

BEBAUUNGSPLAN NR. 115 „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DES GEWERBEPARKS“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
1.	Landkreis Cuxhaven – Amt Bauaufsicht und Regionalplanung vom 30.04.2025 Bauleitplanung der Gemeinde Schiffdorf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks“ Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrter Herr Grün, sehr geehrte Damen und Herren, zu der o.g. Bauleitplanung wird vom Landkreis Cuxhaven wie folgt Stellung genommen: <u>Archäologische Denkmalpflege</u> Im Plangebiet befindet sich die Fundstelle Schiffdorf 79 (Nr. der Arch. Landesaufnahme). Sie ist durch zahlreiche Oberflächenfunde bekannt. Diese geben Hinweis auf eine Siedlung der Römischen Kaiserzeit. Die Ausgrabung der benachbarten Fundstelle Schiffdorf 77 (Nr. der Arch. Landesaufnahme) hat zahlreiche Hausgrundrisse aus dieser Zeit belegt. Dies ist auch für die Fundstelle 79 zu erwarten. Das geplante Vorhaben bedeutet eine Zerstörung des Denkmalbestandes, der den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Das Vorhaben kann nur realisiert werden, wenn die betroffene Fläche zuvor archäologisch ausgegraben wird. Zur Kalkulation des erforderlichen Umfangs sind Suchschnitte zu empfehlen. Diese sind mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven zu besprechen und zu planen. Aus den Ergebnissen wird die Größe der vor Baubeginn durchzuführenden Grabung ersichtlich. Für die Ausgrabung ist eine darauf spezialisierte Grabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten trägt der Veranlasser gem. § 6.3 NDSchG. Die dafür erforderliche Grabungsgenehmigung ist von der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven auszustellen. Die Archäologische Denkmalpflege kann auch Adressen entsprechender Grabungsfirmen zur Verfügung stellen. Diese Auflage ist unter „Textliche Festsetzungen“ aufzunehmen.	<u>zu 1.1 Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.</u> Zur Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege wird in die Begründung und die Planzeichnung folgender Hinweis aufgenommen: <i>„Im Plangebiet befindet sich die Fundstelle 79 (Nr. der Archäologischen Landesaufnahme). Sie ist durch zahlreiche Oberflächenfunde bekannt, die einen Hinweis auf eine Siedlung der Römischen Kaiserzeit geben. Die Ausgrabung der benachbarten Fundstelle Schiffdorf 77 (Nr. der Archäologischen Landesaufnahme) hat zahlreiche Hausgrundrisse aus dieser Zeit belegt. Dies ist auch für die Fundstelle 79 zu erwarten.“</i> Das geplante Vorhaben bedeutet eine Zerstörung des Denkmalbestandes, der den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Das Vorhaben kann nur realisiert werden, wenn die betroffene Fläche zuvor archäologisch ausgegraben wird. Zur Kalkulation des Umfangs sind Suchschnitte zu empfehlen. Diese sind mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven zu besprechen und zu planen. Aus den Ergebnissen wird die Größe der vor Baubeginn durchzuführenden Grabung ersichtlich. Für die Ausgrabung ist eine darauf spezialisierte Grabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten trägt der Veranlasser gem. § 6 Abs. 3 NDSchG. Die dafür erforderliche Grabungsgenehmigung ist von der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven auszustellen.“ Die Belange der archäologischen Denkmalpflege werden somit in der Planung beachtet. Auf eine textliche Festsetzung muss im Übrigen verzichtet werden, da es hierfür keine gesetzliche Ermächtigung in § 9 BauGB gibt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 115 „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DES GEWERBEPARKS“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

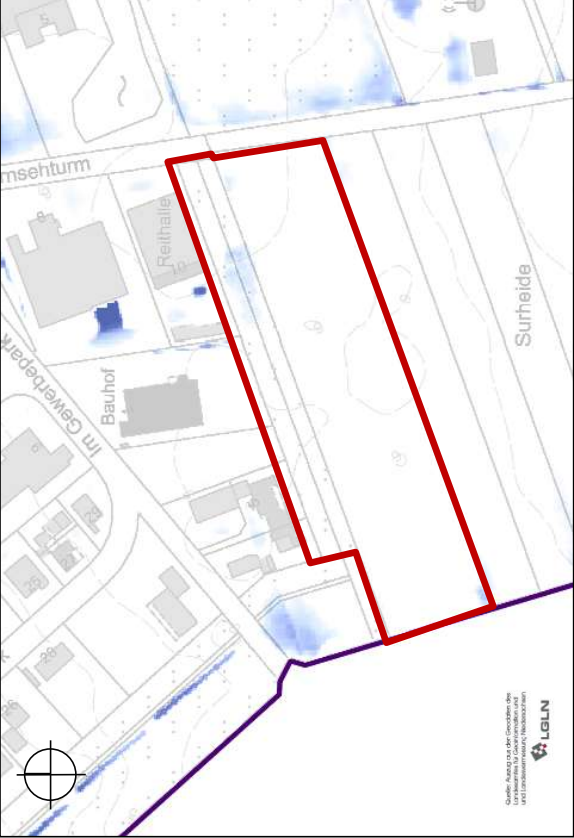
Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
1.2	<u>Beirat für Inklusion</u> Der Beirat für Inklusion nimmt zu der o.g. Angelegenheit wie folgt Stellung: Zielstellung des Behindertengleichstellungsgesetzes ist die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, damit alle Menschen öffentlich zugänglich Gebäude erreichen und nutzen können. Durch den Bebauungsplan soll der Bedarf an Gewerbegebieten gedeckt werden. Alle fußläufigen Zugewegungen sind ebenerdig ohne Quergefälle, und Straßenquerungen mit Bodenindikatoren ausgestattet sein. Eine ausreichende Beleuchtung der Fußwege ist erforderlich. An Straßenquerungen sind die Bordsteine abzusenken. Das Gewerbegebiet sollte durch einen barrierefreien ÖPNV erreichbar sein. Bushaltestellen sind barrierefrei einzurichten. Alle Interessenten / Investoren die beabsichtigen sich im Gewerbegebiet anzusiedeln sind darauf hinzuweisen, dass ihre Objekte und die dortigen Arbeitsplätze barrierefrei erstellt und einzurichten sind.	zu 1.2 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen des Beirates für Inklusion zur Barrierefreiheit werden zur Kenntnis genommen. Die Planung von Gewerbebauten erfolgt nach den hierfür gültigen Rechtsvorschriften (NBauO, Technische Baubestimmungen, Arbeitsstättenverordnung etc.), so dass die Barrierefreiheit den gesetzlichen Anforderungen entsprechend beachtet werden. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung jedoch um eine Angebotsplanung handelt, bleibt eine Prüfung der gesetzlich zu berücksichtigende Maßnahmen zur Barrierefreiheit der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Ebene vorbehalten. Die Gemeinde Schiffdorf wird unabhängig von der hier in Rede stehenden Planung bei einer Neuanlage oder wesentlichen Umgestaltung von Bushaltestellen im Gemeindegebiet die gesetzlichen Bestimmungen der Barrierefreiheit und des Personenbeförderungsgesetzes berücksichtigen.
1.3	<u>Bereich Umwelt, Küstenschutz & Abfall</u> der Bereich Umwelt, Küstenschutz & Abfall nimmt wie folgt Stellung: <u>Bereich Gewässerschutz</u> keine Bedenken, der Änderungsbereich wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal (SWK) der Gemeinde Schiffdorf angeschlossen	zu 1.3 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1.4	<u>Bereich Wasserversorgung</u> Das Vorhaben liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Wulsdorf. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird es nach der Neuausweisung des Wasserschutzgebietes weiter im Schutzgebiet liegen.	zu 1.4 Die Hinweise wurde bereits berücksichtigt. In der Begründung und in der Planzeichnung wird bereits darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des gesetzlich festgelegten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Wulsdorf" in der Wasserschutzzone III B liegt. Die laut der Wasserschutzgebietsverordnung vom 06.05.1975, zuletzt geändert am 16.10.1988 geltenden Verbote und Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
1.6 <u>Bereich Natur & ländliche Räume</u> <u>Eingriffsregelung</u> Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks“ der Gemeinde Schiffdorf. Im weiteren Verfahren sollten aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht folgende Punkte angepasst bzw. berücksichtigt werden: Im Bereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ sollte ein Radweg auf einem Damm angelegt werden. Beiderseits des Weges hätte jeweils eine geschlossene Baumreihe aus hochstämmigen Eichen angepflanzt werden sollen (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 26 röm. I). Daran angrenzend sollten Sickermulden zur Aufnahme des Oberflächenwassers angelegt werden (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 26 röm. IIa)). Der entstehende Bodaushub sollten nördlich zu den Sickermulden zu Wällen aufgeschüttet werden und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 26 röm. IIc)). Wären die Eichenreihen entsprechend des Planes vor rund 30 Jahren umgesetzt worden, wäre eine Alleebaumreihe des Siedlungsbereichs (HEA) vorhanden. Diese haben laut Osnabrücker Modell einen Wertfaktor von 1,6 bis 2,5. Die angelegten Wälle mit einer Höhe (vor Sackung) von 1,3 m bis 1,5 m Höhe mit ihrer Bepflanzung entsprechen von der Heckenstrukturen einer Wallhecke. Eine Baum-Strauch-Wallhecke (HWM) hat nach dem Osnabrücker Modell einen Wertfaktor von 2,0 bis 3,5. Die Bilanzierung sollte die Entwicklungsziele aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 26 sowie das zeitliche Umsetzungsdefizit (weitere Entwicklung von Pflanzungen) der letzten 30 Jahre berücksichtigen. Die Bilanzierung sollte entsprechend angepasst werden.	zu 1.6 Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Vorab ist anzumerken, dass die für den nördlichen Teil des Plangebietes (GE 1, GE 2 und Teil des GE 3) vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“, Gemeinde Schiffdorf bislang nicht umgesetzt wurden. Insofern kann nur von einem fiktiven Ist-Zustand der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ausgegangen werden. Aus dem zum Bebauungsplan Nr. 26 erstellten Grünordnungsplan geht aus den grünordnerischen Maßnahmen für die öffentlichen Grün- und Maßnahmenflächen (Nr. II a) und c)) eindeutig hervor, dass der Plangeber nicht die Absicht hatte, eine Wallhecke im klassischen Sinne anzulegen. Der beim Aushub der Sicker-Mulden anfallende Boden sollte eingriffsnah für die Aufschüttung eines Dammes verwendet werden. Die Bepflanzung des Dammes sollte mit standortgerechten Gehölzen (Birke, Weißdorn, Eberesche) erfolgen, so dass von der Entwicklung einer Strauch-/ Baum-Hecke im Siedlungsbereich (HSE) auszugehen ist. Ein für Wallhecken typischer Wall- und Gehölzaufbau sowie Pflegemaßnahmen (wie z. B. regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen) sind im Grünordnungsplan zudem nicht vorgesehen worden. Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele und der anzunehmenden heutigen Struktur der Gehölzpflanzung ist davon auszugehen, dass die Strauch-Baum-Hecke bei einer Umsetzung einen ökologischen Wert von 2,0 Werteinheiten (WE) nach dem Osnabrücker Modell aufweisen würde. Im Bereich der Sickermulden ist davon auszugehen, dass sich halbrudale Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF) entwickelt hätten, denen ein ökologischer Wertfaktor von 1,5 WE zugemessen werden kann. Im Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden des Bebauungsplanes Nr. 26 sollte ein 3,00 m breiter durchgängiger Geh-/Radweg auf einem Damm angelegt werden. Der Gehwegbereich wäre mit einer versickerungsfähigen wassergebundenen Decke herzustellen und der Radweg wäre zu pflastern (s. Grünordnungsplan – textliche Festsetzung Nr. I). Dem befestigten Weg (OVW) würde somit auch bei einer versickerungs-offenen Anlage keine ökologische Bedeutung zukommen. Insofern ist ein Wertfaktor von 0,10 WE als angemessen anzusehen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 115 „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DES GEWERBEPARKS“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	Beiderseits des Weges war vorgesehen, eine geschlossene Baumreihen (Allee) aus Eichen anzulegen, die bei Berücksichtigung einer entsprechenden langfristigen Entwicklung als Baumreihe/ Allee des Siedlungsbereiches (HEA) mit einem ökologischen Wert von 2,0 WE zu charakterisieren wäre. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Flächen der Gemeinde Schiffdorf – Flurstücke 239, 241 sowie Teilflächen der Flurstücke 235, 236, 237, 238 und 257 sowie Teil des Flurstücks 167/2 angepasst.
1.7 In die textlichen Festsetzungen sollte der folgende Punkt aufgenommen werden: „Bei der Planung und Errichtung von Solarenergieanlagen sind vorhandene, geplante oder festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahme gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel z.B. die Verschattung von Solarenergieanlagen zu reduzieren.“	zu 1.7 Dem Hinweis wird inhaltlich entsprochen. In die Planzeichnung wird der Anregung des Landkreises folgend der Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen vorhandene, geplante und festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen sind. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren. In der Begründung ist ein entsprechender Hinweis als artenschutzrechtliche Vermeidungsvorkehrung bereits enthalten.
1.8 <u>Amt für Bauaufsicht und Regionalplanung</u> <u>Baudenkmalpflege</u> Alle eventuell im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz. Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte, die von der Bauleitplanung in irgendeiner Form hätten beeinträchtigt werden können. Zur geplanten Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes können daher aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken erhoben werden.	zu 1.8 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
1.9	<u>Regionalplanung</u> Die Regionalplanung verweist auf Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen: „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbstständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutende Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“ Dieses Ziel der Raumordnung ist zu beachten. Ziele der Raumordnung sind endabgewogen, so dass die Abwägung eines Ziels der Raumordnung nicht möglich ist. Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sagt dazu aus (S. 20): „Insbesondere die Träger der Bauleitplanung haben gemäß § 1 Absatz 4 BauGB ihre Bebauungspläne so auszugestalten, dass ihre Festsetzungen keine Vorhaben ermöglichen, die eine den LROP- Vorgaben widersprechende Agglomeration entstehen oder verfestigen lassen. Zwar ist Einzelhandel, der nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen ist, in verschiedenen Baugebietstypen allgemein zulässig, aber die Gemeinde kann die Möglichkeiten des Städtebaurechts nutzen und gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO Feindifferenzierungen vornehmen oder baugebietsbezogen Einzelhandel planerisch ausschließen. Auf jeden Fall muss die Gemeinde die Möglichkeit, dass sich eine Agglomeration im Sinne des LROP bilden kann, berücksichtigen und darf nicht unbesehen ein Baugebiet, in dem Einzelhandel allgemein zulässig ist, als unbeschränktes Baugebiet ausweisen (vgl. Urteil des BVerwG vom 10.11.2011 - 4 CN 9.10 -, BVerwGE 141, 144 = juris-Rn. 20).“ Um die Bildung einer Agglomeration im Sinne des LROPs zu verhindern und einem möglichen Zielverstoß entgegen zu wirken, wäre geboten in der Planzeichnung als Festsetzung festzuhalten, dass Einzelhandelsbetriebe auch in GE 1 und GE 2 ausgeschlossen sind.	zu 1.9. <u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Der Anregung des Landkreises Cuxhaven folgend wird für die im Plangebiet liegenden Flächen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 Einzelhandel ausgeschlossen, da aufgrund der verfügbaren Flächen im GE 1 und GE 2 sowie mit Blick auf eine gemeinsame Nutzung mit den nördlich liegenden Grundstücken ansonsten nicht auszuschließen ist, dass sich mehrere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² ansiedeln und sich somit eine Agglomeration bilden könnte. Da die Flächen bislang unbebaut sind und als Paddock, Weide und Rasenfläche genutzt werden, wird mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht in ausgeübte Nutzungen eingegriffen. Die Ziele des LROP zum Einzelhandel werden in der Planung somit beachtet.
1.10	Es wird begrüßt, dass Sie sich in der Begründung mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen ländübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) auseinandergesetzt haben (Kapitel 4.1 der Begründung). Ich gebe den Hinweis, der Landkreis Cuxhaven über ein Kartendienste „Starkregen und Überschwemmung“ verfügt. Des Weiteren verfügt das Geoportal des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie ebenso über einen Kartendienst Starkregen (https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-nl). Die Begründung sollte unter Berücksichtigung dieser Kartendienste ergänzt/konkretisiert werden, da gemäß den Zielen 1.1.1 und 1.2.1 im Festlegungsteil unter 1. Allgemeines 1. Hochwasserrisikomanagement und 2. Klimawandel und -anpassung öffentliche Daten bei der Prüfung heranzuziehen sind.	zu 1.10 <u>Die Hinweise werden berücksichtigt.</u> Laut dem Kartendienst „Vulnerabilität – Gefahren durch Starkregen und Überschwemmungen“ des Landkreises Cuxhaven (Geoportal 2025) ist für das Plangebiet (rot) nur bei einem sehr selten auftretenden 100-jährigen Regenergeignis sehr kleinräumig mit Wasserständen von 35,3 bis 39,7 mm/ h zu rechnen. Insofern ist nicht von einem erhöhten Gefahrenpotenzial für Überschwemmungen bei Starkregen auszugehen. Bei einem Extremereignis - Blockregen mit 90 mm/h – sind zudem keine erhöhten Wasserstände zu erwarten.

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
		 Auszug aus dem Kartendienst „Vulnerabilität – Gefahren durch Starkregen und Überschwemmungen“ (Landkreis Cuxhaven Geoportal 2025) Im Geoportal des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (2025) sind in der Hinweiskarte „Starkregen“ für das Plangebiet nur bei einem 100-jährigen Regenereignis und damit in sehr seltenen Fällen in den Randbereichen erhöhte Wasserstände zu erwarten. Die Karte sowie die obenstehenden Ausführungen werden ergänzend in die Begründung aufgenommen, um den Belangen des Hochwasserschutzes hinreichend Rechnung zu tragen. Besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Überschwemmungen oder Hochwasser sind aus Sicht der Gemeinde jedoch nicht erforderlich.