfügen der Neubebauung in die Umgebung
- Sicherung randlicher Gewässer als Regenrückhaltungen – Ziel: Erhalt naturraumtypischer Landschaftsbildelemente, Sicherung des Wasserhaushaltes (Vermeidungsvorkehrung für die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Arten- und Lebensgemeinschaften, Wasser)
- Anlage von Hecken aus heimischen Laubgehölzen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen - Ziel: Gestaltung des Ortsbildes, Entwicklung von Lebensraumfunktionen für heimische Tier- und Pflanzenarten



- Erhalt der Laubbäume am nördlichen Rand des Plangebietes, Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften
- Dachbegrünung bei Garagen und Carports mit flachgeneigten Dächern - Ziel: Verbesserung des Kleinklimas, Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern, Schaffung von Lebensgrundlagen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Nutzung von Solarenergie für die Wärme- und Stromgewinnung - Ziel: Förderung der Nutzung regenerativer Energien, Verminderung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und des damit verbundene Schadstoffausstoß
- Pflanzung von Laubbaum- und Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücken - Ziel: Durchgrünung des Baugebietes und Gestaltung des Ortsbildes und Förderung der Strukturvielfalt und Eigenart im Plangebiet; Obst- und Laubbäume bieten dabei auch heimischen Tierarten - insbesondere Vögel, Fledermäusen und Insekten – diverse Lebensgrundlagen (z. B. Nahrungsquellen, Sing- und Ansitzwarten)
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am östlichen Rand des Plangebietes - Anlage einer Streuobstwiese- Ziel: Orts- und landschaftsbildtypische Eingrünung des Plangebietes, Schaffung von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen im Osten des Plangebietes - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Beachtung artenschutzrechtliche Belange - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten

Mit Blick auf den Schutz des Bodens vor möglichen Beeinträchtigungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

## 6.8 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Ausgehend vom vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe soll nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt werden.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Beurteilung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung anhand des Bewertungsmaßstabes des "Osnabrücker Modells 2016".

Biotopbestand	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Extensivgrünland mit Beetstrukturen (GEF)	4,701 x 1,60	7,521
nährstoffreicher Graben (FGR)	0,196 x 1,30	0,255
halbruderale Gras- und Staudenflur	0,146 x 1,30	0,189
Einzelbäume/ Baumbestand	---	---
<b>Eingriffsflächenwert</b>		<b>7,965</b>

WE = Werteinheit

Planung	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Wohngebiet (OEL), bebaute Flächen, GRZ gesamt 0,45	1,781 x 0,00	0,000
Wohngebiet - Hausgärten (PHZ) mit Hecken und Pflanzung von Laub- und Obstbäumen	2,178 x 1,00	2,178
Straßenverkehrsflächen (OVS)	0,473 x 0,00	0,000
GFL-Flächen (Grundstückszufahrten)	0,018 x 0,00	0,000
Fuß- und Radwege (OVW)	0,030 x 0,00	0,000
sonstige vegetationsarme Gräben (FGZ)	0,209 x 1,30	0,272
Straßenbegleitgrün (GR)	0,070 x 0,80	0,056
öffentliche Grünfläche (PZ) als Begegnungsstätte	0,040 x 0,90	0,036
öffentliche Grünfläche - Gewässerräumstreifen	0,056 x 0,80	0,045
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Entwick- lung einer Streuobstwiese (HO)	0,188 x 1,90	0,357
Einzelbäume	---	---
<b>Kompensationsflächenwert</b>		<b>2,944</b>

WE = Werteinheit

### Bilanzierung

Kompensationsflächenwert	<b>2,944 WE</b>
- Eingriffsflächenwert	<b>- 7,965 WE</b>
<b>Summe (Defizit)</b>	<b>- 5,021 WE</b>

WE = Werteinheit

Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Kompensationsdefizit von ca. 5,021 Wertpunkten.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der externe Ausgleich des Kompensationsdefizites erfolgt über den anerkannten Kompensationsflächenpool "Am Holzrburger Moor" (Gemarkung Bederkesa) der Niedersächsischen Landesforsten. Der hierzu erforderliche Vertragsabschluss erfolgt bis zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes. Für die Kompensation wird eine Eintragung in das Kompensationsverzeichnis des Landkreises Cuxhaven veranlasst.

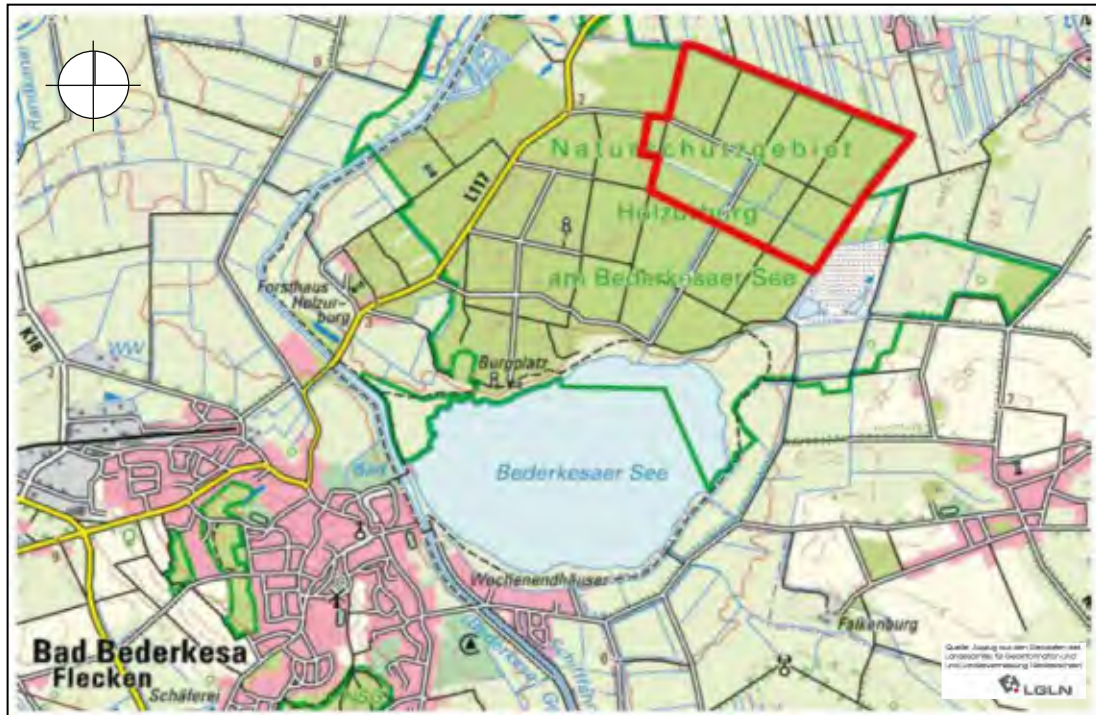
Der Kompensationsflächenpool „Am Holzrburger Moor“ liegt in der Gemeinde Bederkesa im Landkreis Cuxhaven. Die Größe des Pools, der sich nördlich vom Bederkesaer See in einem entwässerten ehemaligen Hochmoorgebiet befindet, beträgt 117 ha. Die Poolfläche verfügt über eine Anerkennung zur Kompensation aller Schutzgüter nach Bundesnaturschutzgesetz.

Der gesamte Pool ist Teil des FFH-Gebietes „Ahlen-Falkenberger Moor, Seen bei Bederkesa“ und des Naturschutzgebietes „Holzrburg am Bederkesaer See (NSG LÜ 275)“.

Im Kompensationsflächenpool dominieren heute v. a. fremdländische Nadelforste aus Sitka-Fichte und Stroben. Des Weiteren kommen Moorwälder entwässerter Moore, junge Laubforste und kleinflächiger auch Moordegenerationsstadien, teilweise mit Holzbewuchs, vor.

Die Poolfläche selbst, aber auch das direkte Umfeld des FFH-Gebietes „Ahlen-Falkenberger Moor, Seen bei Bederkesa“ werden durch die Entwicklung wertgebender Lebensraumtypen (naturraumtypische semiaquatische Biotope, Erhöhung des Habitatbaumanteiles, Entwicklung von kleinräumigen Einheiten (Moorpütten, Sumpf, Feuchtheide, Feuchtgebüsch) und Verbesserung der natürlichen Standortbedingungen für Arten und Lebensgemeinschaften aufgewertet. Es werden Habitate neu geschaffen bzw. optimiert und die Ansiedlung gefährdeter und geschützter, z. T. hochspezialisierter Tier- und Pflanzenarten (z.B. Kranich, Fischotter, Hochmoor-Mosaikjungfer) wird begünstigt.

Die großflächige Sicherung und Optimierung der bodenökologischen Funktionen der seltenen Moorböden ist im Hinblick auf das Schutzgut Boden besonders hervorzuheben. Die Wiederherstellung des natürlichen, naturnahen Wasserhaushaltes in dem ehemaligen Hochmoorbereich bedingt u. a. eine höhere Wasserspeicherkapazität. Sie ist als aufwertende Maßnahme für das Schutzgut Wasser einzustufen. Durch die Anhebung des Wasserstandes wird eine weitere Torfzehrung verhindert. Die Erhöhung der Speicherkapazität von Kohlenstoff infolge des wiedereinsetzenden Wachstums der Torfmoose leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Das Erscheinungsbild und die naturraumtypische Eigenart der Landschaft (Landschaftsbild) in einem Erholungsraum werden durch die Entstehung naturnaher, vielfältiger Strukturen erheblich aufgewertet (Angaben der Nds. Landesforsten).



Räumliche Lage und Abgrenzung des Flächenpools "Am Holzburger Moor" der Niedersächsischen Landesforsten

## 6.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung sollen folgende Maßnahmen seitens der Gemeinde Wurster Nordseeküste ergriffen werden:

- Prüfung der Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen
- Kontrolle der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen

## 6.10 Zusammenfassung

Die Gemeinde Wurster Nordseeküste stellt den Bebauungsplan Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes zu schaffen und damit die Nachfrage nach Bauland zu decken.

Mit der Planung und der baulichen Entwicklung sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, das Schutzgut Boden sowie Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser

und des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/ Luft sowie Mensch/ sonstige Sachgüter sind planungsbedingt nicht zu erwarten. Der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffsfolgen erfolgt vorwiegend über eine externe Kompensation.

## 7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderem Schutz; es ist verboten,

*„1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*2. 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).“*

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Betrachtung basiert auf der im Plangebiet im Mai und Oktober 2022 durchgeführten Biotopkartierung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum der Gemeinde Wurster Nordseeküste sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Der im Norden des Plangebietes existierende Laubbaumbestand wird als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel erhalten, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise hinsichtlich des Vorkommens gefährdeter oder geschützter Vögel vor. Ferner ist zu erwarten, dass in der Umgebung des Plangebietes Lebensräume in entsprechender oder besser geeigneter Ausprägung vorhanden sind und somit die ökologische Funktionsfähigkeit gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG auch künftig gewahrt wird. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer Streuobstwiese sowie die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken Lebensraumfunktionen für heimische Brutvögel und Fledermäuse entstehen.

Der am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufende offene Gräben wird erhalten, so dass er auch weiterhin als potenzieller Amphibienlebensraum dienen kann. Im Bereich des westlichen

und südlichen Grabens erfolgt jedoch ein erheblicher Gewässerausbau für die Regenrückhaltung, so dass sich Beeinträchtigungen der Funktionen als Amphibienlebensraum ergeben werden. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Gräben zur Aufrechterhaltung der Entwässerungsfunktion künftig regelmäßig unterhalten werden. Bei den vorgesehenen Gewässerbaumaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes sowie die Bestimmung der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz grundsätzlich zu beachten. Zur Kompensation der Verluste tragen zudem die ausgebauten bzw. neu hergestellten Gewässer in begrenztem Umfang bei.

Des Weiteren sollten folgende Vermeidungsvorkehrungen zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien beachtet werden:

⇒ Zur Vermeidung unnötiger Lebensraumzerstörungen sollten Gewässerbaumaßnahmen auf das notwendige Maß reduziert werden.

⇒ Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten ist der Schutz zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen), auch im baustellennahen Bereich, zu gewährleisten (u. a. Schutz vor mechanischer Beschädigung von Baumkronen, Rinden und Wurzeln durch Geräte und Baufahrzeuge).

⇒ Um potenzielle Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvögel und Amphibienarten zu vermeiden sowie mit Blick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sollte vor Beginn der Baumaßnahmen sowie der Durchführung von Gewässerbaumaßnahmen ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

⇒ Während der Bauzeit sollten möglichst keine unnötigen Tierfallen (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) ent- bzw. bestehen, um Individuenverluste oder ungeplante Brutstätten im Baubereich zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass eine artenschutzverträgliche Umsetzung der Planung erfolgt und planungsbedingt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## 8. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

### Baudenkmale

Alle im Plangebiet und der näheren Umgebung befindlichen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 340 m auf dem Grundstück Knakenburg 2, 27639 Wurster Nordseeküste, ein denkmalgeschütztes Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet, der Zwischenbebauung und der abschirmenden Gehölze entlang der Valger Landstraße sowie im unmittelbaren Nahbereich des Denkmals, sind planungsbedingt keine Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes des Baudenkmals zu erwarten.

### Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird nachfolgender Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Knochen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Die denkmalgeschützte Wurt (Nr. 83 der archäologischen Landesaufnahme Dorum) befindet sich rd. 160 m westlich des Plangebietes und wird planungsbedingt nicht betroffen.

## 9. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auf Freiwilligkeit.

Im Plangebiet und in einem nach TA Luft Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung oder geruchsimmissionsrelevante Anlagen (z. B. Biogasanlage).

Grundsätzlich wird jedoch darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Dorum typische landwirtschaftliche Immissionen (z. B. bei der Flächenbewirtschaftung) innerhalb des Plangebietes zu tolerieren sind.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperre) wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" der Begründung verwiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur so viel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie für die Realisierung des geplanten Wohngebietes und die interne Kompensation planungsbedingter Eingriffe erforderlich ist. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planung nur ein sehr geringer Anteil der in der Gemeinde Wurster Nordseeküste häufig vorkommenden Flächen mit sehr hoher bis hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen, so dass planungsbedingt weder mit erheblichen Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange noch mit wesentlichen Einschränkungen für die Landwirtschaft zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang wird auf § 7 des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes - Vorsorge zum Schutz gegen schädliche Bodenveränderungen - hingewiesen.

Ferner erfolgt die Kompensation der planungsbedingten ökologischen Eingriffe im Wesentlichen extern im Bereich des anerkannten Kompensationsflächenpools "Am Holzburger Moor" (Gemarkung Bederkesa) der Niedersächsischen Landesforsten.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind auch nach Realisierung der Planung weiterhin über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wirtschaftswege erschlossen und uneingeschränkt nutzbar.

## 10. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZES

### Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 83 Land Wursten sowie des Wasser- und Bodenverbandes Grauwall-Gebiet. Verbandsgewässer und -anlagen sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Entlang der Nord- und Westseite des Plangebietes verlaufen offene, ca. 2,40 m bis 3,20 m breite Gräben (Gewässer III. Ordnung) mit Entwässerungsfunktion für das Plangebiet und die

angrenzenden Flächen. Des Weiteren ist nördlich der Robert-Wiebalck-Straße ein ca. 3,50 m breiter Graben vorhanden. Der Verlauf der Gräben einschl. der Böschungsoberkanten sind aufgemessen worden.

Über die Gräben soll auch künftig die geordnete Ableitung des Oberflächenwassers, das im Plangebiet und in den angrenzenden Flächen anfällt, sichergestellt werden. Es ist davon auszugehen ist, dass sich der Oberflächenwasseranfall aufgrund der Neubebauung künftig erhöhen wird. Da in das übergeordnete Graben- und Rohrleitungssystem aber weiterhin nur der natürliche Meliorationsabfluss in Höhe von 1,0 l / (s x ha) eingeleitet werden darf, ist für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser somit eine Rückhaltung erforderlich. Zur Rückhaltung werden der im Westen des Plangebietes vorhandene Graben, der zwischen den Bebauungsplan-Gebieten Nr. 51 „Südlich Knakenburg“, Dorum und Nr. 37 „Am Dorumer Wurtenpark“, Dorum - 1. Änderung liegt, auf einer Länge von rd. 150 m aufgeweitet und der Graben entlang der Robert-Wiebalck-Straße neu hergestellt werden. Der Graben an der Robert-Wiebalck-Straße wird dabei etwas nach Süden verschoben, so dass das Gewässer künftig vollständig auf öffentlichen Grund liegen wird. Sämtliche Grabenabschnitte entlang der Robert-Wiebalck-Straße und der Graben im Westen sind durch Rohrleitungen miteinander verbunden. Die Gräben dienen dabei beiden o. g. Erschließungsgebieten als Retentionsraum. Der nördliche Graben bleibt als Entwässerungsgraben unverändert bestehen. Die im Plangebiet liegenden Gräben werden unter Berücksichtigung der Ausbaumaßnahmen als Wasserflächen festgesetzt.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Herstellung und Umgestaltung von Gewässern einen Ausbautatbestand nach § 67 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darstellt. Hierfür ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Plangenehmigung gem. § 68 Abs. 1 WHG erforderlich. Vor der Umsetzung der Maßnahmen ist daher ein wasserrechtlicher Antrag nach § 68 WHG bei der Unteren Wasserbehörde Landkreises Cuxhaven einzureichen. Die Planung ist vor der Antragsstellung rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Gemäß der Schau- und Unterhaltungsordnung im Landkreis Cuxhaven für Gewässer zweiter und dritter Ordnung, die nicht Verbandsgewässer sind, gilt, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante nicht errichtet werden dürfen. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

Daher ist entlang des nördlichen Grabens auf den privaten Grundstücken eine 5,00 m breite, von Bebauung freizuhalten Fläche und entlang des westlichen Grabens eine öffentliche Grünfläche als Gewässerräumstreifen (R) festgesetzt worden. Auf die Einhaltung eines Gewässerräumstreifens kann im Bereich des Grabens an der Robert-Wiebalck-Straße verzichtet werden, da die Räumung von der Straßenseite aus erfolgen wird. Im Bereich der Gewässerräumstreifen dürfen keine baulichen Anlagen (hierzu gehören auch Spielgeräte, Gartenhäuser, Pools) errichtet werden, um die Erreichbarkeit der Gräben für die Grabenunterhaltung und -räumung zu gewährleisten sowie die Ablagerung von Räumgut zu ermöglichen.

Die Unterhaltung des westlichen, künftig aufgeweiteten Grabens und des neu anzulegenden Grabens an der Robert-Wiebalck-Straße erfolgt durch die Gemeinde Wurster Nordseeküste. Dagegen obliegt die Unterhaltung des nördlich liegenden Grabenabschnitt nach § 40 NWG den Anliegern, da der Graben auf privaten Grundstücksflächen verläuft.

#### **Hochwassergefährdung und Hochwasserschutz**

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich nach den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2023) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG und nicht in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Die als Risikogewässer eingestufte Weser verläuft rd.

4,50 km westlich des Plangebietes. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet einem Gebiet zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit auftreten werden. Das Plangebiet befindet sich in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht auszuschließen ist.

Das Gefahrenpotenzial einer Überflutung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzes durch den vorhandenen Weserdeich sowie die Hauptdeiche an der Nordseeküste als eher gering eingeschätzt. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

Um bei Starkregenereignissen eine Überlastung der oberirdischen Gewässer zu vermeiden, ist im Rahmen der Planung festgelegt worden, dass das im Plangebietes anfallende Oberflächenwasser nur gedrosselt mit 1,0 l\*s/ha in die Gräben/ Vorfluter abgeleitet werden darf. Die hierfür notwendige Regenrückhaltung wird durch den Ausbau der vorhandenen Gräben als Retentionsraum bereitgestellt. Darüber hinaus sind zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse auf den privaten Grundstücken geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m<sup>3</sup> vorzunehmen.

## 11. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

### Altablagerungen und Altstandorte

Der Gemeinde Wurster Nordseeküste sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

### Kampfmittelerkundung und -räumung

Die LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass für das Plangebiet ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht. Daher wird eine Luftbildauswertung zur Gefahrenerforschung beim LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst veranlasst.

Trotz einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst kann nicht ausgeschlossen werden, dass keine Belastungen bei den Erdbaumaßnahmen zu finden sind. Daher macht die Gemeinde Wurster Nordseeküste auf Grund der räumlichen Nähe zum Marinefliegerkommando Nordholz darauf aufmerksam, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Kampfmittelerkundung erforderlich werden sollten, ist dies ggf. vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen. Hierauf wird in der Planzeichnung hingewiesen.

## 12. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

### Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/ Gas) des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Stromnetz sichergestellt. Zur Versorgung des Wohngebietes werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Versorgungsleitungen verlegt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Sollte für das Plangebiet seitens des Grundversorgers keine Gasversorgung mehr vorgesehen werden, müssen die Grundstückseigentümer für die Wärmeversorgung dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken Anlagen für die Nutzung und Speicherung alternativer oder regenerativer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Erdwärme, Wärme-Tauscher) vorsehen. Zeiträume mit Verbrauchsspitzen oder Minder-Produktion regenerativer Energie können über die Stromversorgung abgefangen werden. Die EWE Netz GmbH sollte zudem informiert werden, wenn ein



wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt oder im Schwerpunkt auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet wird.

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung befinden sich laut der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2023) Versorgungsleitungen (Gas, Strom) des Unternehmens. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung der Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen. Die notwendige Breite der Trassenkorridore für die Versorgungsleitungen wird in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung nach den gültigen Rechtsvorschriften festgelegt.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich ist. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Der Beginn und der Ablauf der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

#### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt. Im Bereich des Wohngebietes erfolgt ein entsprechender Ausbau der Wasserversorgungsleitungen. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord.

Für die Versorgungsleitungen ist eine ausreichende Leitungstrasse, entsprechend dem DVGW-Regelwerk W-400-1 Planung und W-400-2 Bau und Prüfung von Wasserleitungsanlagen, zur Verfügung zu stellen. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Leitungstrassen sind so zu planen und auszuführen, dass Erweiterungen und Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsleitungen jederzeit möglich sind.

#### **Löschwasserversorgung**

Für die Löschwasserversorgung des Plangebietes steht an der Robert-Wiebalck-Straße/ Ecke Heinrich-Siebern-Weg ein Hydrant DN 150 zur Verfügung.

Bei der Installation von Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet sind die Standorte sowie die notwendigen Entnahmekapazitäten mit der örtlichen Feuerwehr und dem zuständigen Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord abzustimmen.

#### **Telekommunikation**

Die fernmeldetechnische Versorgung und die Breitbandversorgung des Planbereiches können über die Deutsche Telekom Technik GmbH, die EWE Netz GmbH oder die Deutsche Glasfaser Holding GmbH erfolgen. Das öffentliche Netz der Telekommunikationslinien wird für die Versorgung des Plangebietes entsprechend ausgebaut.

Im Planbereich sowie der unmittelbaren Umgebung können sich jedoch Telekommunikationsanlagen anderer Telekommunikationsunternehmen befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene

Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes stehen die vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Der Beginn und der Ablauf der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

Ferner sollte bei möglichen Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, beachtet werden. Der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

### **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Das im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine neu zu errichtende Regenwasserkanalisation gesammelt und im Freigefälle in den Graben entlang der Robert-Wiebalck-Straße sowie den westlich angrenzenden Graben abgeführt und anschließend der Dorumer Wasserlöse (Gewässer II. Ordnung) zugeführt. Eine Ableitung von Oberflächenwasser des Plangebietes in Entwässerungseinrichtungen der K 69 ist nicht vorgesehen.

Die Entwässerungsplanung (Sweco GmbH 02.2023) sieht ferner vor, dass die privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an die offenen Gräben angrenzen, das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser direkt in die offenen Gräben ableiten. Alle anderen Baugrundstücke ohne direkte Anschlussmöglichkeit an ein Gewässer werden an die Regenwasserkanalisation der öffentlichen Straße angeschlossen, so dass eine geordnete Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt werden kann.

Für das Oberflächenwasser ist eine Rückhaltung erforderlich, da in das übergeordnete Graben- und Rohrleitungssystem nur der natürliche Meliorationsabfluss in Höhe von 1,0 l / (s x ha) eingeleitet werden darf. Zur Rückhaltung werden der im Westen des Plangebietes vorhandene Graben aufgeweitet und der Graben entlang der Robert-Wiebalck-Straße neu hergestellt. Sämtliche Grabenabschnitte entlang der Robert-Wiebalck-Straße und der Graben im Westen sind durch Rohrleitungen miteinander verbunden und werden als ein Rückhalteraum betrachtet. Vor Einleitung in das vorhandene Grabensystem erfolgt eine Drosselung des Abflusses.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer gemäß § 32 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) nur erlaubnisfrei ist, wenn dies nicht durch gemeinsame Anlagen geschieht und das eingeleitete Niederschlagswasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist jedoch mit dem Gewässereigentümer oder dem zuständigen Unterhaltungsverband abzustimmen.

Eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 WHG wird allerdings erforderlich, wenn Oberflächenwasser von anderen Flächen als Dachflächen in ein Gewässer eingeleitet wird.

In den nachfolgenden wasserrechtlichen Antragsverfahren sind daher die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen sowie die vorgeschriebenen Einleitungsbewilligungen und Genehmigungen einzuholen.

### **Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Hierfür werden entsprechende Schmutzwasserleitungen in der Planstraße verlegt und an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Robert-Wiebalck-Straße angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird der zentralen Kläranlage des Wasser- und Abwasserverbandes Wesermünde-Nord in Cappel-Neufeld zugeführt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Cuxhaven und wird durch diesen bzw. dessen Auftragnehmer sichergestellt.

### **Baugrund**

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2023) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet steht nach Auskunft des LBEG (2023) Baugrund mit sehr geringer Steifigkeit und mittlerer bis großer Setzungsempfindlichkeit an. Es ist daher zu empfehlen, für Bauvorhaben die gründerungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-Normen als gesetzlich geltende technischen Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden; sie ersetzen jedoch kein Baugrundgutachten.

Zum Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2023) findet sich im Plangebiet schwefelarmes, verbreitet kalkhaltiges Material (Ablagerungen der jung eingedeichten Gebiete ab dem 17. Jh., schluffig-feinsandige kalkhaltige Wattablagerungen, schwefelarme fluviale Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus), so dass mit einem Vorkommen von potenziell sulfatsauren Böden zu rechnen ist. Charakteristisch für die sulfatsauren Materialien (SSM) sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen. Typische SSM sind tonreiche Materialien mit höheren Gehalten an organischer Substanz und/oder groben Pflanzenresten sowie über- und durchschlickte Niedermoor torfe. Eine Erkundung sollte daher bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie z. B. schwarzes Eisensulfid, Jarosit oder Eisenausfällungen erfolgen. Bei einem nachweislichen Vorkommen von sulfatsaurem Material ist eine Beachtung der "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten" (Geofakten 25, LBEG), der Veröffentlichung "Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten" (Geofakten 24, LBEG) sowie des RdErl. des MU vom 12.02.2019 "Umlagerung von potenziell sulfatsaurem Aushubmaterial im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns" zu empfehlen.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2023) existieren im Plangebiet weder Bergbaurechte, Salzabbaugerechtigkeiten, Bergwerkseigentum, Einwirkungsbereiche von bergbaulichen Maßnahmen noch Altverträge oder Erlaubnisse nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen.

## **13. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 14. VERFAHREN

Die Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste in seiner Sitzung am 28.09.2023 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Dorum, den 28.09.2023

.....  
Bürgermeister

erarbeitet durch:



### PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR

Dipl.- Geographin Urthe Dörr  
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner Thorsten Dörr

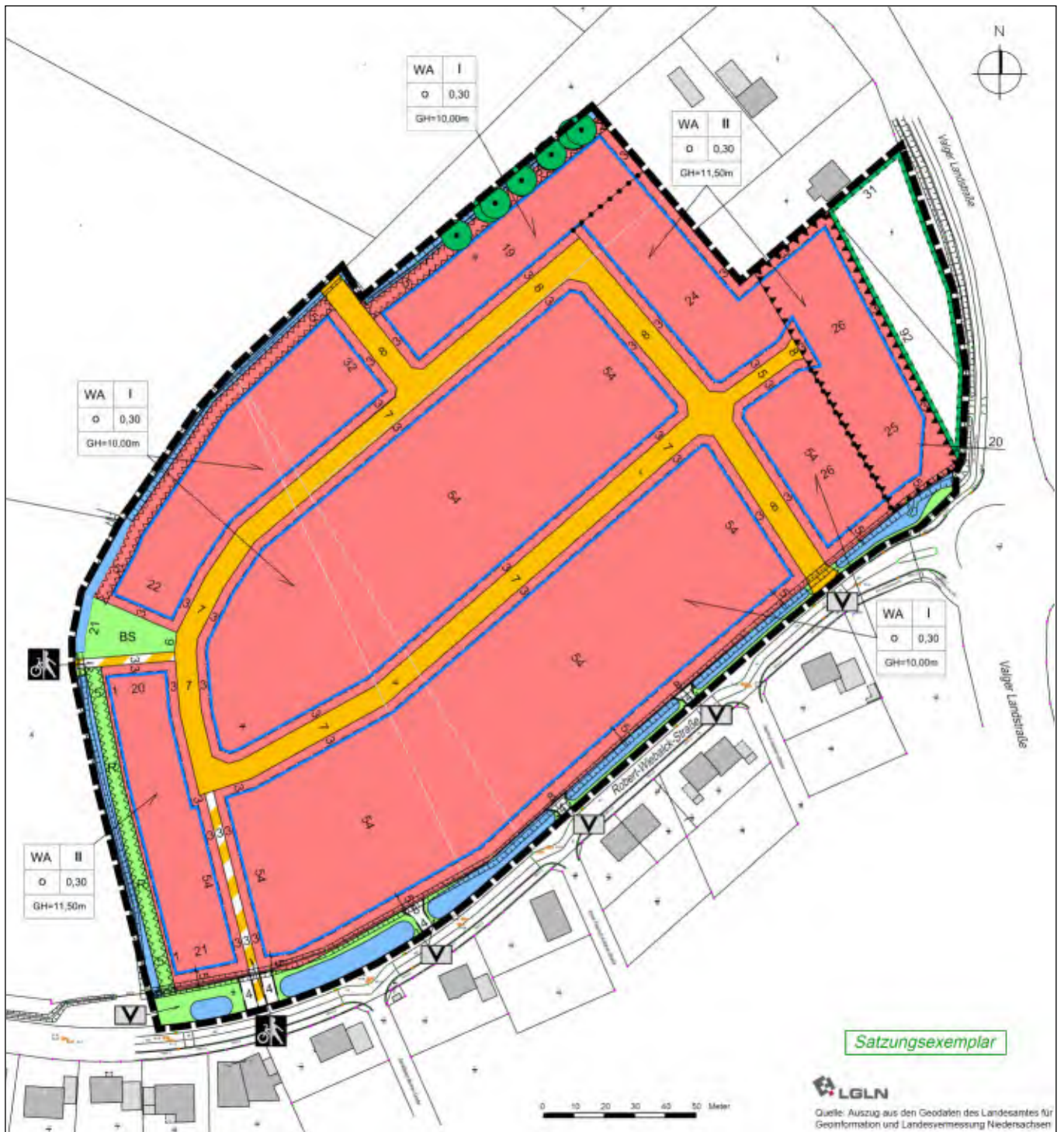
Am Heuberg 22  
21755 Hechthausen  
E-Mail: [planungsbuero.doerr@t-online.de](mailto:planungsbuero.doerr@t-online.de)  
Tel: 04774-991153  
[www.planungsbuero-doerr.de](http://www.planungsbuero-doerr.de)

Hechthausen, den 28.09.2023

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is 'Urthe Dörr' and the second is 'Thorsten Dörr'. Below each signature is a printed name: 'Urthe Dörr' and 'Thorsten Dörr' respectively.

## 15. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE  
LANDKREIS CUXHAVEN

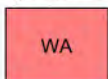
# BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "SÜDLICH KNAKENBURG", DORUM

- EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN  
UND TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 30 "SÜDLICH DER VALGER LANDSTRASSE" -

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTESBAU • ÖKOLOGIE, AM HELBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.5 0,30 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

2.7 I bzw. II Zahl der Vollgeschosse

2.8 10,00 bzw. 11,50 m maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 o offene Bauweise

3.5  Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen



6.3. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



Rad- und Fußweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



9. Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung:

BS

Begegnungsstätte

R

Gewässerräumstreifen



Straßenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)



10.1. Wasserflächen (Graben)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

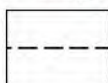


13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)



Erhaltung: Bäume

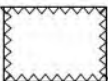
15. Sonstige Planzeichen



15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende öffentliche Flächen - zugunsten der Anlieger-Zufahrten (schmale Flächen)  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)



15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen - Gewässerrandstreifen -  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

5

Abstände in Metern

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

3. In von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Gewässerräumstreifen) sind keine baulichen Anlagen zulässig. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

4. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum einer traditionellen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Schwarzerle, Grauweide, Silberweide und Hainbuche sowie als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszwetsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

5. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist ausschließlich aus Gründen der Gewässerunterhaltung sowie der Verkehrssicherung zulässig und bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

6. Im Bereich der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert, werden folgende Schallschutzanforderungen:

Zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer dürfen nur an der westlichen Gebäudeseite angeordnet werden. Falls zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an anderen Gebäudeseiten angeordnet werden, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen mindestens des Lärmpegelbereiches III an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018, einhalten.

Hausnahe Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, sind an den zur Kreisstraße 69 lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen, Lärmschutzmaßnahmen oder Ähnlichem ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

7. Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Entwicklung der Streuobstwiese ist eine unregelmäßige Pflanzung traditioneller hochstämmiger Obstbäume durchzuführen. Für die Pflanzung eignen sich Altländer Pfannkuchen, Glockenapfel, Jakob Lebel, Boskoop, Alexander Lukas, Köstliche von Charneux, Große Schwarze Knorpelkirsche und Hauszwetsche. Die Pflanzabstände zwischen den Obstbäumen sollten 8,00 m bis 10,00 m betragen. Der Schutz der Streuobstwiese vor möglichem Wildverbiss ist durch einen ortsübliche Einzäunung und/ oder durch Stamm-Manschetten zu gewährleisten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine extensive Wiesenpflege mit einer zwei- bis dreimaligen Mahd pro Jahr ab Ende Juni eines Jahres durchzuführen. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sollten am nördlichen Rand der Streuobstwiese nach Möglichkeit ca. 3,00 m breite Randstreifen nur alle zwei Jahre gemäht werden. Auf der gesamten Fläche ist der Einsatz von Düngern, Pestiziden und Bioziden unzulässig, ausgenommen ist eine bedarfsgerechte Punktdüngung der Obstbäume zum Ertragserhalt. Mit der Umsetzung der Maßnahme ist eine Pflanzperiode nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen anzufangen.

8. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit den technischen Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom aus Solarenergie auszustatten. Ausgenommen sind technische Einrichtungen, Wintergärten, Belichtungsflächen und untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker und Gauben.

9. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Breite von max. 0,50 m.



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens oder als Brauchwasser zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m<sup>3</sup> vorzunehmen.
2. Die Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von weniger als 5° und einer Dachfläche von mehr 10 m<sup>2</sup> sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mindestens 0,10 m herzustellen.

Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung

1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird bzw.
  2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mindestens 50% beträgt.
- 
3. Als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Straßen, der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Begegnungsstätte" sowie den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ausschließlich Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Hundstrose, Vogelbeere, Salweide) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Zäune sind dabei nur zusätzlich zu den Hecken, auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecken zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei die Höhe der Hecken nicht überschreiten.
  4. Ordnungswidrig gem. § 80 Absatz 3 BauNVO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Knochen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
  2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
  3. Gemäß der Schau- und Unterhaltungsordnung im Landkreis Cuxhaven gilt für Gewässer dritter Ordnung, die nicht Verbandsgewässer sind, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante nicht errichtet werden dürfen.
  4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen sowie vor der Durchführung von Gewässerbaumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
  5. Mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Immissionen sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.
  6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum liegt im Einflussbereich des Marine-Flugplatzes Nordholz. Durch die militärische und zivile Nutzung des Flugplatzes ist daher mit Fluglärm zu rechnen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.
  7. Für das Plangebiet wird eine Luftbildauswertung zur Gefahrenerforschung beim LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst veranlasst.
- Trotz einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst kann nicht ausgeschlossen werden, dass keine Belastungen bei den Erdbaumaßnahmen zu finden sind. Daher macht die Gemeinde Wurster Nordseeküste aufgrund der räumlichen Nähe zum Marinefliegerkommando Nordholz darauf aufmerksam, dass nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Kampfmittelräumung erforderlich werden sollte, ist dies vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen.
8. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines höheren Baukranes notwendig werden, ist hierfür gem. § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Einholung einer Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde zu prüfen. Die luftrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde (Luftfahrtamt der Bundeswehr, Luftwaffenkaserne Wahn in 51 127 Köln) zu beantragen.
  9. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 "Südlich Knakenburg", Dorum wird der Bebauungsplan Nr. 30 "Südlich der Valger Landstraße", Dorum in diesem Bereich unwirksam.