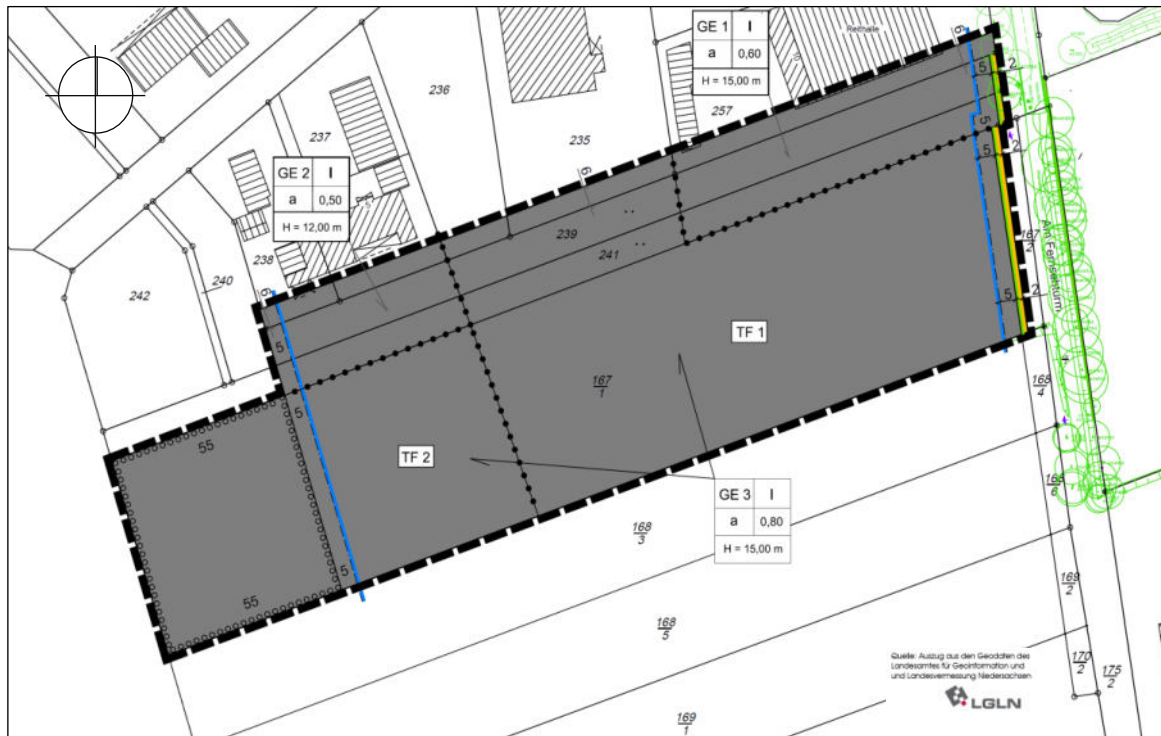


GEMEINDE SCHIFFDORF

- LANDKREIS CUXHAVEN -

BEBAUUNGSPLAN NR. 115 "GEWERBEGEBIET SÜDLICH DES GEWERBEPARKS", ORTSCHAFT SCHIFFDORF



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Ziel und Inhalt der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 24.03.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks", Ortschaft Schiffdorf gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks", Ortschaft Schiffdorf in seiner Sitzung am 07.10.2025 als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks", Ortschaft Schiffdorf umfasst die Flurstücke 239, 241 und 167/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 235, 236, 237, 238, 257 sowie 167/2, Flur 11 der Gemarkung Schiffdorf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks", Ortschaft Schiffdorf weist insgesamt eine Flächengröße von rund 2,244 ha auf. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 115 gemäß § 10 BauGB treten entgegenstehende Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ außer Kraft.

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Schiffdorf westlich der Straße "Am Fernsehturm" sowie östlich des Düllmannsweges. Im Norden und Osten grenzt ein Gewerbegebiet an, in dem verschiedene Branchen wie z. B. Kfz-Gewerbe/ Lackiererei, Elektrotechnik, Bau- und Bauausbaugewerbe, Bau- und Rohstoffhandel, Metallbaubetriebe, Dienstleistungsbetriebe, eine Reitanlage und Groß- und Einzelhandel existieren. Charakteristisch sind hier funktionale, eingeschossige Betriebs- und Geschäftsgebäude mit angegliederten, z. T. sehr umfangreichen Stellplatz-, Zufahrts- und Außenlagerflächen. Zum Teil finden sich nördlich des Plangebietes auch betriebsbezogene Wohnhäuser. Hervorzuheben sind die östlich des Plangebietes existierenden großvolumigen, höheren Gewerbehallen und Betriebsgebäude eines Unternehmens, das sich auf Schiffsausrüstungen spezialisiert hat. Aufgrund der Nutzungsstrukturen variieren die Baustile, Baumaterialien und Dachneigungen im Bereich bestehender Gewerbebetriebe in einer großen Bandbreite, so dass sich kein einheitliches Erscheinungsbild vermitteln lässt. Südlich des Plangebietes finden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, während sich im Westen das auf dem Gebiet der Stadt Bremerhaven liegende Wohngebiet am Düllmannsweg erstreckt. Östlich befindet sich ferner das Betriebsgelände mit dem 163 m hohen Fernseh- und Funkturm, einem eingeschossigen Betriebsgebäude sowie befestigten Außenflächen.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes existieren eine Reitanlage, das Gelände des Bauhofes der Gemeinde Schiffdorf sowie der Standort eines Bauunternehmens. Die südlich dieser gewerblichen Strukturen liegenden Grundstücke, die Teil des Plangebietes sind, umfassen zum einen den Paddock der Reitanlage sowie eine zugeordnete größere Standweide für die Pferdehaltung. Zum anderen ist südlich des Bauunternehmens eine Grünfläche mit Rasen angelegt worden. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist jedoch durch intensiv genutzte, gehölzfreie Ackerflächen geprägt.

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Ackerflächen erfolgt über die östlich verlaufende Straße "Am Fernsehturm", während die unbebauten Grundstücke im Norden über die angrenzenden Gewerbestandorte erreichbar sind. Die Straße "Am Fernsehturm" ist im Bereich des Gewerbeparks gut ausgebaut und wird partiell von ortsbildprägenden Laubbäumen begleitet.

Mit der Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet weiteren Gewerbeflächen für die Neuansiedlung von Unternehmen zur Verfügung zu stellen und somit die anhaltende Nachfrage nach Gewerbestandorten zu decken. Das Planungskonzept sieht im Bereich des Flurstücks 167/1 derzeit die Errichtung größerer Gewerbehallen für die Vermietung unterschiedlich großer Lagerflächen, den Bau und den Betrieb einer Kfz-Waschanlage mit Waschboxen sowie ggf. weitere gewerbliche Nutzungen wie z. B. eine Kfz-Aufbereitung, Vermietung von Anhängern, vor.

Des Weiteren sollen den nördlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetrieben und dem Bauhof der Gemeinde mit der Umwandlung der im Bebauungsplan Nr. 26 bislang festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Grünfläche in Flächen des Gewerbegebietes Expansionsmöglichkeiten eröffnet werden. Zugleich wird damit eine effizientere Ausnutzung des bestehenden Gewerbegebietes erreicht und

die bereits ausgeübte Nutzung im Bereich der Reitanlage erhalten. Die Planung wird somit zur langfristigen wirtschaftlichen Sicherung der vorhandenen Unternehmensstandorte beitragen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet worden. Ferner sind eine Schalltechnische Untersuchung, ein Entwässerungskonzept und ein Geotechnischer Bericht erarbeitet worden. Die Planung umfasst zudem eine artenschutzrechtliche Betrachtung.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die planungsbedingte Nutzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzten Gewerbegebietsflächen im Norden des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Auswirkungen, da hier bereits eine Bebauung vorhanden oder aufgrund der rechtsverbindlichen Planung zulässig ist.

Die im rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 26 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine Grünfläche werden im Rahmen der Planung in Gewerbefläche umgewandelt. Die im Bebauungsplan Nr. 26 festgelegten Gehölzpflanzungen sind jedoch nicht umgesetzt worden, so dass die potenziellen Wertigkeiten bzw. Funktionsverluste im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden. Gleichwohl werden durch künftige Inanspruchnahme vorhandener Scherrasen- und Weideflächen sowie der Flächen einer Reitanlage (Paddock) als Eingriffe berücksichtigt. Da diese Biotope nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen, sind jedoch nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Die Inanspruchnahme der strukturarmen Ackerflächen im Süden des Plangebietes ist mit geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften verbunden, da die ökologische Bedeutung der Ackerflächen gering ist.

Das Plangebiet weist aufgrund der gewerblichen Nutzungen sowie der intensiv genutzten Ackerflächen keine besondere Bedeutung für Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse auf.

Planungsbedingt werden weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturpark- und Nationalparkfläche, geschützte Landschaftsbestandteile, Natura2000-Gebiete noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ betroffen. Die geltende Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 ist zu beachten.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitats besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Bäume im Bereich der Straße „Am Fernsehturm“ sollen erhalten werden. Daher sollte während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten im Bebauungsplangebiet der Schutz baustellennaher Bäume gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) im baustellennahen Bereich zu gewährleisten.

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.

Schutzgut Boden

Durch die geplante bauliche Entwicklung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang unbebauten Bereichen durch den Abtrag des Oberbodens, die baubedingten Versiegelungen und die Anlage einer Regenrückhaltung beeinträchtigt. Insofern werden sich erhebliche pla-

nungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden ergeben. Allerdings sind planungsbedingt weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe oder hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen.

Die Inanspruchnahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet Schiffdorf" bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen ist nicht mit Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden, zumal eine Erhöhung der Grundflächenzahl (einschl. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO) planungsbedingt nicht vorgesehen ist.

Beeinträchtigungen der Filter- und Pufferfunktion können durch die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk "Wulsdorf" vermieden werden.

Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses führen. Da das Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung aufweist, sind die Auswirkungen zu relativieren. Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse ist im Plangebiet die Anlage von Regenrückhaltungen zur Aufnahme und geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Die Inanspruchnahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet Schiffdorf" bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen führt nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und zu Eingriffen in das Schutzgut Wasser, da eine Erhöhung der Grundflächenzahl (einschl. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO) planungsbedingt nicht erfolgt.

Um Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Wulsdorf" zu vermeiden, sind die Vorschriften und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III b zu beachten.

Fließ- und Stillgewässer sind planungsbedingt nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da die Flächen des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Nutzungsstrukturen keine besonderen klimatischen Funktionen aufweisen.

Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern neuer Gebäude wirkt sich durch die Nutzung regenerativer Energien zur Eigenversorgung positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes wird sich das Landschafts- und Ortsbild verändern, da bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden und die gewerbliche Nutzung nach Süden ausgedehnt wird. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch den existierenden, weithin sichtbaren Fernsehturm, die vorhandene Prägung durch den Gewerbepark und die östlich liegenden großvolumigen, höheren Gewerbehallen sind die negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild jedoch in gewissem Umfang zu relativieren. Durch die vorgesehene randliche Eingrünung der Neubebauung im Westen werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zudem vermindert und eine Abstandsfläche zum Wohngebiet „Düllmannsweg“ geschaffen.

Auf eine Eingrünung der gewerblichen Erweiterungsflächen im Süden des Plangebietes ist verzichtet worden, da hier im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Schiffdorf eine Fortsetzung bzw. Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen ist, so dass die künftig angrenzenden Bebauungsstrukturen den Ortsrand bilden werden. Eine funktionale und bauliche Verbindung durch Pflanzmaßnahmen soll daher nicht behindert werden.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Um potenzielle Immissionskonflikte zwischen schutzbedürftigen Wohnnutzungen und Gewerbegebietsentwicklung zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist

eine Schalltechnische Untersuchung (ted GmbH 05.2025) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem wesentlichen Ergebnis, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des BImSchG, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen, aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten sind.

Baudenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Da im Plangebiet sowie der Umgebung das Vorkommen von archäologisch wertvollen Bodendenkmalen verzeichnet ist, dürfen hier Erdarbeiten nur nach den Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung werden sowohl bereits bebaute bzw. bebaubare Flächen des Gewerbegebietes als auch unbebaute Ackerflächen in Anspruch genommen. Des Weiteren können Rasenareale, Paddockflächen und eine Standweide künftig bebaut werden. Die Nutzung des unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächenpotenzials für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist aus Sicht der Gemeinde jedoch gerechtfertigt und mit Blick auf die Wirtschaftsentwicklung und die Schaffung von Arbeitsplätzen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Bauland bedeuten würde.

Artenschutz

Unter der Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsvorkehrungen ist im Hinblick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden planungsbedingt nicht ausgelöst. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Vergleichbarkeit mit umliegenden Biotopstrukturen bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung der planungsbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

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

- Festlegung von Schallschutzmaßnahmen - Ziel: Vermeidung von erheblichen Lärmbelastungen für schutzwürdige Wohnbebauungen in der Umgebung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Beachtung der Vorschriften der Schutzgebietsverordnung des Wasserwerkes "Wulsdorf", gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers - Ziel: Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und die Trinkwasserversorgung
- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Westen - Ziel: Entwicklung von naturraumtypischen Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zur landschaftsgerechten Eingrünung der Neubebauung im Westen, Schaffung neuer Lebensräume für heimische Pflanzen- und Tierarten, Revitalisierung der Bodenfunktionen, Verbesserung des Kleinklimas, Anlage einer Regenrückhaltung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange - Ziel: Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
- Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes sowie von Abflussspitzen während Starkregenereignissen
- Beachtung der geltenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Landschafts- und Ortsbildes

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

durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen auch durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Schutz verdichtungsempfindlicher Böden durch Nutzung von Stahlmatten) entgegengewirkt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich planungsbedingter Eingriffe erfolgt zum einen innerhalb des Plangebietes über Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zum anderen werden externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der gemeindeeigenen Kompensationsfläche im Bereich des Flurstücks 30/2, Flur 11, Gemarkung Wehdel sowie im anerkannten Kompensationsflächenpool "Am Holzrburger Moor" (Gemarkung Bederkesa) der Niedersächsischen Landesforsten durchgeführt.

Geprüfte Planungsvarianten

Auf die Prüfung von Erschließungsalternativen ist verzichtet worden, da die vorhandene Straße "Am Fernsehturm" genutzt werden soll und die Erschließung der nördlichen Flächen über die bestehenden Gewerbegrundstücke erfolgt. Standortalternativen sind nicht geprüft, da das Plangebiet der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dient und eine funktionale Verbindung zwischen Bestand und Erweiterungsfläche entstehen soll.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit vorgebracht worden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Landkreis Cuxhaven

Archäologische Denkmalpflege

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.

Abwägung der Gemeinde: Zur Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege wird in die Begründung und die Planzeichnung folgender Hinweis aufgenommen: „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

Landes-aufnahme) 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 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.

Bereich Natur & ländliche Räume

Eingriffsregelung

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 Bodenaushub 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 Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA) vorhaben. 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 (HVM) 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.

Abwägung der Gemeinde: 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 Damms verwendet werden. Die Bepflanzung des Damms 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 Osabrücker Modell aufweisen würde.

Im Bereich der Sickermulden ist davon auszugehen, dass sich halbruderale 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 versickerungsoffenen Anlage keine ökologische Bedeutung zukommen. Insofern ist ein Wertfaktor von 0,10 WE als angemessen anzusehen. 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.

Im weiteren Verfahren sollten aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht folgende Punkte angepasst bzw. berücksichtigt werden:

Die Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens wird angezweifelt, da es sich um ein technisches Bauwerk handelt. Es sollte grundsätzlich ein entsprechendes Pflegekonzept vorgesehen werden, dass u.a. die Entwicklung von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen verhindert. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen: Sollte sich durch unterlassene Pflegemaßnahmen ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop entwickelt haben und eine Pflege erforderlich werden, sind die Bestimmungen des § 30 BNatSchG sowie des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen und Beeinträchtigungen oder Eingriffe auszugleichen.

Abwägung der Gemeinde: Bei dem geplanten Regenrückhaltebecken handelt es sich nicht um ein technisches Bauwerk, welches sich durch einheitliche und kaum strukturierte Uferzonen mit Böschungsneigungen von überwiegend 1 : 1, einer weitgehenden Verwendung von toten Baustoffen wie Wasserbausteinen und einer intensiven Unterhaltung auszeichnen würde.

Das im Westen des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 dagegen naturnah mit unterschiedlich gestalteten, gebuchteten Uferbereichen mit flachen Böschungen mit Neigung ca. 1:3 bis 1:5 zu gestalten. Für notwendige Befestigungen sind organische Baustoffe zu verwenden. Das Regenrückhaltebecken ist zudem extensiv zu pflegen.

Mit Ausnahme eines 3,00 m breiten Wartungsweges ist in den Böschungsbereichen des Regenrückhaltebeckens eine Ansaat mit einer zertifizierten regionalen Saatgutmischung in Form eines Blumen-Kräuter-Klimarasen (20% Blumen/ 80% Gräser) oder einer Blumenwiese (50% Blumen/ 50% Gräser), Ursprungsgebiet UG 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ durchzuführen. Auf der Fläche ist ein einmaliger Schnitt pro Jahr zulässig. Das Ausbringen von Düngern und Pestiziden ist unzulässig.

Insofern werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 sowohl die naturnahe Gestaltung und extensive Pflege des Regenrückhaltebeckens als auch der Pflegerahmen für die Ufer- und Böschungszonen festgesetzt. Ergänzend wird aufgenommen, dass die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des § 30 BNatSchG zu berücksichtigen sind, sofern sich ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG entwickeln sollte.

Regionalplanung

Die Regionalplanung verweist auf Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen:

„Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame 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.

Abwägung der Gemeinde: 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.

Es wird begrüßt, dass Sie sich in der Begründung mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) auseinandergesetzt haben (Kapitel 4.1 der Begründung). Ich gebe den Hinweis, der Landkreis Cuxhaven über ein Kartendienst „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-ni). Die Begründung sollte unter Berücksichtigung dieser Kartendienste ergänzt/konkretisiert werden, da gemäß den Zielen I.1.1 und I.2.1 im Festlegungsteil unter I. Allgemeines 1. Hochwasserrisikomanagement und 2. Klimawandel und -anpassung öffentliche Daten bei der Prüfung heranzuziehen sind.

Abwägung der Gemeinde: 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 Regenereignis 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. 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 wurden 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.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Durch die vorliegende Planung wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet weitere Gewerbeflächen für die Neuansiedlung von Unternehmen zur Verfügung zu stellen.

Das Planungskonzept sieht die Errichtung größerer Gewerbehallen für die Vermietung unterschiedlich großer Lagerflächen, den Bau und den Betrieb einer Kfz-Waschanlage mit Waschboxen sowie ggf. weitere gewerbliche Nutzungen wie z. B. eine Kfz-Aufbereitung, Vermietung von Anhängern, vor.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 2,244 ha und ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und unwiederbringlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Dies gilt insbesondere, wenn die Flächen entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Vor diesem Hintergrund besteht aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an die Planung zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB).

Abwägung der Gemeinde: Die Gemeinde Schiffdorf hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 der Begründung dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die Gemeinde Schiffdorf möchte weitere Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitstellen und die Nutzbarkeit bestehender Gewerbegrundstücke verbessern, um die Wirtschaftskraft zu fördern und Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen. Die Nutzung des im Siedlungsbereich bzw. unmittelbar angrenzenden Flächenpotenzials für die städtebauliche Entwicklung ist aus Sicht der Gemeinde daher gerechtfertigt, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen somit höher gewichtet wird als der Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Bauland bedeuten würde. Dies auch unter dem Aspekt, dass das Grundzentrum Schiffdorf aufgrund seiner raumordnerischen Bedeutung ein über die örtliche Nachfrage hinausgehendes Angebot an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen bereitzustellen hat und Impulse für die örtliche Wirtschaft geben muss. Außerdem ist das Plangebiet nicht als Fläche für die Landwirtschaft, sondern als gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf ausgewiesen, so dass eine entsprechende gewerbliche Weiterentwicklung des Bereiches auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits vordefiniert wurde.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist überdies im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Schiffdorf als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, so dass hier mit der Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen kein Entzug landwirtschaftlicher Flächen verbunden ist. Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im südlichen Teil des Plangebietes eigentümerseitig zudem nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der Flächen erfolgt daher auf Freiwilligkeit. Ferner werden mit der Planung nur Böden mit geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit (LBEG 2025) und damit mit geringer Bedeutung für die Landwirtschaft betroffen.

Die vorstehende Ausführungen verdeutlichen, dass die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Planung hinreichend berücksichtigt werden.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Wir begrüßen daher den Hinweis, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Abwägung der Gemeinde: Wie in der Begründung bereits dargelegt wird, sind landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung weder im Plangebiet noch in einem nach der TA Luft 2021, Anhang 7 zu betrachtendem Umkreis von 600 m vorhanden. Demzufolge ist weder mit unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchs- oder Geräuschimmissionen im Plangebiet zu rechnen noch von einer

Einschränkung landwirtschaftlicher Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebsausübung oder Betriebsentwicklung auszugehen. Die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen wird planungsbedingt nicht eingeschränkt.

Die nördlich des Plangebietes existierende Reitanlage liegt innerhalb des Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 26, Gemeinde Schiffdorf) und ist daher als gewerblicher Betrieb einzustufen. Da dem Plangebiet und dem angrenzenden Gewerbegebieten einschl. der Reithalle nach der TA Luft, Anhang 7 die gleiche Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen zu zuordnen ist, sind planungsbedingt keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Zudem wird in der Begründung und der Planzeichnung bereits darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der räumlichen Lage im Bereich des Plangebietes zu tolerieren sind.

Die Belange der Landwirtschaft sind somit in der Planung sachgerecht berücksichtigt worden.

Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des §15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:

- Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum
- ökologischer Waldumbau
- Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen
- Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente
- Maßnahmen an Gewässern

Abwägung der Gemeinde: Für die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation planungsbedingter ökologischer Eingriffe (§ 1 Abs. 3 BauGB, Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) werden innerhalb des Plangebietes nur die erforderlichen Flächen in Anspruch genommen, so dass der damit verbundene Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen minimiert wird. Die im Rahmen der Planung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen tragen dabei zur ökologischen Aufwertung des Naturhaushaltes und zur Gestaltung des Landschaftsbildes bei. Darüber hinaus erfolgt ein Teil der Kompensation extern über einen anerkannten Kompensationsflächenpool der Niedersächsischen Landesforsten sowie den Flächenpool der Gemeinde Schiffdorf.

Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser

Wir regen an auch für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 analog des Gewerbegebietes GE3 „Einzelhandel jeder Art, Größe und Sortiment“ ebenfalls auszuschließen. Hintergrund ist, dass das der nördlich anschließende Bauungsplan Nr. 26 Einzelhandel nicht ausschließt und die Ansiedlung von Einzelhandel, auch in Hinblick auf eine mögliche gemeinsame Nachnutzung mit den Bereichen der Grundstücke nördlich des Bauungsplans Nr. 115, aus unserer Sicht ausgeschlossen sein sollte.

Abwägung der Gemeinde: Der Anregung 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 im Hinblick auf eine gemeinsame Nutzung mit den nördlich liegenden Grundstücken ansonsten nicht auszuschließen ist, dass sich mehrere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² ansiedeln könnten und sich somit eine nach dem LROP unzulässige Agglomeration bildet. 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.

Seestadt Bremerhaven

die Stadt Bremerhaven bedankt sich für die Beteiligung in dem o.g. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Schiffdorf. Die hier vorliegende Bauleitplanung dient im Wesentlichen zur Erschließung von Gewerbeflächen für die Neuan siedlung von Unternehmen.

Folgende Anregungen und Hinweise sollten im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt werden:

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Bremerhavener Wohngebiet „Am Düllmannsweg“, sollte bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 darauf geachtet werden, eine Abstandsregelung zu treffen. Das Wohngebiet ist wie ein Allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Eine benachbarte Ausweisung von einem Allgemeinem Wohngebiet und Gewerbe ist nach unserem Verständnis planungsrechtlich nur unter dieser Voraussetzung möglich. Dies ist unabhängig davon zu sehen, ob die geplanten gewerblichen Nutzungen Beeinträchtigungen für die Anwohnenden verursacht.

Dafür bietet sich an, ein ähnliches Vorgehen zu wählen wie beim Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbepark Schiffdorf“. Somit wäre diese Abstandsfläche im B-Plan geeignet abzusichern, verbunden mit der Einkürzung der Fläche für die gewerbliche Nutzung.

Abwägung der Gemeinde: Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ der Gemeinde Schiffdorf ist im Westen der Gewerbeflächen eine 55,00 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden, so dass sich ein entsprechender Abstand zum westlich liegenden Wohngebiet „Düllmannsweg“ ergibt.

Da in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks“, Gemeinde Schiffdorf im Westen des geplanten Gewerbegebietes ebenfalls eine 55,00 m tiefe Abstandsfläche in Form einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird, rückt die gewerbliche Nutzung künftig nicht näher an das Wohngebiet „Düllmannsweg“ heran als die Gewerbebetriebe im Bebauungsplan Nr. 26. Insofern ist die vonseiten der Seestadt Bremerhaven angeregte Kürzung der Gewerbefläche im Plangebiet zur Wahrung eines Abstandes analog dem Bebauungsplan Nr. 26 nicht erforderlich.

Durch die im Bereich der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen Gehölzpflanzungen, die Anlage einer naturnahen Regenrückhaltung und die Entwicklung einer extensiv genutzten Blühwiese erfolgt überdies eine Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Plangebietes in Richtung der Wohnbebauung am Düllmannsweg, so dass negative Auswirkungen auf die Wohnnutzungen planungsbedingt nicht zu erwarten sind. Dies auch unter dem Aspekt, dass in der für die Planung erstellten Schalltechnischen Untersuchung (ted GmbH 05.2025) keine unzumutbaren Lärmbelastungen für die Wohnbebauung am Düllmannsweg ermittelt wurden.

Wasserverband Wesermünde

Um den Verbrauch von wertvollem Trinkwasser (auch vor dem Hintergrund des Klimawandels mit zunehmend anhaltenden Trockenzeiten in den zurückliegenden Jahren) zu begrenzen, sollte das Regenwasser durch z. B. Bau eine Zisterne (min. 2 m³) zur Gartenbewässerung genutzt werden. Dies sollte in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

Abwägung der Gemeinde: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der Nutzungsstrukturen sowie der in den Gewerbegebieten zulässigen bebaubaren Flächen ist davon auszugehen, dass keine größeren Gartenflächen angelegt werden. Die ggf. notwendigen Bewässerungsmaßnahmen für die Erhaltung junger Gehölzpflanzungen wird zeitlich auf die Anwuchsphase beschränkt sein, so dass keine übermäßige oder dauerhafte Verwendung von Trinkwasser zu erwarten ist.

Schiffdorf, den 08.10.2025

.....gez. Wärner
Bürgermeister

(L.S.)