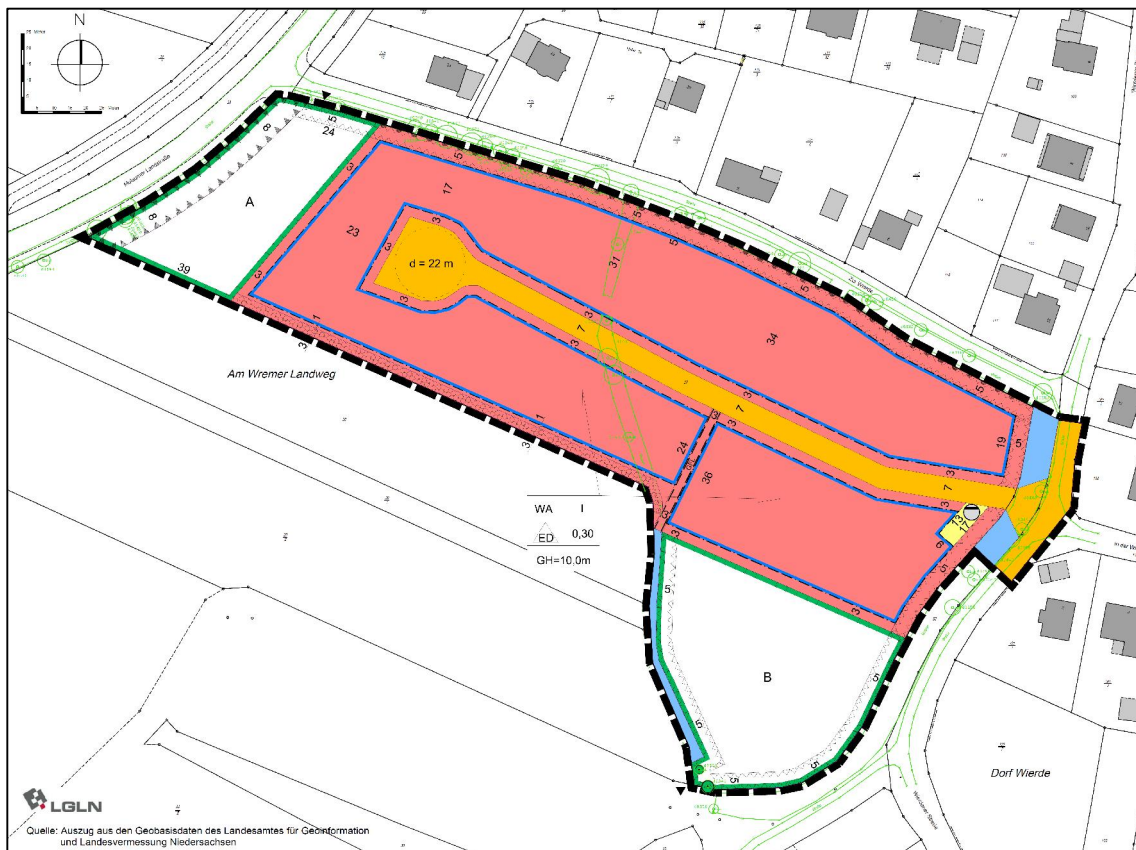


GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE

- LANDKREIS CUXHAVEN -

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „AM WREMER LANDWEG“, MULSUM



BEGRÜNDUNG

INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	3
2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	4
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
4.2 Städtebauliche Gesamtsituation	5
4.3 Ziel und Zweck der Planung	6
5. STÄDTEBAULICHE INHALTE	6
5.1 Verkehrliche Erschließung	6
5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	8
5.3 Grünbereiche	9
5.4 Städtebauliche Flächenbilanz	10
6. UMWELTBERICHT	11
6.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen	11
6.2 Übersicht über das Plangebiet	12
6.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)	12
6.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
6.6 Geprüfte Planungsvarianten	20
6.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	21
6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	23
6.9 Zusammenfassung	23
7. EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG	23
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	24
9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	26
10. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT	26
11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	28
12. ALTBLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	29
13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	29
14. BODENORDNUNG	33
15. VERFAHREN	33
16. ANHANG	34
• Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Wremer Landweg“, Mulsum (Auszug)	
• Planzeichenerklärung	
• Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	

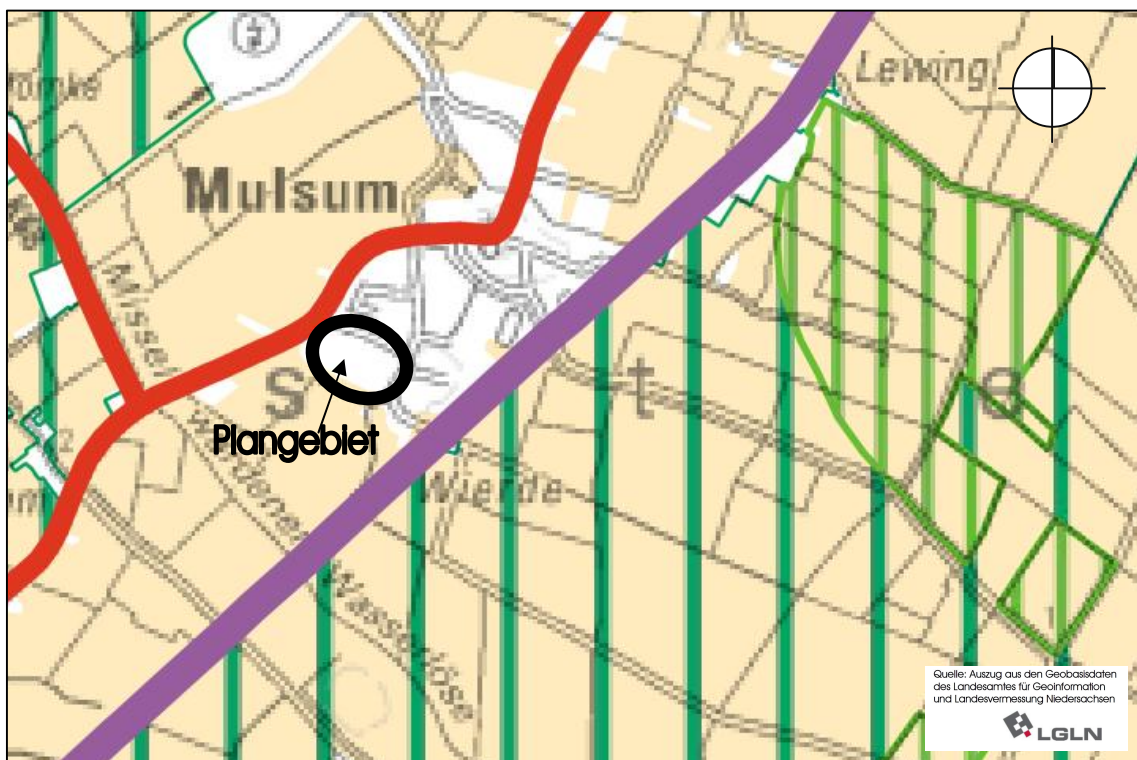
2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

Der Ortschaft Mulsum der Gemeinde Wurster Nordseeküste ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Damit ist eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung zulässig.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Mulsum. Darüber hinaus sind für das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012/ 2017 keine weiteren Festlegungen getroffen worden. Die westlich verlaufende Landesstraße L 129 ist als Vorranggebiet "Überregionale Hauptverkehrsstraße" dargestellt.



Auszug aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Bei der im Jahr 2011 erfolgten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Land Wursten ist mit dem Landkreis Cuxhaven der Bedarf an Wohnbauflächen für die einzelnen Gemeinden abgestimmt worden. Der Landkreis Cuxhaven hat für Mulsum mit Blick auf die Eigenentwicklung eine Wohnbaufläche in einer Größenordnung von 1,900 ha als raumordnerisch verträglich eingestuft. Soweit Baulandreserven größeren Umfangs vorhanden sind, wären diese abzuziehen. Baulandreserven größeren Umfangs umfassen Flächen, die eine Größe um 1 ha haben. Vorhandene einzelne Flächen im Innenbereich können jedoch unberücksichtigt bleiben.

Da in der Ortschaft Mulsum jedoch keine Bauflächen größeren Umfangs zur Verfügung standen, hat die ehemalige Samtgemeinde Land Wursten daher im Flächennutzungsplan eine ca. 1,900 ha große Wohnbaufläche im Süden von Mulsum ausgewiesen, um den mit dem Landkreis

Cuxhaven abgestimmten Wohnbauflächenbedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre decken zu können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird nunmehr der überwiegende Teil dieser im Flächennutzungsplan dargestellten und als raumordnerisch verträglich eingestuften Baufläche für die Realisierung eines Wohngebietes genutzt, so dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum mit der Eigenentwicklung der Ortschaft Mulsum und den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes "Überörtliche Hauptverkehrsstraße" ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da die Wohnbebauung einen hinreichenden Abstand zur L 129 einhält.

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 durchgeführte Prüfung des Wohnbauflächenpotenzials und möglicher Alternativstandorte kommt zu dem wesentlichen Ergebnis, dass in der Ortschaft Mulsum in rechtskräftigen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nur noch 4 Baugrundstücke und im Innenbereich nach § 34 BauGB lediglich 5 Baugrundstücke vorhanden sind, die eigentümergeit jedoch nicht veräußert werden. Folglich stehen in Mulsum für die langfristige Deckung des bestehenden Wohnbaulandbedarfes keine adäquaten Bauflächen zur Verfügung. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland in Mulsum bedeuten würde. Landwirtschaftliche Flächen werden zudem nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Wohnbebauung und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation planungsbedingter Eingriffe unbedingt erforderlich ist, so dass die Verwendung landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt wird.

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

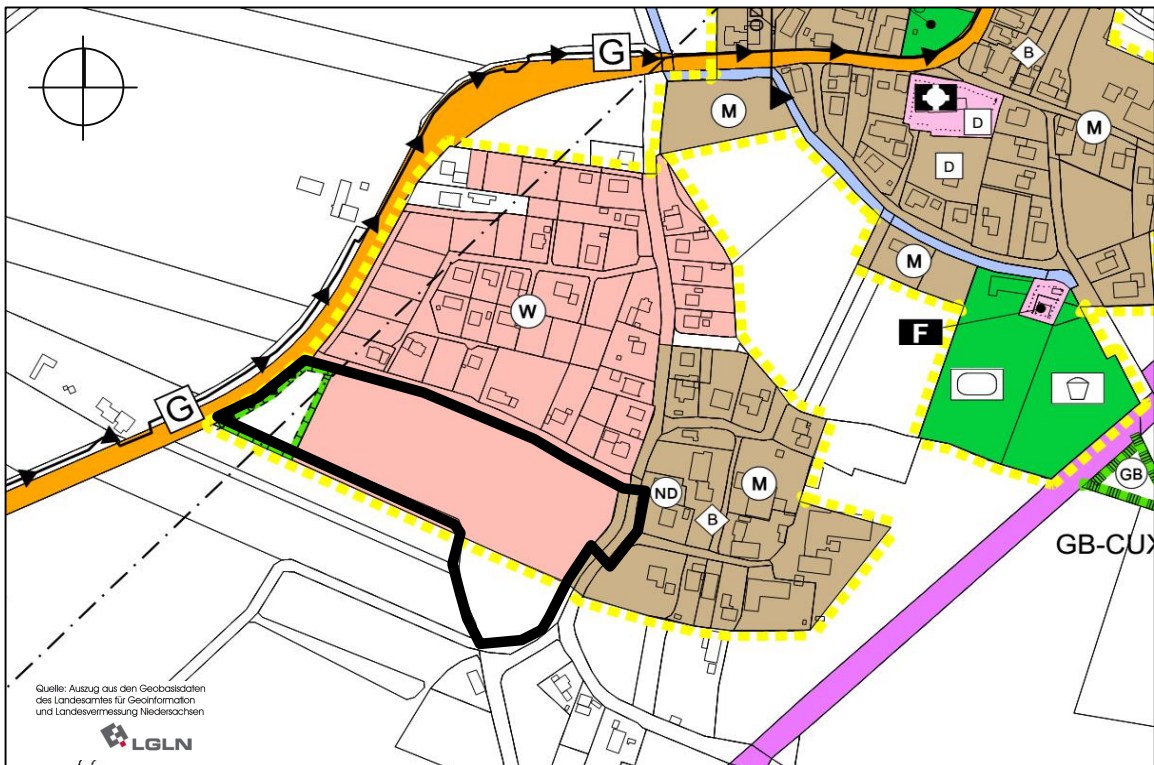
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Land Wursten weist für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches Wohnbauflächen (W) aus. Im Westen ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und im

Süden eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Bauflächen ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen.

Nördlich grenzen Wohnbauflächen (W) an das Plangebiet an, während östlich gemischte Bauflächen und südlich Flächen für die Landwirtschaft liegen. Die westlich verlaufende Landesstraße L 129 ist als sonstige örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum der Gemeinde Wurster Nordseeküste ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Land Wursten 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. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum der Gemeinde Wurster Nordseeküste umfasst das Flurstück 27 sowie einen Teil der Flurstücke 32 und 41, Flur 16, Gemarkung Mulsum.

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 2,624 ha auf.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Süden von Mulsum südlich der Straße "Zur Wierde" und westlich der Wierdener Straße. Im Norden und Osten schließen sich die gewachsenen, durchgrünten Siedlungsstrukturen von Mulsum an, die insgesamt noch ein dörfliches Erscheinungsbild vermitteln. Charakteristisch für die Bebauung ist ein Nebeneinander von traditionellen ehemals landwirt-

schaftlich genutzten Gebäuden, Bauwerken aus den 40er bis 80er Jahren und Neubauten. Das nördlich des Plangebietes liegende Wohngebiet ist jedoch erst ab Anfang der 2000er Jahren entstanden, so dass hier vor allem Gebäude jüngerer Datums zu finden sind. Die Siedlungsstrukturen in der näheren Umgebung des Plangebietes werden ferner durch eingeschossige Wohngebäude mit Hausgärten und Nebengebäuden geprägt. Die Baustile und -materialien sowie die Dachformen variieren dabei in einer relativ großen Bandbreite, so dass kein einheitliches Erscheinungsbild wahrnehmbar ist.

Das Plangebiet selbst wird durch eine intensiv genutzte Grünlandfläche mit nur noch schwach ausgeprägten Beet- und Gruppenstrukturen eingenommen. Am Rand des Plangebietes verlaufen relativ breite wasserführende Gräben, die der Entwässerung des Plangebietes und der umgebenden Flächen dienen. Ein weiterer Graben quert das Plangebiet in der Mitte von Norden nach Süden. Erschlossen werden die im Plangebiet liegenden Flächen zurzeit über die nördlich verlaufende schmale Straße "Zur Wierde", die als Einbahnstraße festgelegt ist, sowie die Wierdener Straße über einzelne Flurstückszufahrten mit entsprechenden Durchlassbauwerken im Bereich der Gewässer. Begleitet werden die Straßen und Gräben durch Einzelbäume und Baumgruppen aus heimischen Arten. Die Topographie des Plangebietes ist weitgehend eben und weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Die Landesstraße L 129 verläuft im Westen des Plangebietes und wird zum Bereich des nördlich liegenden Wohngebietes "Wierde" durch einen begrünten Lärmschutzwall abgeschirmt.

Mulsum verfügt über eine intakte Dorfgemeinschaft mit ausgeprägten Nachbarschaftsbeziehungen und bietet sportliche Einrichtungen (z. B. Sportplatz, Sporthalle), touristische Angebote, kirchliche Einrichtungen, landschaftsbezogene Erholungsmöglichkeiten, eine Jugendfreizeitstätte sowie einzelne Versorgungsmöglichkeiten. Weitere Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsangebote (wie z. B. Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten) sind in Wremen, Dorum sowie in Padingbüttel verfügbar und können sowohl über den Individualverkehr (Pkw, Fahrrad) als auch über den ÖPNV erreicht werden.

In der Gemeinde Wurster Nordseeküste sind 11 Kindertageseinrichtungen vorhanden. Die Anzahl der bereitgestellten Betreuungsplätze für Kindern hat sich zudem von 675 im Jahr 2006 auf 871 Plätze im Jahr 2020 (Nds. Landesamt für Statistik Niedersachsen) erhöht. Insgesamt wurden nach den Daten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik im Jahr 2020 rund 663 Kinder im Alter von 0 bis 11 Jahren in den Einrichtungen betreut.

In der Ortschaft Padingbüttel ist der Kindergarten "Wilde Kiste" und in der Ortschaft Wremen der Kindergarten "Alle an Bord" vorhanden. Die Tjedes-Peckes-Grundschule befindet sich in Wremen. Die vorgenannten Standorte sind vom Plangebiet aus gut erreichbar, so dass die Entfernung von rd. 4,50 km zwischen dem Plangebiet und der Kinderbetreuungseinrichtung in Padingbüttel und von rd. 3,00 km zur Grundschule in Wremen als zumutbar anzusehen sind.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, unter Berücksichtigung der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung von Mulsum bereitzustellen, um vorwiegend ortsansässigen Einwohnern, insbesondere jungen Familien, kurz- bis mittelfristig Baumöglichkeiten vor Ort zu eröffnen und die damit verbundene Nachfrage nach sog. "Einfamilienhäusern" zu decken. Daher werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit rd. 17 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen.

Ferner geht die Gemeinde Wurster Nordseeküste davon aus, dass das Plangebiet angesichts der noch vorhandenen eher dörflichen Prägung von Mulsum mit der aktiven Dorfgemeinschaft und den ausgeprägten Nachbarschaftsbeziehungen, der Lage am Ortsrand mit den wohnungsnahen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie den gut erreichbaren Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in Dorum für Bauwillige attraktiv ist.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücksflächen erfolgt ausgehend von der östlich verlaufenden Wierdener Straße über eine neu zu errichtende öffentliche Straße. Auf eine Anbindung des Baugebietes über die Straße "Zur Wierde" ist dagegen aufgrund des Ausbaustandes der Erschließungsanlage mit einer schmalen Fahrbahn sowie der Einbahnstraßenregelung verzichtet worden. Insofern sind hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt worden.

Diese Planstraße erhält entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für ein Wohngebiet eine Breite von 7,00 m und wird mit einer für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgestattet. Unter Berücksichtigung der Schleppkurven von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ist eine Aufweitung im Zufahrtbereich zur Wierdener Straße konzipiert worden. Für den vorgesehenen Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße muss der westlich der Wierdener Straße vorhandene "Wierdener Zuggraben" (Verbandsgewässer III. Ordnung Nr. C 112) einmal gequert werden und nach Abstimmung mit dem Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände mit einem ausreichend dimensionierten Rohrdurchlass ausgestattet werden. Eine direkte Erschließung von neu entstehenden Baugrundstücken über die nördlich verlaufende Straße "Zur Wierde" über einzelne Grundstückszufahrten ist nicht vorgesehen. Die an der Straße "Zur Wierde" / L 129 bestehende Zufahrt zur westlichen Kompensationsfläche muss jedoch aufgrund der geplanten Verwallung aufgehoben bzw. zurückgebaut und eine neue Zufahrt von der Straße "Zur Wierde" geschaffen werden. Die Zufahrten zu den Kompensationsflächen sind in der Planzeichnung als Einfahrt dargestellt, so dass die Erschließung gesichert ist.

Die Anbindung der südlich vorgesehenen Kompensationsfläche erfolgt wie bisher über die südlich existierende, von der Wierdener Straße ausgehende Zufahrt. Hierfür sollen entsprechende Vereinbarungen zur Mitbenutzung der Überfahrt zwischen dem Erschließungsträger und dem privaten Eigentümer getroffen werden. Sollte eine Einigung nicht erzielt werden können, wird der Erschließungsträger eine Überfahrt auf seine Kosten schaffen. Er hat die erforderlichen Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband Grauwallgebiet zur Querung des Wierdener Zuggrabens vorzunehmen und die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Die Wierdener Straße weist bei einer Parzellenbreite von rd. 7,30 m bis 10,70 m eine befestigte Fahrbahn von ca. 3,00 m bis 3,65 m sowie teils unbefestigte und teils befestigte Straßenseitenräume auf. Separate Fuß- und Radwege existieren nicht. Ein Teil der Wierdener Straße ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden, so dass mit Blick auf die geringe Fahrbahnbreite die für die Erschließung des Plangebietes ggf. notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen des Straßenbaus ermöglicht werden. Die Wierdener Straße ist im Übrigen aufgrund der befahrbaren Straßenseitenräume und der bestehenden Ausweichmöglichkeiten im öffentlichen Raum unter dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer für die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich geeignet.

Die im Plangebiet vorgesehene 3,00 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) ist erforderlich, um eine auf den privaten Grundstücken verlaufende Regenwasserleitung planungsrechtlich abzusichern.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 129 (Mulsumer Landstraße). Daher dürfen gemäß § 24 Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden, in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges. Dementsprechend halten die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von mind. 20,00 m zum aufgemessenen Fahrbahnrand der L 129 ein, so dass die Bauverbotszone berücksichtigt wird und Gebäude nicht zu dicht an die Landesstraße heranrücken werden.

Die Straßenbaubehörde kann jedoch Ausnahmen von den Verboten des § 24 NStrG zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Allgemeinwohls die Abweichung erfordern. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist im Westen des Plangebietes entlang der L 129 die Errichtung eines mind. 3,00 m hohen Sicht- und Lärmschutzwalles vorgesehen, um die von der Landesstraße ausgehenden Lärm- und Lichtimmissionen zu vermindern und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des geplanten Wohngebietes zu gewährleisten. Insofern ist die Abweichung von den Verboten des § 24 NStrG durch Gründe des Allgemeinwohls gerechtfertigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch das nördlich liegende Wohngebiet gegenüber der L 129 durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt, so dass eine Beeinträchtigung öffentliche Belange nicht erkennbar wird. Die Ausführungsplanung des Lärmschutzwalles, auch hinsichtlich der Abstände zur L 129, ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen. Die Entwässerung der Landesstraße darf nicht beeinträchtigt werden. Die Unterhaltung des Lärmschutzwalles darf nicht von der L 129 aus erfolgen.

Über die Wierdener Straße ist eine Anbindung an die L 129 und damit an die überregionale Erschließung gewährleistet. Über den Busverkehr der KVG und das Anrufsammeltaxi ist ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Eine fußläufig gut erreichbare Haltestelle des KVG Linien-Busverkehrs und des Anruf-Sammeltaxis befindet sich rd. 380 m nördlich des Plangebietes an der Mulsumer Landstraße.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der Zielsetzung der Bauleitplanung wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln und die Ansiedlung störender Nutzungen zu vermeiden, werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen allerdings ausgeschlossen.

Vorgesehen ist eine eingeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, so dass sich die im nördlich und östlich liegenden Siedlungsbereich anzutreffenden Strukturen im Plangebiet fortsetzen werden und die bestehende Nachfrage nach sog. "Einfamilienhäusern" gedeckt werden kann. Die Gebäudehöhe der Neubebauung orientiert sich an der Bebauung in der Umgebung und darf eine Höhe von maximal 10,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe dient die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks maßgeblichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

Im Bereich des Plangebietes ist ferner eine nutzungs- und landschaftsgerechte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad und damit den Oberflächenwasseranfall zu reduzieren sowie mit Blick auf den Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, darf die festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Carports, Nebenanlagen, Zufahrten etc.) lediglich um max. 30 % überschritten werden.

Durch die Festsetzungen zur Bauweise, zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe ergibt sich eine für Mulsum typische Bebauungsstruktur, so dass sich die Neubebauung in Verbindung mit den Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung des Wohngebiets, zum Erhalt ortsbildprägender Strukturen sowie zur Entwicklung naturraumtypischer Landschaftselemente in den Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt.

Die überbaubaren Flächen sind so festgelegt worden, dass sich ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die geplante Wohnbebauung und die Parzellierung der Grundstücke bietet. Um die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Oberflächenwassers über eine von der Planstraße nach Süden verlaufende Regenwasserleitung sicherzustellen, ist im Bereich der Wohnbauflächen eine 3,00 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) festgesetzt worden. Da diese Trasse nicht überbaut werden darf, berücksichtigen die Baugrenzen diese GFL-Fläche.

Zu den geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten die Baugrenzen ferner einen Abstand von 3,00 m ein, so dass ein zu dichtes Heranrücken von Hauptbaukörpern und Carports oder Garagen an die Erschließungsanlage verhindert wird. Um dieses Ziel zu erreichen, dürfen daher in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen, keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 129 halten die Baugrenzen zudem einen Abstand von mehr als 20,00 m zum aufgemessenen Fahrbahnrand der L 129 ein, so dass die Anbauverbotszone beachtet wird.

Entlang der vorhandenen randlichen Gräben sind gemäß der Verbandssatzung des Unterhaltungsverbandes sowie der Schau- und Unterhaltungssatzung des Landkreises Cuxhaven 5,00 m breite von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen als Gewässerräumstreifen festgesetzt worden, so dass die Unterhaltung der Gewässer sichergestellt ist. Allerdings sind die von Bebauung freizuhaltenen Flächen als Teil des Baugrundstückes zur Ermittlung der bebaubaren Grundfläche heranzuziehen.

Die überbaubaren Flächen lassen außerdem eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit auf den Dächern der Gebäude Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2021) zudem für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung geeignet.

Aufgrund des am 1. November 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse) zu decken. Dabei ist der Jahres-Primärenergiebedarf zu berücksichtigen. Insofern sind mit dem GEG für die Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von (Wohn-)Gebäuden gegeben.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit sind bei privaten Bauvorhaben im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Zum Schutz des geplanten Wohngebietes gegenüber potenziellen Lärm- und Lichtimmissionen, die von der L 129 ausgehen und auf das Plangebiet einwirken können, ist an der Westseite des Plangebietes eine 8,00 m breite Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt worden. Hier ist aus Gründen des Immissionsschutzes ein mind. 3,00 m hoher Sicht- und Lärmschutzwall anzulegen und zu begrünen, um in Verbindung mit dem Abstand zur L 129 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des Plangebietes zu gewährleisten.

5.3 Grünbereiche

Im Westen und Süden des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden, die als Kompensationsflächen (Teilbereiche A und B) dienen. Zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe sowie zur Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes ist dabei im Teilbereich A die Anlage einer Streuobstwiese mit traditionellen Obstsorten vorgesehen. Davon ausgenommen sind die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, die für die Anlage einer begrüneten Verwallung genutzt werden. Im Teilbereich B sind naturraumtypische Landschaftselemente wie eine Grabenaufweitung anzulegen, mesophiles Grünland zu entwickeln und eine durchgängige Pflanzung von Weiden und Erlen vorzunehmen. Durch die Kompensationsmaßnahmen in den Teilbereichen A und B entstehen somit neue Lebensräume für heimische

Pflanzen- und Tierarten. Des Weiteren wird das Plangebiet landschaftsgerecht eingebunden und der Ortsrand gestaltet.

Ferner sind zur Eingrünung des Plangebietes im Süden der Neubebauung 3,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher sowie für sonstige Bepflanzungen vorgesehen, in denen naturnahe Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen angepflanzt werden sollen. Um das Baugebiet ortsbildtypisch zu gestalten und zu durchgrünen, ist außerdem auf jedem privaten Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die am Rand des Plangebietes verlaufenden Gräben werden erhalten und, soweit sie im Plangebiet verlaufen, als Wasserflächen dargestellt. Entlang der Gräben sind für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung 5,00 m breite private, von Bebauung freizuhalten Flächen als Gewässerräumstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser freizuhaltenden Flächen dürfen daher bauliche Anlagen jeglicher Art (hierzu gehören z. B. auch Einfriedungen, Gartenhäuser, Poolanlagen, Spielgeräte) nicht errichtet werden.

Der im zentralen Bereich des Plangebietes liegende Graben wird nicht erhalten, um die Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen zu verbessern.

Die im südlichen Planbereich vorhandenen Laubbäume sind als zu erhaltend festgesetzt worden, um die ortsbildprägenden Bäume zu sichern und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Allerdings gehen im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Wierdener Straße sowie im zentralen Bereich des Baugebietes einige Einzelbäume verloren.

Auf die Festsetzung von Laubbäumen im Bereich der randlichen Gewässer wird zudem verzichtet, um auch künftig eine ordnungsgemäße Grabenunterhaltung zu gewährleisten. Dennoch ist davon auszugehen, dass diese Bäume nicht entfernt werden.

Da Schotter- und Kiesgärten sowie ungenutzte Pflasterflächen kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten, sind diese im Plangebiet ausgeschlossen worden. Daher wird textlich festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke 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.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet, da sich rd. 300 m nördlich des Plangebietes im Wohngebiet "Wierde" an der Straße "In den Wiesen" ein fußläufig gut erreichbarer öffentlicher Spielplatz befindet. Darüber hinaus verfügt Mulsum über einen Sportplatz sowie eine Sporthalle. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der im Plangebiet lebenden Kindern wird somit hinreichend Rechnung getragen.

5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m ² *
Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA)	16.807
- darin Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - ca. 463 m ²	
öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.367
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	6.503
- darin Flächen Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - ca. 602 m ²	
Wasserflächen	473
Fläche für Abwasserbeseitigung	90
gesamt	26.240

* 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, NAGBNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet worden.

6.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen

Ziel der Bauleitplanung ist es, eine Wohnbaufläche in Mulsum bereitzustellen, um den erkennbaren Bedarf an Wohnbaugrundstücken langfristig decken zu können und vorwiegend ortsansässigen Einwohnern, insbesondere jungen Familien, Baumöglichkeiten vor Ort zu eröffnen.

Im Folgenden sind die wesentlichen städtebaulichen Parameter der Bauleitplanung dargelegt:

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> ca. 2,624 ha
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> allgemeines Wohngebiet (WA) – Fläche: ca. 1,681 ha
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> Gebäudehöhe von max. 10,00 m, 1 Vollgeschoss Grundflächenzahl (GRZ) 0,30 Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um max. 30 %
Erschließung:	<ul style="list-style-type: none"> verkehrliche Erschließung ausgehend von der Wierdener Straße über eine neu zu errichtende Planstraße - öffentliche Straßenverkehrsfläche: ca. 0,237 ha Festsetzung einer Fläche für die Abwasserentsorgung
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> Bereitstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: ca. 0,650 Anlage eines Lärm- und Sichtschutzwalles Pflanzung von Laub- und Obstbäumen landschaftsgerechte Eingrünung - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 0,046 Erhalt randlicher Gewässer

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).	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keine Beanspruchung von Böden mit hoher Natürlichkeit oder von seltenen/ schutzwürdigen Böden ⇒ Minimierung des Flächenverbrauches, da nur die für die Planung notwendigen Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden ⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung ⇒ Verringerung des Versiegelungsgrades
– Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB).	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ Berücksichtigung ökologischer Vermeidungsvorkehrungen und artenschutzrechtlicher Belange
– 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	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmälern, geschützten Landschaftsbestandteilen, geschützten Biotopen, Biotopen der „Erfassung

<p>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).</p>	<p>für den Naturschutz wertvollen Bereiche", Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen und Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft ⇒ Prüfung von Planungsvarianten</p>
--	---

6.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt im Süden von Mulsum südlich der Straße "Zur Wiede", westlich der Wiedener Straße und östlich der L 129.

Landschaftsraum: Das Plangebiet gehört naturräumlich zur „Wurster Marsch" und der übergeordneten Region „Watten und Marschen".

Flächennutzungen: Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, offene Gräben und Straßenverkehrsflächen.

Denkmale: Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:

Im Plangebiet sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG verzeichnet. Darüber hinaus existieren weder Biotope der "Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" (Geoportal Landkreis Cuxhaven 2021, NUMIS 2021) noch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum (Geoportal Landkreis Cuxhaven 2021, NUMIS 2021).

6.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

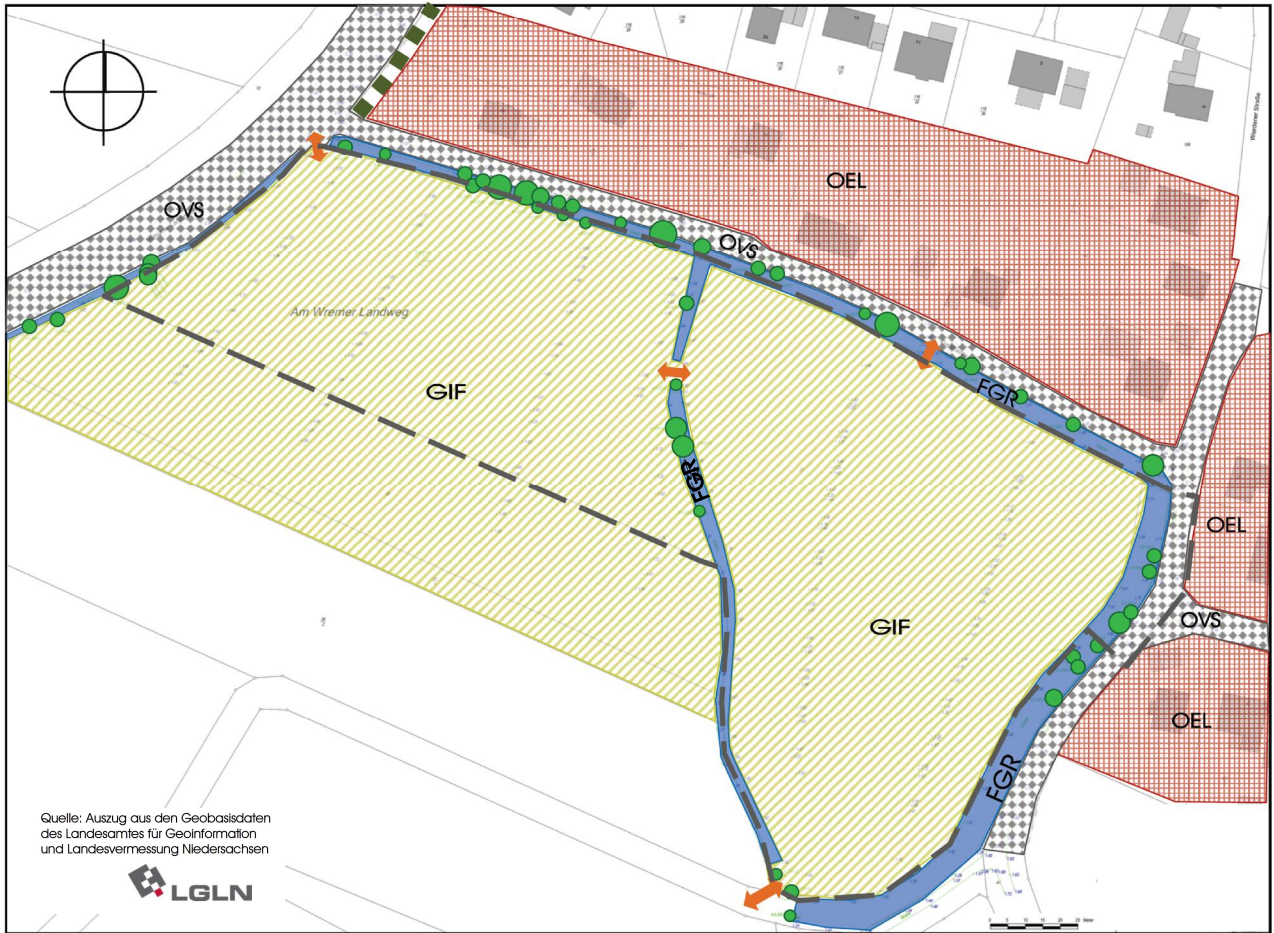
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen/ Methodik

Biotoptypenkartierung (Mai 2019, März 2020), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2021), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2021)

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (von Drachenfels, 2020).

Der im Süden von Mulsum liegende Planbereich wird durch sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) mit allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften eingenommen. Durch die Bodenmelioration (Bodenbearbeitung, Entwässerungsmaßnahmen) sind Beet- und Gruppenstrukturen im Bereich des Grünlandes nur noch schwach ausgeprägt. Im Nahbereich der Bebauung finden sich zudem vereinzelt Ablagerungen von Gartenabfällen. Am Rand sowie innerhalb des Plangebietes verlaufen nährstoffreiche Gräben (FGR), die von bestehenden Flurstückszufahrten und Überwegungen gequert werden. Die relativ einheitlichen Böschungen werden durch Schilfröhricht- und Brennesselbestände eingenommen. Die randlichen Gräben kommen aufgrund ihrer Struktur und Wasserführung ferner als Fortpflanzungsgewässer für Amphibienarten in Frage, so dass ihnen eine allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zuzuordnen ist. Der zentrale Graben führt jedoch nur sporadisch Wasser und ist eher flach ausgeprägt, so dass die Eignung als Laichgewässer für Amphibien eingeschränkt ist. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Graben als Wanderkorridor von Amphibien genutzt wird.



BIOOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

-  sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)
-  nährstoffreicher Graben (FGR)
-  Straße (OVS)
-  locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)
-  begrünter Lärmschutzwall
-  Flurstückzufahrt mit Überwegung
-  Einzelbaum
-  räumlicher Geltungsbereich des B-Planes

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"AM WREMER LANDWEG", MULSUM
GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE**

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

Im Norden und Osten finden sich asphaltierte Straßenverkehrsflächen (OVS), die von teils befestigten und teils unbefestigten Seitenräumen (Scherrasen, ruderalisierte Gras- und Krautfluren) begleitet werden. Die Straßen weisen aufgrund der Versiegelungen und der Nutzung nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Im Seitenraum der Straßen sowie am Rand der Gewässer finden sich großkronige Laubbäume (Erlen, Esche, Eiche). Die Bäume bieten heimischen Brutvögeln potenzielle Lebensräume (Ansitz- und Singwarte, Nistmöglichkeiten), wobei sich im Hinblick auf die Störungen durch Menschen (benachbarte Bebauung, Spaziergänger) und den Verkehr auf den angrenzenden Straßen eine Einschränkung der Lebensraumfunktionen ergibt. Aufgrund dieser Vorbelastung 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 und dem 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 unattraktiv. Potenzielle Fledermausquartiere sind in den Bäumen nicht festgestellt worden. Eine Nutzung der Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes von Fledermäusen als Jagdlebensraum ist jedoch nicht auszuschließen.

Nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich die Siedlungsstrukturen von Mulsum an, die als Einzelhausgebiet (OEL) charakterisiert werden können. Die Landesstraße L 129 (OVS) schließt sich im Westen an das Plangebiet an, während sich südlich weitere intensiv genutzte Grünlandflächen (GIF) sowie strukturarmer Ackerflächen erstrecken.

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel ¹	Biotoptyp ¹	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften Wertstufe ²
GIF	sonstige feuchtes Intensivgrünland	III
FGR	nährstoffreicher Graben	III
OVS	Straße	I
	Einzelbaum	-

¹ nach v. Drachenfels (2020), ² nach NLWKN (2012/ 2018)

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

Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

Im Plangebiet sind während der Biotopkartierung weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten festgestellt worden.

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai 2019, März 2020), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2021), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2021).

Im Planbereich sind laut des NIBIS-Kartenserver (LBEG 2021) tonig-schluffige Seemarschen anzutreffen, die nicht als seltene oder schutzwürdige Böden eingestuft sind.

Im Bereich der intensiv genutzten Grünlandflächen sind bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Düngung und Bodenmelloration überprägte Böden mit eingeschränkter

Natürlichkeit und allgemeiner Bedeutung 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 durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtungen (NIBIS 2021) aus.

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

Im Rahmen der Planung wird ferner eine Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Dabei sind Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS, LBEG) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

Bewertungsrelevante (Teil-)Funktion	Bewertungskriterium
Lebensraumfunktion	- Besondere Standorteigenschaften (Extremstandorte) - Naturnähe - Natürliche Bodenfruchtbarkeit
Regelungsfunktion	- Bodenwasserhaushalt: Wasserrückhaltevermögen
Filter- und Pufferfunktion	- Filterpotenzial
Archivfunktion	- Naturgeschichtliche Bedeutung - Kulturgeschichtliche Bedeutung - Seltenheit

(Quelle: LBEG, 2017)

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standorteigenschaften	- keine besonderen Standortbedingungen - keine Nährstoffarmut	- keine bes. Lebensraumfunktionen - keine besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte
Naturnähe	- Intensivgrünlandflächen mit eingeschränkter Natürlichkeit - Verkehrsflächen mit geringer Natürlichkeit	- überprägte bis stark überprägte Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen
natürliche Bodenfruchtbarkeit	- hohe Bodenfruchtbarkeit	- Bedeutung für das Ertragspotenzial
Regelungsfunktion	- Grundwasserneubildungsrate: gering - Retentionsvermögen: mittel	- keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion
Filter- und Pufferfunktion	- Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch	- Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	- keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung - Böden mit häufiger regionaler Verbreitung	- keine besondere Archivfunktion - keine seltenen Vorkommen

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden mit Ausnahme der hohen Bodenfruchtbarkeit und der Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion keine besonderen Funktionen aufweisen. Da die Grundwasserneubildung im Plangebiet jedoch gering ist, kann die Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion als weniger relevant eingestuft werden.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai 2019, März 2020), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2021), Umweltkarten Niedersachsen (2021), Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2021)

Am Rand des Plangebietes sowie im zentralen Bereich verlaufen wasserführende Gräben (Gewässer III. Ordnung), die Breiten zwischen rd. 2,70 m bis 7,30 m aufweisen. Aufgrund der durchgeführten Unterhaltungsmaßnahmen sind vor allem bei den randlichen Gräben relativ einheitliche Böschungprofile vorhanden. Die Uferzonen werden überwiegend durch Schilfröhricht-Brennesselbestände und die im Uferbereich stehenden Laubbäume geprägt. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist der Gewässerlauf durch Querbauwerke eingeschränkt.

Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers liegt rd. 0,80 m bis 1,30 m unter der Geländeoberfläche. Die mittlere natürliche Grundwasserneubildung erreicht rd. 50 bis 100 mm/Jahr und ist damit als gering zu bewerten.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai 2019, März 2020), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2021).

Die im Plangebiet vorkommenden Grünlandflächen weisen eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung auf, haben jedoch keine Bedeutung für die Frischluftentstehung. Da die durchgrünte und aufgelockerte Bebauung in der Umgebung des Plangebietes nicht als klimatischer Belastungsraum einzustufen ist, besitzt das Plangebiet für diese Bereiche keine klimatischen Ausgleichsfunktionen.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai 2019, März 2020), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2021)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und der näheren Umgebung ist durch die Lage am Ortsrand von Mulsum mit der nördlich und östlich vorhandenen, durchgrünten Bebauung und den für die Marsch typischen Grünlandflächen und Gräben geprägt. Insgesamt vermittelt sich in Verbindung mit den Laubbäumen entlang der Straßen und Gewässer noch ein dörfliches Erscheinungsbild. Allerdings haben sich durch die Realisierung neuer Wohngebiete, z. B. nördlich des Plangebietes, sowie hinzugetretener Neubauten bereits nicht unerhebliche Veränderungen des Ortsbildes ergeben. Eine Vorbelastung stellt ferner die westlich verlaufende L 129 dar, die den Landschaftsraum zerschneidet. Insgesamt ist dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zuzuordnen (vgl. Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbild - Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Cuxhaven 2013).

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (Mai 2019, März 2020), topogr. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (2021).

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

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (Mai 2019, März 2020), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Im Plangebiet finden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, Gewässerstrukturen mit Gehölzbestand sowie Straßenverkehrsflächen.

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 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 vom Basisszenario, den existierenden Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes sowie der städtebaulichen Konzeption werden nachfolgend die planungsbedingten Auswirkungen für Natur und Landschaft beurteilt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Wohnbebauung sowie der Neuanlage der Straße und der Fläche für die Abwasserbeseitigung werden Intensivgrünlandflächen und ein nährstoffreicher Graben mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) betroffen, so dass mit der Planung Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften verbunden sein werden.

Da der innerhalb des Plangebietes verlaufende Graben verloren geht, sind Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen für Amphibien (Verlust eines Wanderkorridors) nicht auszuschließen. Die Eignung als Laichgewässer ist jedoch aufgrund der Struktur und temporären Wasserführung nur relativ gering.

Durch die Bereitstellung und die naturnahe Entwicklung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes entstehen als Kompensation jedoch neue Lebensräume für heimische Pflanzen und Tierarten. Auch der begrünte Lärmschutzwall im Westen des Plangebietes wird künftig aufgrund der Gehölzstrukturen Lebensraumfunktionen für Arten und Lebensgemeinschaften bieten.

Die am Rand des Plangebietes verlaufenden Gewässer bleiben bestehen, so dass negative Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen dieser Gewässer (Amphibien) und auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vermieden werden können. Am Rand der Gräben sind zudem von Bebauung freizuhalten Flächen vorgesehen, so dass ein zu dichtes Heranrücken der Bebauung an die Gewässer und damit ggf. verbundene Beeinträchtigungen vermieden werden. Allerdings muss für die Anlage der Planstraße der an der Ostseite des Plangebietes verlaufende

Graben im Bereich der Überfahrt partiell verrohrt werden. Infolgedessen wird die Lebensraumfunktion des Gewässers in gewissem Umfang gestört. Die kleinflächige Inanspruchnahme der unbefestigten Straßenseitenräume für die Anbindung der Planstraße führt nicht zu erheblichen Eingriffen.

Die ortsbildprägenden Laubbäume entlang der randlichen Gräben und Straßen sollen als potenzielle Lebensräume für heimische Brutvögel und Fledermäuse weitgehend erhalten bleiben, so dass keine erheblich negativen Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind. Auf die Festsetzung der Laubbäume ist allerdings verzichtet worden, um eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Ein Verlust der Laubbäume ist damit jedoch nicht verbunden.

Im Einmündungsbereich der Planstraße sowie im zentralen Bereich des Plangebiets gehen jedoch einzelne Laubbäume verloren, deren Verlust durch die Pflanzung von Laubbäumen im Plangebiet kompensiert werden kann. In den von der Planung betroffenen Bäumen sind während der Biotopkartierung keine Brutvogelnistplätze und Fledermausquartiere festgestellt worden.

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 Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Neubebauung und die Anlage neuer Straßenverkehrsflächen ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig bebauten und versiegelten Bereichen beeinträchtigt werden. Des Weiteren sind durch die Anlage des Lärm- und Sichtschutzwalles im Westen des Plangebietes Bodenverdichtungen zu erwarten. Allerdings werden planungsbedingt weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Seltene und schutzwürdige Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung werden nicht in Anspruch genommen.

Die Nutzung von Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit ist nicht mit erheblichen Auswirkungen verbunden, da es sich um im Gebiet der Gemeinde Wurster Nordseeküste häufig vorkommende Böden handelt und 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 Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen könnte die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen. Angesichts der geringen Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung werden sich planungsbedingt jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ergeben. Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind planungsbedingt nicht betroffen.

Die randlichen Gräben werden erhalten, so dass die Entwässerung weiterhin gesichert ist und als Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bestehen bleiben. Lediglich im Bereich der Einmündung der Planstraße wird eine partielle Gewässerverrohrung erfolgen. Um erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden, sollte der Durchlass im Bereich der neuen Straßeneinmündung so gestaltet werden, dass sich keine Behinderung des Wasserabflusses ergibt.

Des Weiteren wird der im zentralen Bereich des Plangebietes verlaufende Graben aufgegeben und künftig überbaut. Da der Graben jedoch keine Entwässerungsfunktionen aufweist, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser weniger erheblich.

Um eine übermäßige Belastung des übergeordneten Gewässersystems durch die künftige Einleitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu vermeiden, ist ferner eine Regenrückhaltung in Form einer Grabenaufweitung im Bereich der südlichen Ausgleichsfläche vorgesehen worden.

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 durchgrünter Bebauung im Plangebiet kein klimatischer Belastungsraum entstehen wird.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit der Entwicklung des vorgesehenen Wohngebietes werden am Rand von Mulsum liegende Grünlandflächen in Anspruch genommen, ein Grabenabschnitt sowie einzelne Laubbäume verloren gehen, so dass Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes eintreten werden. Durch den Erhalt randlicher Gräben sowie einiger großkroniger Bäume werden jedoch wichtige Landschaftselemente erhalten und negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermindert. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zur Bauweise, der Grundflächenzahl, der Gebäudehöhe und zur Eingeschossigkeit dazu bei, dass sich die Neubebauung in den Landschafts- und Siedlungsraum einfügen und sich die Merkmale der umgebenden Bebauung im Plangebiet fortsetzen werden. Die mit der geplanten Anlage des Lärm- und Sichtschutzwalles im Westen des Plangebietes verbundenen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind im Hinblick auf den nördlich bereits vorhandenen Lärmschutzwall als weniger erheblich zu beurteilen, zumal eine Begrünung mit heimischen Gehölzen erfolgt.

Durch die geplante Eingrünung am südlichen Rand der Bauflächen, die Entwicklung naturnaher Landschaftselemente im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den Baugrundstücken erfolgt außerdem eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes und eine Neugestaltung des Ortsbildes, so dass planungsbedingte Beeinträchtigungen vermindert werden.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht verbunden. Möglichen Lärm- und Lichtimmissionen, die von der westlich verlaufenden L 129 ausgehen können, wird durch die geplante Anlage eines Lärm- und Sichtschutzwalles im Westen des Plangebietes entgegengewirkt.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Die im Plangebiet liegenden Grünlandflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren finden sich Gewässerstrukturen. Mit dem geplanten Wohngebiet erfolgt somit eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen.

Da für die kurz- bis mittelfristige Deckung der erkennbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Mulsum in rechtskräftigen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nur noch 4 Baugrundstücke und im Innenbereich nach § 34 BauGB lediglich 5 Baugrundstücke verfügbar sind, die eigentümerseitig jedoch nicht veräußert werden, ist es aus Sicht der Gemeinde Wurster Nordseeküste gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde. Dies auch unter

dem Aspekt, dass der Planbereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt 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 durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes eintreten werden. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft, Wasser und Mensch sind nicht zu erwarten oder können durch die Vermeidungsvorkehrungen weitestgehend reduziert werden.

6.6 Geprüfte Planungsvarianten

Die von der Gemeinde Wurster Nordseeküste durchgeführte Prüfung möglicher Alternativstandorte ist zu dem wesentlichen Ergebnis gekommen, dass in Mulsum in rechtskräftigen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB insgesamt nur noch 9 freie Baugrundstücke vorhanden sind, die von den Eigentümern jedoch nicht veräußert werden. Folglich stehen in Mulsum für die langfristige Deckung des Wohnbaulandbedarfes keine adäquaten Bauflächen zur Verfügung. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches.

Darüber hinaus sind folgende Planungsvarianten für das geplante Wohnbaugebiet geprüft worden:

- Auf eine Anbindung der Planstraße an die Straße "Zur Wierde" ist verzichtet worden, da für die Erschließung ein umfangreicherer Ausbau der Straße mit entsprechenden Eingriffen in die Gehölz- und Gewässerstrukturen erforderlich gewesen wäre.
- Des Weiteren ist die Erschließungsmöglichkeit der im Plangebiet liegenden Flächen über mehrere von der Straße "Zur Wierde" ausgehende kurze Stichstraßen aufgrund des Erschließungsaufwandes und einer zu erwartenden Belastung der Straße "Zur Wierde" durch den planungsinduzierten Verkehr nicht weiter verfolgt worden.
- Die südlich liegende Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als weitere Kompensationsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.
- Die Überschreitungsmöglichkeit für die Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist begrenzt worden, um den Versiegelungsgrad und den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren.
- Auf den Erhalt des im zentralen Bereich des Plangebietes liegenden Grabens ist zugunsten einer besseren Bebaubarkeit der verfügbaren Grundstücksflächen verzichtet worden.

6.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung 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 und die Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen auf maximal 30% – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser, Einfügen der Neubebauung in die Umgebung.
- Festlegung einer nutzungs- und landschaftsgerechten Gebäudehöhe von 10,00 m und einer Eingeschossigkeit sowie einer für Mulsum typischen Bauweise - Ziel: Einfügen der Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische oder hohe Gebäude.
- Erhalt und Sicherung der randlichen Gewässer und Berücksichtigung von Gewässerräumstreifen – Ziel: Erhalt der Biotopstrukturen und Lebensräume für wasserbezogene Pflanzen und Tiere, Erhalt naturraumtypischer Landschaftsbildelemente, Sicherung des Wasserhaushaltes (Vermeidungsvorkehrung für die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Arten- und Lebensgemeinschaften, Wasser).
- Pflanzung naturnaher Heckenstrukturen aus heimischen Laubgehölzen am südlichen Rand der Baufläche (3,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) - Ziel: Eingrünung des Baugebietes im Übergang zum Landschaftsraum, Gestaltung des Ortsbildes, Entwicklung von Lebensraumfunktionen für heimische Tier- und Pflanzenarten.
- Anlage eines mind. 3,00 m hohen Lärm- und Sichtschutzwalles im Westen des Plangebietes entlang der L 129 und Begrünung der Verwallung durch Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern - Ziel: Verminderung der von der L 129 ausgehenden Lärm- und Lichtimmissionen, Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Wohnbebauung (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Mensch), Bereitstellung von Lebensraumfunktionen für heimische Tier- und Pflanzenarten.
- Pflanzung mind. eines mittel- oder großkronigen Laub- oder Obstbaumes auf jedem privaten Baugrundstück. – Ziel: Durchgrünung des Plangebietes, Gestaltung des Ortsbildes sowie Schaffung von neuen Lebensräumen für heimische Tierarten.
- Erhalt von Laubbäumen - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange - Ziel: Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen nach § 44 BNatSchG.
- Lagerung von Bodenaushub, Baumaterialien und Baumaschinen möglichst nur innerhalb von bebaubaren Flächen, der Straßenverkehrsflächen oder sonstigen bereits versiegelten Flächen - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen.
- Ausschluss von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen auf den Grundstücken - Ziel: Erhalt von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten, Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Zum Schutz des Bodens wird gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz vorsorglich auf Folgendes hingewiesen: Der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Im Westen und Süden des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Kompensationsflächen festgesetzt worden, in denen folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen sind:

Im Teilbereich A ist außerhalb der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine Streuobstwiese anzulegen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Entwicklung der Obstwiese ist eine regelmäßige Pflanzung traditioneller hochstämmiger Obstbäume durchzuführen. Für die Pflanzung eignen sich Altfländer Pfannkuchen, Glockenapfel, Jakob Lebel, Boskoop, Alexander Lukas, Köstliche von Charneux, Große Schwarze Knorpelkirsche und Hauszetsche. Die Pflanzabstände der Obstbäume richten sich dabei nach dem späteren Kronendurchmesser der Bäume. 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 01. August eines Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sind am südlichen und westlichen Rand der Streuobstwiese ca. 3,00 m breite Randstreifen nur alle zwei bis drei Jahre zu mähen. Auf der gesamten Fläche ist der Einsatz von Düngern, Pestiziden und Bioziden unzulässig.

Im Teilbereich B der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist am nördlichen Rand der Fläche eine mehrreihige Pflanzung von Erlen- und Weidengruppen vorzunehmen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Schwarzerlen, Silberweide, Bruchweide, Salweide und Grauweide zu verwenden und jeweils in Gruppen mit 4 bis 8 Bäumen zu pflanzen.

Des Weiteren ist der an der Westseite der Ausgleichsfläche B verlaufende Graben auf einer Länge von ca. 70,0 m einseitig in Richtung der Ausgleichsfläche aufzuweiten. Die Aufweitung muss eine Fläche von mind. 350 m² aufweisen. Ferner sind zwei etwa 150 bis 200 m² große, temporär wasserführende Blänken anzulegen. Die Blänken sollten dabei so gestaltet werden, dass flache, gebuchtete Ufer- und Böschungsstrukturen und möglichst unterschiedliche Sohlstrukturen entstehen. Partiiell sind frostfreie Gewässertiefen von mind. 1,50 m anzulegen. Die Blänken sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Gruppen oder Dränagen sind zur Verbesserung des Wasserhaushaltes an beiden Enden dichtzusetzen.

Auf der verbleibenden Grünlandfläche ist zur Entwicklung von artenreichen, mesophilem Grünland eine Ansaat mit Regio-Saatgut der Herkunftsregion UG 1 oder alternativ eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen durchzuführen. Auf der Grünlandfläche ist eine extensive Wiesenpflege mit einer ein- bis zweimaligen Mahd pro Jahr ab Mitte Juni des Jahres durchzuführen. Bei der ersten Mahd ist ein ca. 2,00 m breiter Streifen entlang der Gewässer auszusparen. Die Mahd ist vom Flächeninneren nach außen durchzuführen und das Mähgut ist abzufahren. Die Verwendung von mineralischem und organischem Dünger (einschl. Gülle), die Kalkung, der Biozideinsatz, die Reliefmelioration, Neuansaat, Reparatur- und Nachsaat sind grundsätzlich unzulässig.

Wesentliche Ziele der Ausgleichsmaßnahmen sind:

- eine Erhöhung der Arten-, Lebensraum- und Strukturvielfalt und die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopstrukturen (Obstwiese, Weiden-Erlen-Struktur, Extensivgrünland, Grabenaufweitung), die Reduzierung der Nutzungsintensität, die Anlage von Feuchtbereichen sowie die Verbesserung des Wasserhaushaltes zu erreichen
- die Lebensraumbedingungen für heimische Tierarten (insb. Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Insekten) zu verbessern
- durch die Nutzungsextensivierung eine Verbesserung bzw. Revitalisierung der Bodenfunktionen zu erreichen
- die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschafts- und Ortsbildes durch die Entwicklung naturraumtypischer Elemente zu fördern, den Ortsrand zu gestalten und das Plangebiet landschaftsgerecht einzubinden und die Bebauung einzugrünen

6.8 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 auf Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Umsetzung der Planung
- Kontrolle der Umsetzung und Entwicklung der internen Ausgleichsmaßnahmen

6.9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Wurster Nordseeküste stellt den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum auf, um mit der Entwicklung eines Wohngebietes vorwiegend ortsansässigen Einwohnern, insbesondere jungen Familien, Baumöglichkeiten vor Ort zu eröffnen und den erkennbaren Bedarf an Wohnbaugrundstücken langfristig decken zu können.

Durch die städtebauliche Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme werden Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes eintreten. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft, Wasser und Mensch sind nicht zu erwarten oder können durch die vorgesehenen Vermeidungsvorkehrungen weitestgehend vermieden und vermindert werden. Die Bereitstellung und die naturnahe Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes sowie die Anlage von Gehölzstrukturen trägt zur Kompensation planungsbedingter Beeinträchtigungen bei. Darüber hinaus werden externe Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.

7. 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)
Intensivgrünland (GIF)	2,480 x 1,30	3,224
nährstoffreicher Graben (FGR)	0,103 x 1,20	0,124
Straße (OVS)	0,041 x 0,00	0,000
Einzelbäume	---	---
Eingriffsflächenwert		3,348

WE = Werteinheit

Planung	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Wohngebiet (OEL), bebaute Flächen, GRZ gesamt 0,39	0,656 x 0,00	0,000
Wohngebiet (OEL), Hausgärten	0,979 x 1,00	0,979
naturnahe Heckenstrukturen	0,046 x 1,20	0,055
Straßenverkehrsflächen (OVS)	0,237 x 0,00	0,000
Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,009 x 0,00	0,000
nährstoffreicher Graben (FGR)	0,047 x 1,20	0,056
begrünter Lärm- und Sichtschutzwall	0,060 x 1,10	0,066
Streuobstwiese	0,191 x 2,10	0,401
feuchtes mesophiles Grünland (GMF) mit einseitiger Grabenaufweitung, Anlage von Blänken, Verbesserung des Wasserhaushaltes und Gehölzpflanzungen (Erlen/ Weiden)	0,399 x 2,20	0,878
Einzelbäume	---	---
Kompensationsflächenwert		2,435

Bilanzierung

Kompensationsflächenwert	2,435 WE
- Eingriffsflächenwert	- 3,348 WE
Summe (Defizit)	- 0,913 WE

WE = Werteinheit

Mit Realisierung der geplanten Neubebauung verbleiben trotz der geplanten Kompensationsmaßnahmen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Defizit von ca. 0,913 Wertpunkten.

Der Ausgleich des Kompensationsdefizites erfolgt im anerkannten "Flächenpool Steinau-Norderende" der Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven in der Gemeinde Steinau (Gemarkung Steinau, Flur 30, Flurstücke 42/1, 43/1, 44/3). Im Bereich des Flächenpools, der in Steinau-Norderende im Naturraum Hadelner Marsch/ Sietland liegt, wurde auf einer Ackerfläche artenreiches, extensiv genutztes Marschgrünland entwickelt. Ferner erfolgten eine Vernässung des Grünlandes und Grabenaufweitungen, so dass im Bereich des Flächenpools Lebensraumfunktionen für Brutvögel, Amphibien und Insekten sowie heimische, teils gefährdete Pflanzenarten entstanden sind und sich die Arten- und Strukturvielfalt erhöht hat. Der Vorhabenträger wird für den erforderlichen Ausgleich des Kompensationsdefizites eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit der Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven schließen.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Betrachtung 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 Bundesnaturschutzgesetz (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 2019 und März 2020 durchgeführten Biotoptypenkartierung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Wremer Landweg", Mulsum 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.

Die am Rand des Plangebietes existierenden Gewässer werden als potenzielle Lebensräume für Amphibien grundsätzlich erhalten, so dass die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden. Allerdings geht der im zentralen Bereich des Plangebietes liegende Graben durch die geplante Bebauung verloren, so dass potenzielle Lebensräume für Amphibien betroffen sind. Bei der Anlage der Planstraße wird zudem der östlich vorhandene Graben im Bereich der Einmündung partiell unterbrochen. Für die Gewässerbaumaßnahmen sind daher entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsvorkehrungen vorgesehen.

Die im Plangebiet sowie am Rand vorkommenden Gehölzstrukturen bleiben als Lebensraum der Brutvogelgemeinschaft und als potenzielle Fledermaushabitate erhalten, so dass mit der Planung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtliche Bestimmungen des § 44 BNatSchG verbunden sein werden. Bei den Gehölzen, die aufgrund der Planung verloren gehen, wurden keine Nistplätze von Brutvögeln oder potenzielle Fledermausquartiere festgestellt, so dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Vergleichbarkeit mit umliegenden Biotopstrukturen ist ferner davon auszugehen, dass bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist. Darüber hinaus werden durch die Anlage der Obstwiese, der Heckenstrukturen sowie des mesophilen Grünlandes mit einer Grabenaufweitung die Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten, insb. für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Insekten, verbessert.

Des Weiteren sind folgende Vermeidungsvorkehrungen zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien zu beachten:

⇒ Gehölzbeseitigungen sind nur im dafür üblichen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres zulässig.

⇒ Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten ist der Schutz der vorhandenen und zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) im baustellennahen Bereich zu gewährleisten (u. a. Schutz vor mechanischer Beschädigung von Baumkronen, Rinden und Wurzeln durch Geräte und Baufahrzeuge). Baufahrzeuge und Baumaterialien sollten daher möglichst nur im Bereich der Bauflächen oder in benachbarten befestigten Flächen abgestellt werden.

⇒ Um potenzielle Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Amphibienarten zu vermeiden, sollten Gewässerbaumaßnahmen nach Möglichkeit erst im Winterhalbjahr (nach Ende der Wanderzeit adulter und junger Amphibien - ab November bis Anfang März) durchgeführt werden.

⇒ Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvögel zu vermeiden, sollten Bau- feldräumungen (inkl. Baustelleneinrichtung) erst nach Beendigung der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel, die zwischen Anfang März bis Mitte Juli liegt, durchgeführt werden.

⇒ Sollte sich die Bauzeit bis ins Frühjahr (Wanderzeit von Amphibien, Brutvogelzeit) erstrecken, sollten zudem keine unnötigen Tierfallen (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) ent- bzw. bestehen.

Sofern Baumaßnahmen oder Baufeldräumungen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erfolgen sollen, ist aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn der Baumaßnahmen, der Durchführung von Gewässerbaumaßnahmen und der Beseitigung von Gehölzen 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, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Vermeidungsvorkehrungen ist mit Blick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sowie in der nächsten Umgebung sind keine Baudenkmale gemäß Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden.

Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege ist der nachfolgende Hinweis zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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.

10. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 83 Land Wursten sowie des Wasser- und Bodenverbandes Grauwall-Gebiet. Das Verbandsgewässer III. Ordnung Nr. C 112 "Wiederener Zuggraben" verläuft am östlichen Rand des Plangebietes.

Am Rand sowie innerhalb des Plangebietes verlaufen weitere offene Gräben, wobei die randlichen Gewässer Entwässerungsfunktionen für die an sie angrenzenden Flächen und die Umgebung besitzen. Diese Gräben sowie der "Wiederener Zuggraben" sind aufgemessen worden und weisen Breiten zwischen ca. 2,70 und rd. 7,30 m auf.

Die randlichen Gräben werden grundsätzlich erhalten, um auch künftig die Entwässerung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen sicherzustellen. Dementsprechend sind diese im Geltungsbereich als Wasserflächen in der Planzeichnung festgesetzt worden. Auf den Erhalt eines innerhalb des Plangebietes verlaufenden Grabens ist mit Blick auf eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücksflächen verzichtet worden. Da der Grabenabschnitt jedoch keine Entwässerungsfunktionen besitzt, sind negative Auswirkungen auf den Wasserablauf nicht zu erwarten.

Der Graben auf der Westseite der Wierdener Straße muss für die Erschließung des Plangebietes durch die neu anzulegende öffentliche Straße überquert und entsprechend verrohrt werden. Dabei soll zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Entwässerungs- sowie die ökologischen Lebensraumfunktionen die Gewässerverrohrung so gestaltet werden, dass der Wasserabfluss nicht behindert und das Gewässer nicht zu stark eingengt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Herstellung, Entfernung 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 und dem zuständigen Unterhaltungsverband bzw. Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Gemäß der Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 83 Land Wursten müssen Ufergrundstücke am Verbandsgewässer einen Räumstreifen in einer Breite von 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante, zur Verfügung stellen. Sie dürfen in einer Breite von 5,00 m von der oberen Böschungskante nicht bebaut werden. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind hier nicht zulässig. Ferner gilt nach der Schau- und Unterhaltungsordnung im Landkreis Cuxhaven für Gewässer zweiter und 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. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind unzulässig.

Daher ist entlang der weiterhin existierenden Gräben jeweils eine 5,00 m breite von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt worden, die als Gewässerräumstreifen dient. Innerhalb der von Bebauung freizuhalten Flächen dürfen zur Gewährleistung der Unterhaltung und Räumung der Gräben sowie zur Ablagerung von Räumgut keine baulichen Anlagen (hierzu gehören u. a. auch Einfriedungen, Gartenhäuser, Poolanlagen, Spielgeräte) errichtet werden. Bei einer Einzäunung von privaten Grundstücksflächen ist darauf zu achten, dass die Gewässerräumstreifen davon unberücksichtigt bleiben. Ein entsprechender Hinweis auf die Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 83 sowie die Vorgaben der Schau- und Unterhaltungsverordnung des Landkreises Cuxhaven ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Im Bereich der Kompensationsfläche B (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) ist sowohl entlang des "Wierdener Zuggrabens" (Gewässer C 112, III. Ordnung) als auch entlang des westlich verlaufenden Grabens eine 5,00 m breite von Bebauung freizuhalten Fläche als Gewässerräumstreifen festgesetzt worden, so dass die Erreichbarkeit und die Unterhaltung der Gewässer sowie die Ablagerung von Räumgut im Bereich der Kompensationsfläche B sichergestellt sind. Die Unterhaltung bzw. Räumung des auf der Westseite der Ausgleichsfläche B verlaufenden Grabens einschl. der Regenrückhaltung erfolgt künftig durch die Gemeinde Wurster Nordseeküste über den festgelegten Gewässerräumstreifen.

Der Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände hat ferner darauf hingewiesen, dass das Eigentum und die Unterhaltungspflicht des "Wierdener Zuggrabens" dem Wasser- und Bodenverband Grauwall-Gebiet obliegen.

Eine Übernahme der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Gewässerräumstreifen durch die Gemeinde Wurster Nordseeküste ist nicht beabsichtigt. Die Gewässerunterhaltung des

"Wierdener Zuggrabens" wird auch künftig in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes Grauwall-Gebiet liegen.

Um Konflikte bei der Erreichbarkeit des "Wierdener Zuggrabens" sowie bei der Ausübung der Gewässerunterhaltung zu vermeiden und den künftigen privaten Grundstückseigentümern die Einhaltung des Gewässerräumstreifens zu verdeutlichen, ist der auf den privaten Grundstücksflächen verlaufende 5,00 m breiten Gewässerräumstreifen entlang des "Wierdener Zuggrabens" (Gewässer C 112) über die Eintragung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wie auch weitere Bereiche von Mulsum sind aufgrund der räumlichen Nähe zur Weser als potenziell hochwassergefährdete Gebiete einzustufen. Das Gefahrenpotenzial einer Überflutung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird seitens der Gemeinde Wurster Nordseeküste mit Blick auf den vorhandenen Hochwasserschutz durch den Weserdeich derzeit als eher gering eingeschätzt. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Flächennutzung ist im Plangebiet eigentümerseitig nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der Flächen erfolgt auf Freiwilligkeit.

Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. In einem nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) zu betrachtenden Umkreis von 600 m befindet sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 520 m an der Straße "Im Dorfe" ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Geflügel).

Da nördlich des Plangebietes ein seit den 2000er Jahren entstandenes Wohngebiet (B-Plan Nr. 4 "Wierde", Mulsum) liegt und sich nordöstlich der Wierdener Straße weitere Wohnbauflächen befinden, musste der landwirtschaftliche Betrieb bereits bei seiner Betriebsausübung und seinen in der Vergangenheit erfolgten Betriebserweiterungen auf dieses nicht landwirtschaftliche und damit schutzwürdige Wohnen Rücksicht nehmen, damit es nicht zu Überschreitungen der für Wohn- und Mischgebiete geltenden Immissionswerte der GIRL Niedersachsen von 10 % der Jahresstunden bzw. unzumutbaren Geruchsimmisionen kommt.

Da das nördlich liegende Wohngebiet sowie die Wohnbebauung an der Wierdener Straße zudem näher zu dem existierenden landwirtschaftlichen Betriebsstandort liegen als die im Plangebiet vorgesehenen Wohnbaugrundstücke ist davon auszugehen, dass die neu hinzutretende Bebauung unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen, des relativ großen Abstandes zum landwirtschaftlichen Betrieb und der räumlichen Lage außerhalb der Hauptwindrichtung keinen unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen ausgesetzt sein wird.

Zugleich ist festzustellen, dass der nordöstlich des Plangebietes existierende landwirtschaftliche Betrieb planungsbedingt nicht in seinem Fortbestand bzw. seiner Betriebsausübung und der potenziellen Weiterentwicklung beeinträchtigt wird, da die bestehenden Wohn- und Mischgebiete bereits als erstlimitierende Faktoren wirken.

Der "An der Kreisstraße" existierende landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung liegt von ca. 660 m südwestlich des Plangebietes und der landwirtschaftliche Betrieb mit Putenhaltung und Biogasanlage an der Barlinghausener Straße etwa 775 m vom Plangebiet entfernt. Damit befinden sich diese Betriebe außerhalb des gem. GIRL zu betrachtenden Radius von 600 m, so dass mit einem relevanten Einfluss durch diese betrieblichen Anlagen auf das Plangebiet nicht zu rechnen ist.

Grundsätzlich wird jedoch darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirt-

schaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, innerhalb des Plangebietes zu tolerieren sind.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange "Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel" wird ferner auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" verwiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie für die Realisierung des geplanten Wohngebietes und der gesetzlich vorgeschriebenen Kompensation ökologischer Eingriffe erforderlich ist. Dementsprechend ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt worden. Außerdem darf die im Teilbereich B liegende Ausgleichsfläche künftig als Extensivgrünland bewirtschaftet werden, so dass die Kompensationsfläche nicht vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen wird und Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen durch die Landwirtschaft erbracht werden können. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planung nur ein sehr geringer Anteil der in der Gemeinde Wurster Nordseeküste häufig vorkommenden Flächen mit hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen, so dass planungsbedingt weder mit erheblichen Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange noch mit wesentlichen Einschränkungen für die Landwirtschaft zu rechnen ist. Die im Rahmen der Planung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen stellen somit einen sachgerechten Ausgleich für die planungsbedingten Eingriffe dar, so dass nach § 15 Abs. 3 BNatSchG eine dauerhafte ökologische Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erreicht wird. Darüber hinaus erfolgt ein Teil der Kompensation innerhalb des anerkannten "Flächenpools Steinau-Norderende" der Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven in der Gemeinde Steinau. Den Regelungen des § 15 Abs. 3 BNatSchG wird somit hinreichend Rechnung getragen.

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

12. 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 Gemeinde Wurster Nordseeküste macht 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 sollte, ist dies ggf. vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen.

13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

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

Im Plangebiet und der Umgebung befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2021) Versorgungsleitungen (Gas, Strom) des Versorgungsunternehmens. Die Lage der Versor-

gungsleitungen 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, Telekommunikation) 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. Die notwendige Breite der Trassenkorridore für die Versorgungsleitungen wird in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung nach den derzeit gültigen Rechtsvorschriften festgelegt. Der Beginn und der Ablauf der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

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 sollte nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Die Prüfung der von der EWE Netz GmbH (2021) bereitgestellten Leitungspläne hat zudem ergeben, dass eine Erdgashochdruckleitung weder im Plangebiet noch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen existiert.

Trink- und Löschwasserversorgung

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 dem Wasser- und Abwasserverband 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.

Für die Löschwasserversorgung stehen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes im Bereich L 129/ Ecke "Zur Wierde" sowie östlich des Plangebietes an der Wierdener Straße (Nähe Hausnr. 15) jeweils ein Hydrant DN 100 zur Verfügung. Sofern für die Sicherung der Löschwasserversorgung die Installation weiterer Löschwasserentnahmestellen (z. B. Unterflurhydranten) erforderlich sein sollte, sind die Standorte sowie die notwendigen Entnahmekapazitäten mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasser- und Abwasserverband abzustimmen.

Abwasserbeseitigung

Da der Ortsteil Mulsum nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist, erfolgt die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwassers dezentral über eine neu zu errichtende semizentrale Gruppenkläranlage für 75 Einwohnerwerte (EW). Hierfür ist im östlichen Bereich des Plangebietes eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt worden. Der Standort liegt in der Nähe des Vorfluters und ist mit Wartungsfahrzeugen erreichbar. Das häusliche Abwasser wird über eine in der Planstraße zu verlegende Schmutzwasserleitung zur Gruppenkläranlage geführt. Das geklärte Abwasser wird anschließend von der Kläranlage in den östlich verlaufenden "Wierdener Zuggraben" abgeleitet. Die Gruppenkläranlage wird vom Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord übernommen und künftig betrieben. Die technische Ausgestaltung der Kläranlage ist mit dem Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord abzustimmen.

Nach § 60 Abs. 1 WHG sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden. Im Übrigen dürfen Abwasseranlagen nur nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten hier insbesondere die technischen Bestimmungen für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Abwasseranlagen (u. a. DIN 4261). Des Weiteren sind die Anforderungen an Kleinkläranlagen gemäß dem technischen Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung DWAA- 221 in Verbindung mit der Abwasserverordnung (AbwV³) einzuhalten.

Für die Abwasserbeseitigung ist aus Gründen der Vermeidung der Verschlechterung der Gewässereigenschaften (Verschlechterungsverbot nach EG-WRRL) nach § 57 Abs. 1 WHG daher nur noch eine Abwasseranlage bzw. semizentrale Gruppenkläranlage entsprechend der Ablaufklasse D+P (siehe Tabelle 2 DWA-A 221) zulässig.

Es sind zudem folgende Ablaufwerte (in mg/l) sind einzuhalten:

Chemischer Sauerstoffbedarf CSB 90 mg/l, Biochemischer Sauerstoffbedarf BSB5 20 mg/l, Ammonium NH₄ 10 mg/l*, anorganischer Gesamtstickstoff Nges(anorg) 30 mg/l*

* Abwassertemperaturen T ≥ 12 °C bei

Die erforderlichen Einleitungserlaubnisse werden beim Landkreis Cuxhaven beantragt, so dass nach Fertigstellung der Abwasseranlage (Gruppenkläranlage) die Abwasserentsorgung für das Plangebiet sichergestellt ist.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die EWE Netz GmbH sichergestellt. Das öffentliche Netz der Telekommunikationslinien wird für die Versorgung des Plangebietes entsprechend ausgebaut.

Im Planbereich und der Umgebung befinden sich nach Auskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der EWE Netz GmbH Telekommunikationsanlagen der Versorgungsunternehmen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen sicherzustellen ist, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Gleiches gilt bei der Veränderung von Versorgungsanlagen.

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.

Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat mitgeteilt, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das im Bereich der privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine im Plangebiet neu zu errichtende Regenwasserkanalisation gesammelt und über einen südlich verlaufenden offenen Graben dem "Wiederener Zuggraben" zugeführt. Die Regenwasserleitungen werden im Bereich der Straßenverkehrsflächen verlegt und über die Bauflächen nach Süden zum Graben geführt. Im Bereich der Baufläche ist zur

Sicherung der Leitungstrasse daher eine 3,00 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) festgesetzt worden.

Für die Oberflächenwasserentsorgung ist eine Rückhaltung erforderlich, da in das übergeordnete Grabensystem nur der natürliche Meliorationsabfluss in Höhe von 1,0 l / (s x ha) eingeleitet werden darf. Als Rückhaltung wird hierzu der im Süden des Plangebietes an der Westseite der Ausgleichsfläche B verlaufende Graben genutzt. Für die erforderliche Regenwasserrückhaltung ist dieser Grabenabschnitt auf einer Länge von ca. 70,00 m einseitig in Richtung der Ausgleichsfläche aufzuweiten. Ausgehend von den Geländehöhen und der Grabensohle des Wierdener Zuggrabens steht eine Stauhöhe von ca. 1,10 m zur Verfügung. Bei einer Grabenaufweitung mit einer Sohlbreite von 2,70 m und einer Böschungsneigung von 1:1 wird für die Regenrückhaltung eine Fläche von mind. 350 m² benötigt. Der Einleitung in den Wierdener Zuggraben ist ein Drosselbauwerk vorgeschaltet, so dass eine übermäßige Belastung des Vorfluters vermieden wird. Insofern ist die Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt. Die Anlage von zusätzlichen Regenrückhaltungen auf den privaten Grundstücken ist daher nicht erforderlich. Die Errichtung von Zisternen zur Bewässerung von Gärten auf den privaten Grundstücken ist, davon unabhängig, jedoch möglich.

Die Unterhaltung bzw. Räumung des auf der Westseite der Ausgleichsfläche B verlaufenden Grabens und der anzulegenden Grabenaufweitung (Regenrückhaltung) erfolgt künftig durch die Gemeinde Wurster Nordseeküste. Da die Gewässerstrukturen auf privaten Flächen liegen, wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem privaten Grundstückseigentümer und der Gemeinde Wurster Nordseeküste geschlossen und/oder eine Grunddienstbarkeit eingetragen, um die Erreichbarkeit und die Unterhaltung sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer gemäß § 32 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) 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 bzw. dem zuständigen Unterhaltungsverband abzustimmen. Eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist dann nicht erforderlich.

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.

Abfallentsorgung

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

Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2021) stehen im Untergrund des Plangebietes lösliche Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips) in so großer Tiefe an, dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet steht nach Auskunft des LBEG Baugrund mit mittlerer bis großer Setzungsempfindlichkeit aufgrund sehr geringer Steifigkeit an. Es ist daher zu empfehlen, für Bauvorhaben die gründungstechnischen 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.

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2021) ist im Plangebiet im Tiefenbereich von 0,00 bis 2,00 m sowie unterhalb von 2,00 m ein Vorkommen von sulfatsaurem Material (schluffig-tonige Ablagerungen der Uferwälle und deren Hinterländer, alte eingedeichte Gebiete sowie schwefelärmere lagunäre Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus) nicht auszuschließen. Charakteristisch für die verschiedenen sulfatsauren Materialien (SSM) sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen. Eine Erkundung sollte daher bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum 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.

14. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieser Planung nicht erforderlich.

15. VERFAHREN

Die Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste in seiner Sitzung am 08.07.2021 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Dorum, den

.....
Bürgermeister

erarbeitet durch:

PLANUNGSBÜRO DÖRR
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN
TEL. 04774- 991153 • FAX 04774- 991154

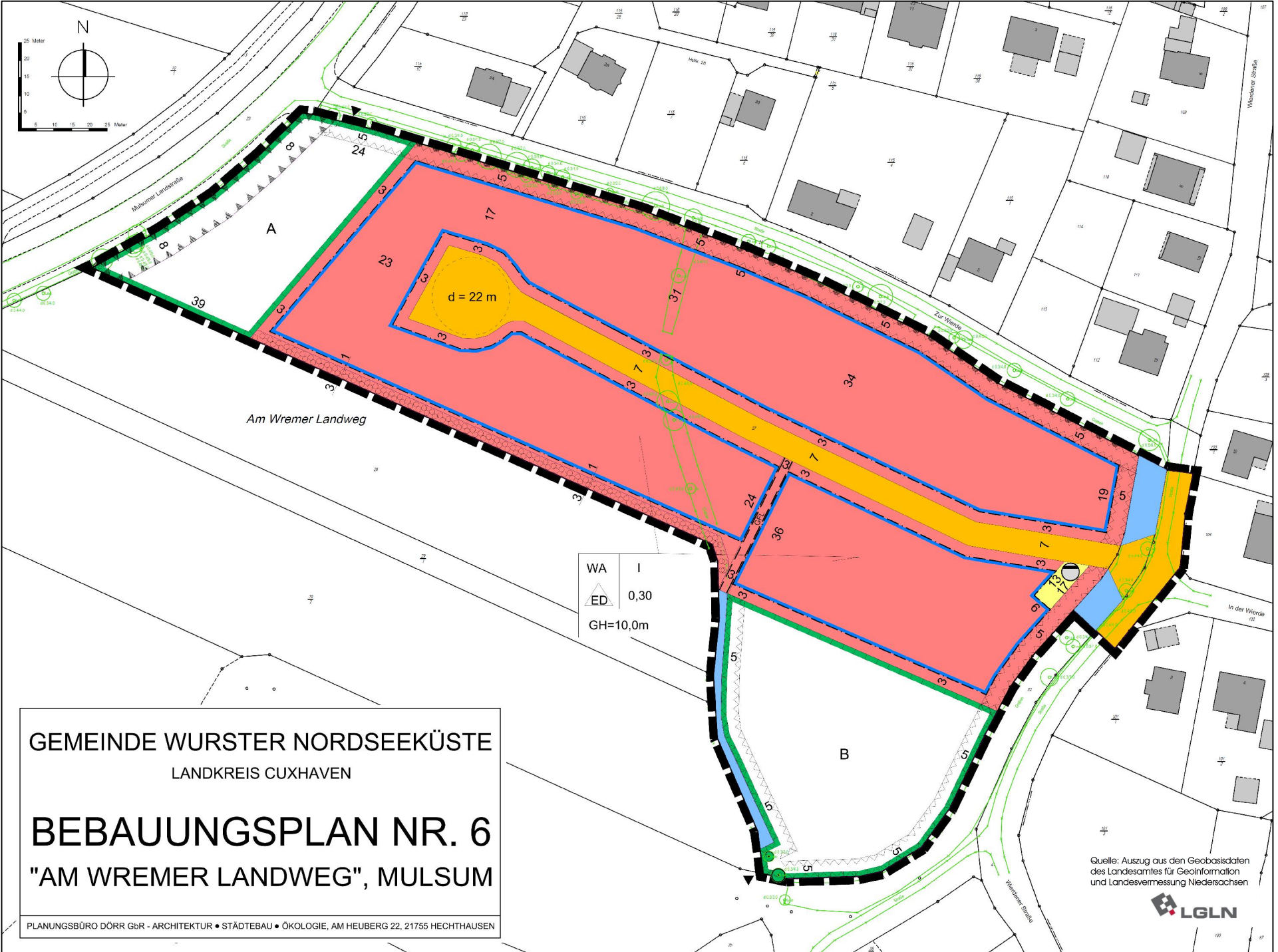

Urthe Dörr


Thorsten Dörr

Hechthausen, den 09.07.2021

16. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Wremer Landweg“, Mulsum (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen



GEMEINDE WURSTER NORDSEEKÜSTE
 LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

"AM WREMER LANDWEG", MULSUM

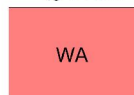
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
 des Landesamtes für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

 WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)


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


0,30 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß


10,0 2.8 Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (GH)


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

 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 3.5. Baugrenze


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

 6.1. Straßenverkehrsflächen

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


 Einfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)


 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung


 Abwasser

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 (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

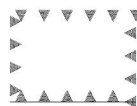
 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Teilbereiche: A und B
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

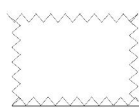
 13.2.1. Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)


 Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- - - ^{GFL} - - - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - 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 - Gewässerräumstreifen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

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

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. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- 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 den nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

4. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um maximal 30 % überschritten werden.

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

6. Im Bereich der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnahe Hecken aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich: Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Korbweide, Bruchweide, Salweide, Hasel sowie Gemeiner Schneeball. Gehölze sind bei Abgang durch die vorgenannten Arten zu ersetzen. Die Maßnahme ist eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

7. 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.

8. Im Bereich der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein mind. 3,00 m hoher Sicht- und Lärmschutzwall anzulegen, dauerhaft zu erhalten und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Für die Pflanzung eignen sich Weißdorn, Hasel, Schlehe, Korbweide, Bruchweide und Salweide. Gehölze sind bei Abgang durch die vorgenannten Arten zu ersetzen.

9. Im Teilbereich A der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist außerhalb der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine Streuobstwiese anzulegen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Entwicklung der Obstwiese ist eine regelmäßige 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 Hauszetsche. Die Pflanzabstände der Obstbäume richten sich dabei nach dem späteren Kronendurchmesser der Bäume. Der Schutz der Streuobstwiese vor möglichem Wildverbiss ist durch einen ortsüblichen 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 1. August eines Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sind am südlichen und westlichen Rand der Streuobstwiese ca. 3,00 m breite Randstreifen nur alle zwei bis drei Jahre zu mähen. Auf der gesamten Fläche ist der Einsatz von Düngern, Pestiziden und Bioziden unzulässig.

10. Im Teilbereich B der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist am nördlichen Rand der Fläche eine mehrreihige Pflanzung von Erlen- und Weidengruppen vorzunehmen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Schwarzerlen, Silberweide, Bruchweide, Salweide und Grauweide zu verwenden und jeweils in Gruppen mit 4 bis 8 Bäumen zu pflanzen.

Des Weiteren ist der an der Westseite der Ausgleichsfläche B verlaufende Graben auf einer Länge von ca. 70,0 m einseitig in Richtung der Ausgleichsfläche aufzuweiten. Die Aufweitung muss eine Fläche von mind. 350 m² aufweisen. Ferner sind im Bereich der Ausgleichsfläche zwei etwa 150 bis 200 m² große, temporär wasserführende Blänken anzulegen. Die Blänken sollten dabei so gestaltet werden, dass flache, gebuchtete Ufer- und Böschungsstrukturen und unterschiedliche Sohlstrukturen entstehen. Partiiell sind frostfreie Gewässertiefen von mind. 1,50 m anzulegen. Vorhandene Gruppen oder Drainagen sind zur Verbesserung des Wasserhaushaltes an beiden Enden dichtzusetzen.

Auf der verbleibenden Grünlandfläche ist zur Entwicklung von artenreichem, mesophilem Grünland eine Ansaat mit Regio-Saatgut der Herkunftsregion UG 1 oder alternativ eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen durchzuführen. Auf der Grünlandfläche ist extensive Wiesenpflege mit einer ein- bis zweimaligen Mahd pro Jahr ab Mitte Juni des Jahres durchzuführen. Bei der ersten Mahd ist ein ca. 2,00 m breiter Streifen entlang der Gewässer auszusparen. Die Mahd ist vom Flächeninneren nach außen durchzuführen und das Mähgut ist abzufahren. Die Verwendung von mineralischem und organischem Dünger (einschl. Gülle), die Kalkung, der Biozideinsatz, die Reliefmelioration, Neuansaat, Reparatur- und Nachsaat sind grundsätzlich unzulässig.

11. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke 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 Tiefe von bis zu 0,50 m.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

3. Gemäß der Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 83 Land Wursten müssen Ufergrundstücke an Verbandsgewässern einen Räumstreifen in einer Breite von 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante, zur Verfügung stellen. Sie dürfen in einer Breite von 5,00 m von der oberen Böschungskante nicht bebaut werden. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

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. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen, der Durchführung von Gewässerbaumaßnahmen sowie vor der Beseitigung von Gehölzen 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, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

6. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Kampfmittelräumung erforderlich werden sollte, ist die vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherrn durchzuführen.