

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf diesen Bebauungsplan Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerdeparks" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Schiffdorf, den 08.10.2025

gez. Wämer (L. S.)
- Wämer -
Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerdeparks", Ortschaft Schiffdorf wurde ausgearbeitet vom: **PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - ÖKOLOGIE**, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.
Hechthausen, den 08.10.2025

gez. U. Dörr u. T. Dörr
Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel 07.10.2025
(Ort) den (Datum)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Dirk Mittelstädt
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. D. Mittelstädt
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 24.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerdeparks" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2025 örtlich bekannt gemacht worden.

Schiffdorf, den 08.10.2025

gez. Wämer
- Wämer -
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 16.06.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerdeparks" und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 20.06.2025 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.06.2025 bis 31.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen unter www.schiffdorf.de sowie unter uvp.niedersachsen.de verfügbar.

Schiffdorf, den 08.10.2025

gez. Wämer
- Wämer -
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerdeparks" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schiffdorf, den 08.10.2025

gez. Wämer
- Wämer -
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerdeparks" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.10.2025, im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerdeparks" ist damit am 16.10.2025, in Kraft getreten.
Schiffdorf, den 16.10.2025

gez. Wämer
- Wämer -
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerdeparks" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Schiffdorf, den

gez. Wämer
- Wämer -
Bürgermeister

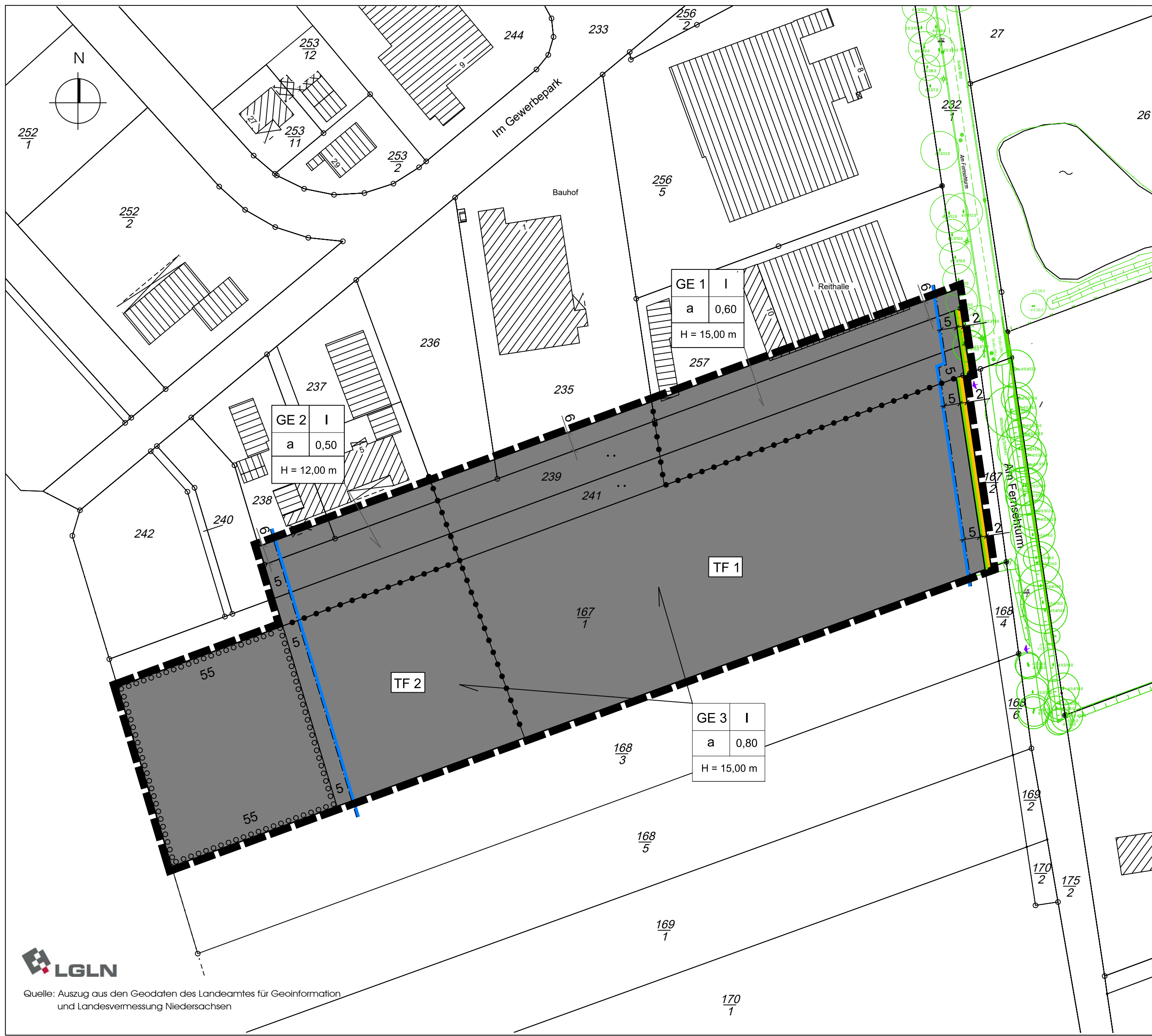
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.01.2025 (Nds. GVBl. 2025, Nr. 3).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs 6 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen:
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
• Vergnügungsstätten
• Einzelhandel jeglicher Art, Größe und Sortiment

Innerhalb des festgesetzten GE 2 sind Betriebe der gewerblichen Tierhaltung ausgeschlossen.

Betriebe der gewerblichen Tierhaltung sind im GE 1 nur ausnahmsweise zulässig.

2. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen:
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
• Vergnügungsstätten
• Einzelhandel jeder Art, Größe und Sortiment
• Betriebe der gewerblichen Tierhaltung

3. Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel weder tags (8 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:
Gewerbegebiet GE 1: tags 63 dB(A)/m², nachts 48 dB(A)/m²
Gewerbegebiet GE 2: tags 59 dB(A)/m², nachts 44 dB(A)/m²
Gewerbegebiet GE 3 TF 1: tags 63 dB(A)/m², nachts 48 dB(A)/m²
Gewerbegebiet GE 3 TF 2: tags 59 dB(A)/m², nachts 44 dB(A)/m²

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2:1996-10 und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

4. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

5. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 ist die untere Bezugsebene für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (H) die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante der Straße "Am Farnseetum". Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firshöhen ist bei Flachdächern die Attika (oberster Anschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First (der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung).

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist bezogen auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes über der mittleren Höhe der unteren Bezugsebene zu messen. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z. B. Schornsteine, Fahrstühle, Klimaaufbauten) um bis zu 4,00 m zugelassen werden.

6. Im Bereich der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Norden, Westen und Süden des geplanten Regenrückhaltebeckens eine Pflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen derart zu bepflanzen, dass dem Sichtschutz entsprochen wird. Als Gehölze sind zum Beispiel Ilex, Eberesche, Faulbaum, Hasel, Schwarzer Holunder, Hundrose, Winterlinde, Weide, Sanddorn, Schlehe, Stieleiche, Weißdorn, Hänbuche sowie standortgerechte Obstbäume zu verwenden. Die Mindestpflanzenanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 x 1,5 m festgesetzt. Der Anteil der Sträucher an der Pflanzung sollte ca. 60 % und der Anteil der Bäume ca. 40 % betragen. Für die Entwicklung einer artenreichen Gehölzstruktur sind mindestens sechs verschiedene Gehölze zu verwenden. Es ist ein naturnaher, freiwachsender Gehölzbestand zu entwickeln. Gehölze sind bei Abgang in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung zu ersetzen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Die Pflanzung ist in der nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (04. bis Feb.) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
Bäume: leichte Heister 100 - 150 cm Höhe
Sträucher: 60 - 100 cm Höhe mit mind. 3 bis 4 Trieben

Im Bereich der verbleibenden Flächen ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken anzulegen. Es sind dabei unterschiedlich gestaltete, gebuchtete Uferbereiche mit flachen Böschungen (Neigung ca. 1:3 bis 1:5) anzulegen. Für notwendige Befestigungen sind möglichst organische Baustoffe zu verwenden. Das Regenrückhaltebecken ist extensiv zu pflanzen.

Mit Ausnahme eines 3,00 m breiten Wartungsweges ist in den Böschungsbereichen des Regenrückhaltebeckens sowie auf den Flächen im Osten angrenzend an das Regenrückhaltebecken eine Ansaat mit einer zertifizierten Saatgutmischung in Form eines Blumen-Kräuter-Klimarassens (20% Blumen/ 80% Gräser) oder einer Blumenweiese (50% Blumen/ 50% Gräser), Ursprungsgelände UG 1 "Nordwestdeutsches Tiefland" durchzuführen. Das Saatgut ist dabei in einer Aussaatstärke von mind. 3 - 5 g/ m² auszubringen. Die Flächen sollten vor der Aussaat frei von mehrjährigen Unkräutern, wie z. B. Quecke oder Brennnessel, sein. Der günstigste Zeitpunkt für eine Ansaat ist das Frühjahr bis Mitte Mai. Das Saatgut sollte nach auf ein feinkörniges Saatbett ausgebracht werden. Anschließend ist ein Anwärters des Saatgutes durchzuführen, um für den notwendigen Bodenschluss zu sorgen. Auf der Fläche ist ein einmaliger Schnitt pro Jahr zulässig. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des § 30 BNatSchG sind zu berücksichtigen, sofern sich ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG entwickeln sollte.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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.

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 Suchschritte 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.

Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinlocherzentrationen, 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 in Sorge zu tragen.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schadhafte Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

3. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Bei Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Sofern eine Kampfmittelbekundung und daraus resultierend eine Kampfmittelausräumung erforderlich werden sollten, ist dies vornehmlich dem Grundbesitzesinhaber/Bauherrn durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Brandbomben, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder die Kampfmittelbeseitigung des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbieten Handlungen gem. § 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. Die Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 ist zu beachten.

6. Mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

7. Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Waldorf" in der Wasserschutzzone III B. Die laut der Wasserschutzverordnung vom 06.05.1975, zuletzt geändert am 16.10.1988 geltenden Verbote und Schutzbestimmungen sind zu beachten.

8. Im Gewerbegebiet GE 3 ist zur Verminderung von Abflussspitzen eine Regenrückhaltung durch Regenwasserspeicher mit Drosselung auf dem Gewerbegrundstück vorzusehen. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenwasserspeichers (Rückhaltevolumen) richtet sich nach den Regelwerken des ATV. Der zulässige Drosselabfluss beträgt max. 1 l/s je ha. Der rechnerische Nachweis ist vom Bauherrn spätestens im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen.

9. Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene und geplante Gehölze zu berücksichtigen. 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.

10. Mit Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 115 gemäß § 10 BauGB treten entgegenstehende Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90

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

1.3.1. Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) (§ 8 BauNVO)

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

GRZ 2.5. Grundflächenzahl (GRZ 0,50 bzw. 0,60 bzw. 0,80)

I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H 2.8. maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern (H = 12,00 m bzw. 15,00 m)

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

a 3.3. abweichende Bauweise

3.5. Baugrenze

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

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

15. Sonstige Planzeichen

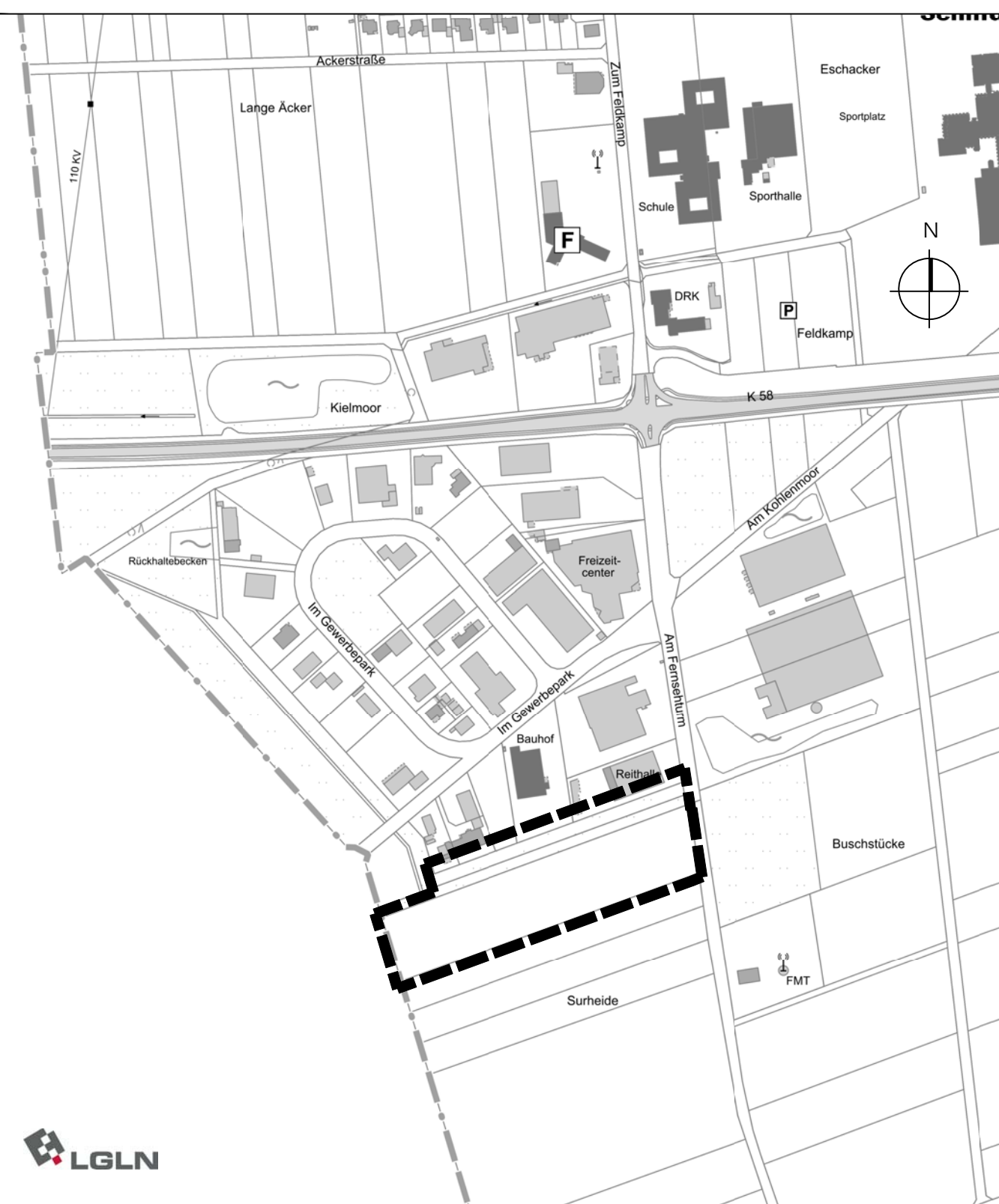
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

Abstände in Metern

TF 1 bzw. TF 2 Teilflächen für flächenbezogene Schalleistungspegel

Aufmaß Topographie - nachrichtlich



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

Übersichtskarte M. 5.000

GEMEINDE SCHIFFDORF
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR.115
"GEWERBEGBEIT SÜDLICH DES GEWERBEPARKS"

- EINSCHLIEßLICH TEILAUFBEBUNG DES B-PLANES NR. 26
"GEWERBEGBEIT SCHIFFDORF" -

ABSCHRIFT

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