

Präambel

Auf Grund der §§ 1,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Absatz 2 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Cuxhaven am diesen Bebauungsplan Nr. 106n "Gewerbegebiet Groden" 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Cuxhaven, den STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106n "Gewerbegebiet Groden" 5. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.01.2018 ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht worden.

Cuxhaven, den STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

2. **Vervielfältigungen/Planunterlage**
auf Grundlage der Liegenschaftskarte

Landkreis: Cuxhaven Gemeinde: Stadt Cuxhaven Gemarkung: Groden Flur: 4

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die urschriftliche beglaubigte Ausfertigung übernommen.

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterrdorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Herausgegeben vom Katasteramt Osterrdorf Az.: L4-179/2022
Am großen Spöcken 7
21162 Osterrdorf

Osterrdorf, den

(Unterschrift) (Dienstsiegel)

3. **Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der wurde ausgearbeitet von der SWECO GmbH, Karl-Wiechert-Allee 1 B, 30625 Hannover.

Cuxhaven, den . 2023 STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

4. **Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Cuxhaven, den . 2023 STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

5. **Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Cuxhaven hat den Bebauungsplan Nr. 106n "Gewerbegebiet Groden" 5. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cuxhaven, den . 2023 STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

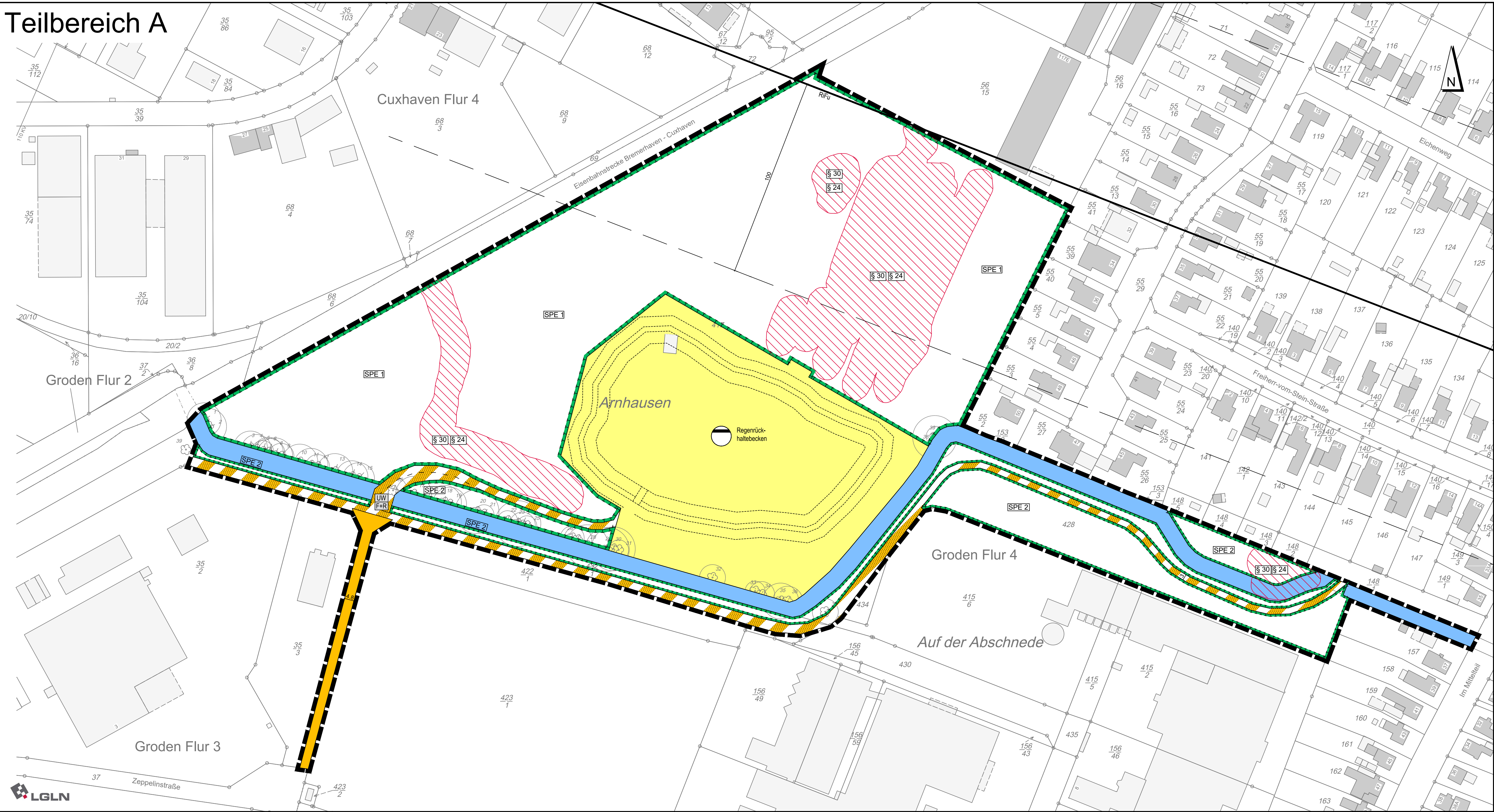
6. **In-Kraft-Treten**
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 2023 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 2023 rechtsverbindlich geworden. Eine Hinweisbekanntmachung erfolgte in den Cuxhavener Nachrichten am 2023.

Cuxhaven, den . 2023 STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

7. **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.
Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für:

Cuxhaven, den STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

Teilbereich A



Teilbereich B



Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren

Planzeichenerklärung

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Unterhaltungsweg, Erschließung Rückhaltebecken
 - Fuß- und Radweg
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung
 - Abwasser
 - Regenrückhaltebecken
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- 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)
- Wasserfläche "Lehstrom", Gewässer 3. Ordnung
- 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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Kennziffer der SPE-Flächen (Flächen aus Bebauungsplan Nr. 106n übernehmen)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen (flächenhaft)
 - Geschützte Biotopie gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG
 - Richtfunkstrecke Nr. 999 der Deutschen Telekom mit beidseitigem 100 m Schutzstreifen. Die Bestimmungen der Bauhöhenbeschränkung sind einzuhalten.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Innerhalb der Fläche die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebeckens ist die Errichtung eines geschwungenen, naturnahen Regenrückhaltebeckens zulässig.
 - Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebeckens ist die Errichtung eines Aussichtssturms zulässig.
 - Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebeckens sind für den Betrieb des Regenrückhaltebeckens erforderliche technische Bauten und Anlagen zulässig.
 - Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebeckens ist ein Fußweg im Bereich der Böschung des Regenrückhaltebeckens zulässig.
 - Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1 (SPE 1) ist zu einem ausserartigen Lebensraum zu entwickeln.
Dies beinhaltet die Erhaltung der vorhandenen Gehölze und die Nutzung der Grünlandflächen als Extensivweiden im Sinne einer ökologischen Aufwertung. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
 - Verweidung des Lehtromes in sein altes Flußbett im Südsüden von Arnhausen.
 - Aufweidung der Gräben in Teilbereichen, Schaffung ganzjährig wasserführender Bereiche.
 - Bepflanzung von Teilbereichen der Feuchtwiesen mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten.
 - Extensivierung der verbleibenden Grünlandbereiche.
Die Maßnahmenflächen sind dauerhaft zu erhalten. Die Detaillierung der Gestaltungs- und Pflegevorgaben erfolgt in der Ausführungsplanung.
 - Renaturierung des Lehtroms (SPE 2)
 - Der Lehtrom wird auf seiner gesamten Länge unter ökologischen Gesichtspunkten ausgebaut. Ziel dieser naturnäheren Umgestaltung ist es, Gewässerbett, Wassergüte, Uferbeschaffenheit und Vegetation so zu verbessern, dass der Lehtrom wieder die Funktion eines ökologisch intakten Fließgewässers bekommt. Dies lässt sich durch folgende Maßnahmen erreichen:
 - Ausweisung ausreichend breiter Uferandstreifen (mindestens 10 m je Seite)
 - Schaffung einer Gewässeraue mit Überflutungsflächen, Altärlen und feuchten Senken
 - Abwechslungsreiche Gestaltung der Ufer und Uferstreifen, Gestaltung möglichst flacher Uferböschungen
 - Verzicht auf Abstütze und Sohlgelien, um die Durchgängigkeit des Gewässers zu sichern
 - Verringerung der Schmutzwasserbelastung.
 - Vernetzung mit anderen Biototypen: Feuchtröhrländ, Röhrichtbereiche, Stillgewässer, Gehölzbestände
 - Verlängerung der Lauf länge durch Einbau von Mäandern

Die Maßnahmenflächen sind dauerhaft zu erhalten.
Hinweis: Die definitiven Maßnahmen ergeben sich zwangsläufig als Kompromiss zwischen wasserrechtlichen Erfordernissen und den Zielen des Naturschutzes, weil die den Lehtrom betreffenden Festsetzungen gemäß der Subsidiaritätsklausel in § 9 Abs. 1 Nr. 16 Baugesetzbuch nicht im B-Plan selbst, sondern in der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung getroffen werden.

2.3. Externe Kompensationsmaßnahmen
Ergänzungen folgen in der weiteren Bearbeitung

2.3.1. Zeitraum
Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

2.4. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen:
Ergänzungen folgen in der weiteren Bearbeitung

3. Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

Hinweise

- Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.
- Denkmalschutz
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz auch in geringen Mengen meldepflichtig und sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtarcheologie bei der Stadt Cuxhaven anzuzeigen.
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
 - V1 - Baustelleneinrichtung
Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Beim Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere, Reptilien und Vogel vermindert werden. Höhenbäume sollten nach Möglichkeit erhalten werden.
 - V2 - Bauzeitenregelung
Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.
Vor Rodungs- und Abrissarbeiten ist daher eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Arten durch einen geeigneten Gutachter durchzuführen.
Zudem sind jegliche Eingriffe in den Boden sowie Verdichtungen des Bodens durch das Befahren mit schwerem Gerät vor dem Anfang der Zaunedeckungen grundsätzlich zu unterlassen.
 - V3 - Baubegleitung Artenschutz
Die gesamte Baumaßnahme ist im Rahmen einer "Baubegleitung Artenschutz" durch einen Fachgutachter zu betreiben, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen.
Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraumes von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen, so ist vor der Baufeldfreimachung eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tieren, insbesondere Brutvogelarten, durchzuführen.
Vor jeglichen Abriss- und Fallarbeiten ist eine generelle Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tieren durchzuführen und freizugeben. Sollte eine Fällung von potenziellen Habitatbäumen notwendig werden, ist eine Fallbegleitung durchzuführen.
Erfolgt ein aktueller Brutnachweis europäischer Vogelarten, ist der Bereich von den Arbeiten auszusparen, bis die Brut beendet ist und die Tiere das Nest verlassen haben. Bei Besatz mit Fledermäusen sind die Arbeiten auszusetzen, bis die Tiere die Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlassen haben.
Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.
- Erhalt von Gehölzstrukturen
Die Rodung von Gehölzen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Es sind möglichst viele Gehölzstrukturen im gesamten Unterungsgebiet zu erhalten. Die bestehenden Gehölze sind, soweit sie in der Nähe des Baufeldes stehen, vor Verletzungen und Schäden durch Bauarbeiten zu schützen. Erforderliche Rückschnitte an den Gehölzen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2022
geändert durch Verordnung vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenvordnung (PlanZV)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGVG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Cuxhaven eingesehen werden.

Stadt Cuxhaven

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr.106n
"Gewerbegebiet Groden" 5. Änderung

M 1 : 1.000

Gez.: Bs

Geplottet: 05/2023

SWECO **SWECO GmbH**
Resort Stadtplanung und Regionalentwicklung
D - 30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261

Vorentwurf

Stand: Mai 2023