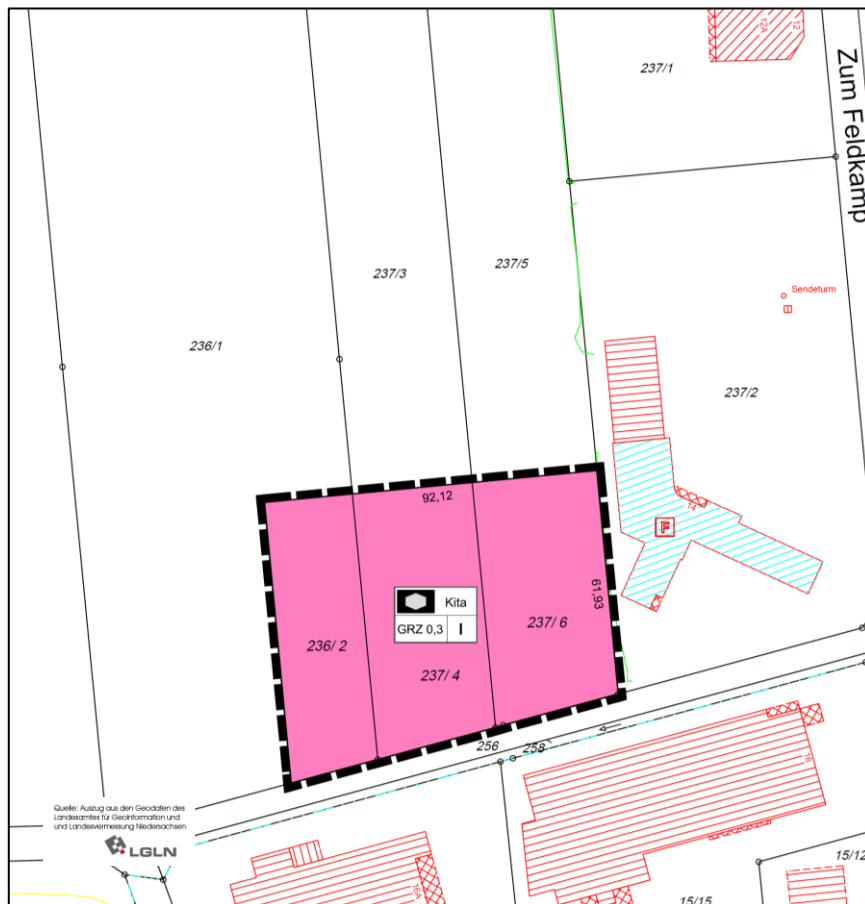


# GEMEINDE SCHIFFDORF

- LANDKREIS CUXHAVEN -

## BEBAUUNGSPLAN NR. 119 "WESTLICH DER FTZ" – TEIL 1, ORTSCHAFT SCHIFFDORF



TEIL 1: BEGRÜNDUNG

TEIL 2: UMWELTBERICHT

- ABSCHRIFT -

## INHALT SEITE

### TEIL 1: BEGRÜNDUNG

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. EINFÜHRUNG</b>                                               | <b>2</b>  |
| <b>2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>                     | <b>3</b>  |
| 2.1 Raumordnung                                                    | 3         |
| 2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel                  | 4         |
| <b>3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>                                  | <b>5</b>  |
| 4.1 Räumlicher Geltungsbereich                                     | 5         |
| 4.2 Städtebauliche Gesamtsituation                                 | 6         |
| 4.3 Ziel und Zweck der Planung                                     | 6         |
| <b>5. STÄDTEBAULICHE INHALTE</b>                                   | <b>7</b>  |
| 5.1 Verkehrliche Erschließung                                      | 7         |
| 5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen                      | 8         |
| 5.3 Städtebauliche Flächenbilanz                                   | 9         |
| <b>6. NATUR UND LANDSCHAFT MIT EINGRIFFSERMITTLUNG</b>             | <b>9</b>  |
| <b>7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG</b>                        | <b>10</b> |
| <b>8. BELANGE DER DENKMALPFLEGE</b>                                | <b>11</b> |
| <b>9. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT</b>                               | <b>12</b> |
| <b>10. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE</b>                        | <b>12</b> |
| <b>11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZES</b> | <b>13</b> |
| <b>12. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND</b>                           | <b>14</b> |
| <b>13. BODENORDNUNG</b>                                            | <b>16</b> |
| <b>14. VERFAHREN</b>                                               | <b>16</b> |

### TEIL 2: UMWELTBERICHT

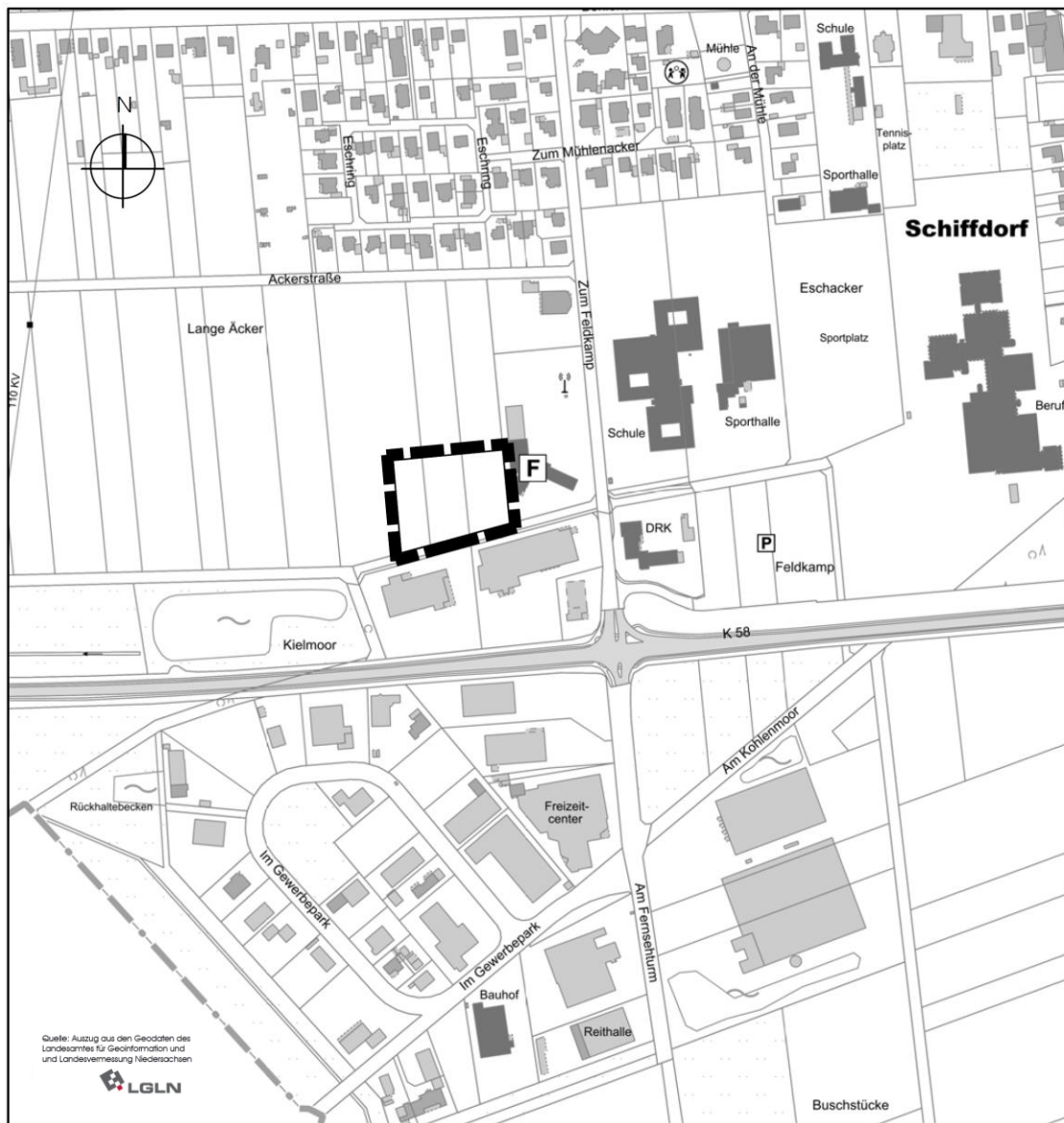
|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ZIELE UND INHALTE DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG, DARSTELLUNG IN FACHPLÄNEN UND FACHGESETZEN</b>                   | <b>17</b> |
| <b>2. ÜBERSICHT ÜBER DAS PLANGEBIET</b>                                                                                    | <b>18</b> |
| <b>3. BESTANDSAUFNAHME (BASISSZENARIO)</b>                                                                                 | <b>18</b> |
| <b>4. PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>                                   | <b>22</b> |
| <b>5. PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>                                        | <b>22</b> |
| <b>6. GEPRÜFTE PLANUNGSVARIANTEN</b>                                                                                       | <b>24</b> |
| <b>7. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>             | <b>24</b> |
| <b>8. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT</b>             | <b>25</b> |
| <b>9. TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND</b> | <b>25</b> |
| <b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>                                                                                                 | <b>25</b> |
| <b>VERFASSERERKLÄRUNG</b>                                                                                                  | <b>26</b> |

## TEIL 1: BEGRÜNDUNG

### 1. EINFÜHRUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 11.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ" – Teil 1, Ortschaft Schiffdorf gefasst.

Dem Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ" - Teil 1, Ortschaft Schiffdorf der Gemeinde Schiffdorf liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der zur Zeit der Aufstellung des Bauleitplanes jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

## 2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Raumordnung

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

#### Landes-Raumordnungsprogramm

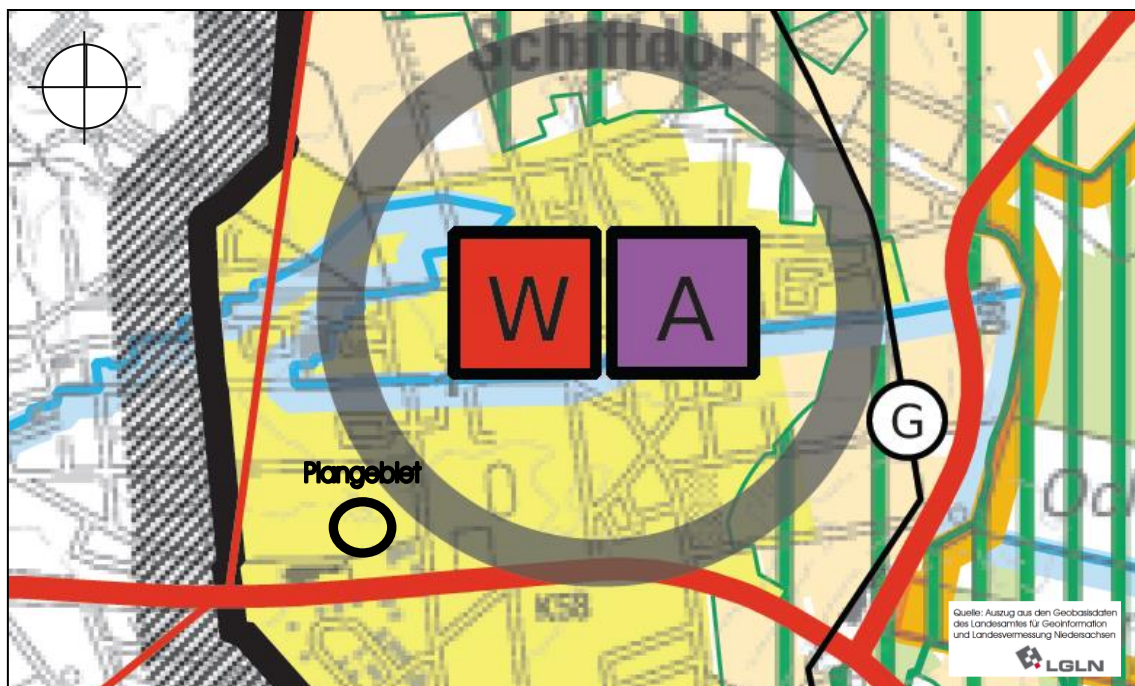
Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017/ 2022 wird in Kap. 2.2 Ziffern 01 folgender Grundsatz dargelegt:

*"Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden."*

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Schiffdorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven (RROP) als Grundzentrum festgelegt worden. In den Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den täglichen Bedarf bereitzustellen. Mittel- bis langfristig ist die infrastrukturelle Grundausstattung unter Berücksichtigung des demografischen Wandel und der wirtschaftlichen Entwicklung des Planungsraumes sicherzustellen.

Das Plangebiet selbst liegt laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012/ 2017 innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches sowie innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.



Ausschnitt aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Mit der im Plangebiet vorgesehenen Kindertagesstätte wird die infrastrukturelle Grundausstattung in der Ortschaft Schiffdorf erweitert und der vor Ort bestehende Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder kurz- bis mittelfristig gedeckt. Damit kommt die Gemeinde Schiffdorf der raumordnerischen Aufgabe nach, in allen Teilräumen der Gemeinde Angebote der Daseinsvorsorge in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität zu sichern und zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist daher davon auszugehen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

Negative Auswirkungen auf das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung sind mit der Planung nicht verbunden, da die geltende Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk "Wulsdorf" vom 24.04.1975, zuletzt geändert am 29.08.1988, zu beachten ist und die Schmutzentsorgung über die öffentliche Kanalisation erfolgt.

### Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz

Bezüglich des Länderübergreifenden Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) wird auf Kapitel 11 "Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes" verwiesen.

## **2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel**

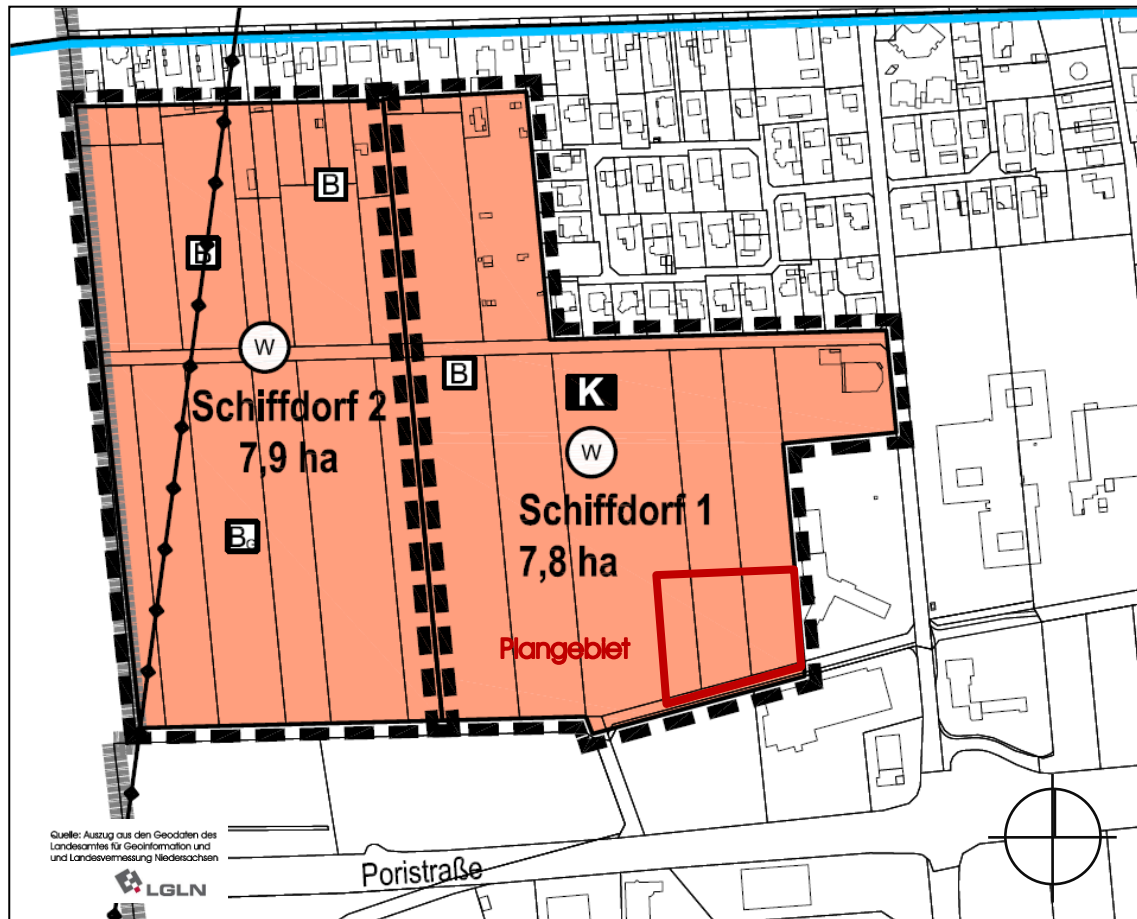
Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regulationsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Gemeinde Schiffdorf hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die Gemeinde Schiffdorf hat im Vorfeld der Planung in der Ortschaft Schiffdorf mehrere Alternativstandorte für den Neubau der Kindertagesstätte mit dem Ergebnis geprüft, dass der gewählte Standort in der Nähe zu vorhandenen und geplanten Wohngebieten liegt und die notwendige Flächengröße für die Kindertagesstätte aufweist. Ferner ist über die Straße "Zum Feldkamp" eine optimale Anbindung an das Hauptverkehrsnetz vorhanden, so dass der Standort gut erreichbar ist. Darüber hinaus kann der Erschließungsaufwand durch die Nutzung der existierenden Straße reduziert werden. Da der Neubau der Kindertagesstätte überdies aus Gründen des Allgemeinwohls erfolgt und der öffentlichen Daseinsvorsorge dient, ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf bislang unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen zudem nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Kindertagesstätte unbedingt erforderlich ist. Insofern werden die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel beachtet.

### 3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

In der 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Schiffdorf - Ortschaft Schiffdorf ist im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche (W) mit Standort für einen Kindergarten/ eine Kindertagesstätte ausgewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ" – Teil 1, Ortschaft Schiffdorf ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar.



Auszug aus der 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Schiffdorf - Ortschaft Schiffdorf

### 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

#### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 "Westlich der FTZ" - Teil 1, Ortschaft Schiffdorf umfasst die Flurstücke 236/2, 237/4 und 237/6, Flur 14, Gemarkung Schiffdorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 weist insgesamt eine Flächen-größe von rund 0,643 ha auf.

## 4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Westen von Schiffdorf westlich der Straße "Zum Feldkamp". Östlich angrenzend findet sich der Standort der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) mit ihrem ein- und zweigeschossigen Betriebs- und Schulungsgebäude, dem höheren Schlauchturm und den am Rand vorkommenden Gehölzstrukturen. Südlich des Plangebietes sind südlich der Erschließungsstraße zwei Lebensmittelmärkte (Aldi, Edeka) mit ihren großvolumigen eingeschossigen Gebäuden und umfangreichen befestigten Stellplatzflächen vorhanden. Die Standorte werden auf der Nordseite von dichten Heckenstruktur eingegrünt sind. Die Erschließung des Einzelhandelsstandortes Aldi erfolgt über die von der angrenzenden Straße ausgehenden Zufahrten. Bei den vorhandenen Siedlungsstrukturen sind funktionale Gebäude vorherrschend, deren Baustile, Dachformen und Baumaterialien in einer großen Bandbreite variieren, so dass sich keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale ableiten lassen.

In räumlicher Nähe des Plangebietes finden sich ferner das Schulzentrum Schiffdorf, ein DRK-Standort sowie eine Außenstelle des Landkreises Cuxhaven. Das Ortszentrum von Schiffdorf ist rd. 600 m vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet selbst umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen, die sich in nördliche und westliche Richtung fortsetzen. Die strukturarmen Ackerflächen weisen keine Gehölzbestände auf. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit ausgehend über die westlich verlaufende Straße "Zum Feldkamp" über eine Erschließungsstraße, die bis zur Zufahrt zum Einzelhandelsstandort ausgebaut ist und anschließend in einen geschotterter Teil übergeht. Auf der Südseite wird die Erschließungsstraße durch einen schmalen Graben begleitet.

## 4.3 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde verzeichnet seit Jahren eine steigende Nachfrage nach Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen, so dass die vorhandene Kinderbetreuungseinrichtung in Schiffdorf ihre Kapazitätsgrenze erreicht hat. Darüber hinaus ist künftig davon auszugehen, dass sich mit Blick auf die steigenden Anforderungen an die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie die positive Bevölkerungsentwicklung ein verstärkter Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder ergeben wird.

Ziel der Bauleitplanung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte zu schaffen und damit kurz- bis mittelfristig den dringenden Bedarf an Betreuungsplätzen in Schiffdorf zu decken. Hierzu soll die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) mit vier Gruppen erfolgen.

Die Gemeinde Schiffdorf hat im April 2022 im Vorfeld der Planung in der Ortschaft Schiffdorf als Alternative einen Standort im Süden des Schulzentrums (nördlich der Sellstedter Straße) nach den Kriterien Einbindung in den Siedlungsraum, fußläufige Erreichbarkeit aus der Ortschaft, Erschließungsaufwand, Grunderwerbskosten, Eingriffe in Natur und Landschaft, potenzielle Lärmkonflikte sowie Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Der Standort am Schulzentrum ist jedoch aufgrund sehr hoher Kosten für den Grundstückserwerb, der hohen, unwirtschaftlichen Erschließungsaufwendungen (insbesondere für die Schmutzwasserkanalisation), der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Gehölzstrukturen, benachbarter Wald) sowie potenzieller Lärmkonflikte als nicht geeignet bewertet worden.

Der Standort des Plangebietes ist gewählt worden, da er die notwendige Flächengröße für eine Vier-Gruppen-Kindertagesstätte aufweist und über die Straße "Am Feldkamp" sowohl die Erschließung als auch eine gute Anbindung an das Hauptverkehrsnetz gewährleistet ist. Darüber hinaus besteht eine räumliche Nähe zu Bildungseinrichtungen, zu Sportmöglichkeiten sowie zum Ortszentrum mit seinen Infrastruktur- und Versorgungsmöglichkeiten. Die Erreichbarkeit für den nicht motorisierten Individualverkehr ist über die bestehenden Fuß- und Radwege an der Straße "Zum Feldkamp" grundsätzlich gegeben. Ferner reduziert sich durch die Nutzung der existierenden Straße der Erschließungsaufwand. Durch die räumliche Lage kann die Kinderbetreuungsrichtung auch aus den geplanten und bestehenden Wohngebieten gut erreicht werden. Langfristig bietet das

Plangebiet außerdem auch die Möglichkeit für eine Erweiterung der Betreuungseinrichtung, so dass künftigen gesellschaftlichen und gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen werden kann.

## 5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Kindertagesstätte soll über die südlich verlaufende, voll erschlossene Straße über einzelne Grundstückszufahrten erfolgen. Auf eine Festsetzung von Zufahrten zur Fläche für den Gemeinbedarf wird jedoch verzichtet, da ein abschließendes Baukonzept für die Kindertagesstätte noch nicht vorliegt und somit eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Lage der Zufahrten bestehen bleiben soll.

Die südlich des Plangebietes existierende Straße ist aufgrund ihrer Erschließungsfunktion sowie ihres guten Ausbauzustandes mit einer befestigten Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m sowie dem an der Nordseite verlaufenden Fußweg für die Anbindung des Kita-Grundstückes geeignet. Der gegenwärtige Ausbauzustand ist für die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche zudem ausreichend, so dass im Rahmen der vorliegenden Planung keine weiteren Ertüchtigungsmaßnahmen des Straßenbaus erforderlich werden.

Die für die geplante Kindertagesstätte notwendigen Stellplätze werden innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf bereitgestellt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Über die K 58 ist zugleich eine Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr wird über den VBN- und KVG-Busverkehr sowie das Anrufsammel-Taxi sichergestellt. Haltestellen des Busverkehrs sind an der Bohnenstraße in einer Entfernung von etwa 900 m vorhanden. Für die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV sind Haltestellen des Busverkehrs an der Bohnenstraße in einer Entfernung von etwa 650 m bis 900 m vorhanden. Hierbei handelt es sich um die Bushaltestellen Schiffdorf-Mitte, Schiffdorf-Bohlenstraße und Schiffdorf-Stadtgrenze, die von der Bremerhaven Bus sowie vom Anrufsammeltaxi angefahren werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich rund 160 m östlich des Plangebietes im Bereich des Schulzentrums Schiffdorf. Diese Haltestelle ist jedoch bisher ausschließlich auf die Schülerbeförderung während der Schulzeiten ausgerichtet. Das Anrufsammeltaxi ergänzt das ÖPNV-Angebot des Busverkehrs, wobei ein Einstieg nur an den angegebenen Haltestellen aber ein Ausstieg flexibel auch direkt am Zielort, wie z. B. der Kita im Plangebiet, möglich ist. Über die Busverbindungen und das Anrufsammeltaxis mit den entsprechenden Anschluss- und Umsteigemöglichkeiten, auch an den schienengebundenen Personennahverkehr in Bremerhaven, ist somit eine Erreichbarkeit des Plangebietes über den ÖPNV grundsätzlich gewährleistet. Fußläufig oder per Rad ist das Plangebiet über die vorhandenen Rad- und Fußwege, u. a. entlang der Straße "Zum Feldkamp", erreichbar.

Die Gemeinde Schiffdorf wird in Zusammenarbeit mit den Verkehrsunternehmen eine Prüfung des Bus- und AST-Linienvorganges durchführen und ggf. eine Anpassung des Angebotes vornehmen, sofern nach der Realisierung der Planung ein konkreter Bedarfsfall erkennbar wird.

Um mit Blick auf den Ziel- und Quellverkehr der Kindertagesstätte einen sicheren Verkehrsablauf für den nicht motorisierten Verkehr zu gewährleisten und dem Entstehen von Gefahrensituationen für Fußgänger und Radfahrer entgegenzuwirken, hat die Gemeinde Schiffdorf im Bereich der Hauptverkehrsstraße "Zum Feldkamp" eine fußläufige Querung in Höhe der Straßeneinmündung angedacht.

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes ist sowohl eine zügige Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs über die Straße "Zum Feldkamp", die Bohnenstraße und die Sellstedter Straße (K 58) als auch eine gute Erreichbarkeit des Kita-Standortes gewährleistet. Die Straße „Am Feldkamp“ ist über einen gut ausgebauten Knotenpunkt mit Rechts- und Linksabbieger sowie einer Lichtsignalanlage an die Sellstedter Straße (K 58) angebunden, so dass von einer problemlosen

Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs auf die K 58 auszugehen ist. Eine Überlastung der K 58 durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist aufgrund der Funktion der Kreisstraße als Hauptzubringer zur Anschlussstelle Bremerhaven-Geestemünde der A 27 und dem bereits bestehenden hohen Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

## 5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend wird im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kita" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Flächenbedarfes der geplanten Kindertagesstätte wird eine Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf dabei durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur einer GRZ von 0,60 überschritten werden, so dass auch die für die Kita notwendigen Stellplätze/ Zufahrten und Nebenanlagen im Plangebiet untergebracht werden können. Ferner ist mit Blick die barrierefreie Gestaltung der Kita eine eingeschossige Bebauung vorgesehen worden. Da die Realisierung der Planung durch die Gemeinde erfolgt und ein konkretes Baukonzept für die Kindertagesstätte noch nicht vorliegt, wird nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung auf die Festsetzung von Gebäudehöhen und Baugrenzen verzichtet. Dies auch unter dem Aspekt, eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Neubebauung wahren zu können.

Die Planung der Kindertagesstätte erfolgt nach den hierfür gültigen Rechtsvorschriften (NBauO, Technische Baubestimmungen, NKitaG etc.), so dass die Barrierefreiheit und der Brandschutz den gesetzlichen Anforderungen entsprechend beachtet werden.

Die Fläche für den Gemeinbedarf lässt eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit auf den Dächern der Gebäude Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Das Plangebiet ist außerdem für die potenzielle Nutzung von Erdwärmekollektoren gut geeignet (LBEG 2022).

Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse) zu decken. Dabei ist der Jahres-Primärenergiebedarf zu berücksichtigen. Insofern sind mit dem GEG für Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden gegeben. Für den Neubau der Kindertagesstätte soll daher eine nachhaltige Energieversorgung (z. B. mit einer Wärmepumpe und einer PV-Anlage auf dem Dach) vorgesehen werden.

Auf randliche Eingrünung des Plangebietes im Norden und Westen ist verzichtet worden, da sich entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Schiffdorf, das sich aus der Ausweisung der Wohnbauflächen in der 68. Änderung des Flächennutzungsplan ergibt, die Wohnbebauung zukünftig sowohl in westliche als auch nördliche Richtung fortsetzen soll und somit Siedlungsstrukturen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen werden. Insofern wird das Plangebiet von Bebauungen eingerahmt werden, so dass am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes künftig kein Übergang in den freien Landschaftsraum vorhanden sein wird, der eine Eingrünung erfordert. Im Süden und Osten schließt sich die vorhandene Bebauung mit randlichen Gehölzbeständen an, so dass hier keine Eingrünung erforderlich ist. Gleichwohl wird ein Begrünungskonzept im Rahmen der Realisierung des Vorhabens erstellt, damit der Freibereich der Kindertagesstätte entsprechend begrünt werden kann.

Für den südwestlich des Plangebietes existierenden Standort des Discounters Aldi ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Schalltechnisches Gutachten durch die T & H Ing. GmbH, Bremen 06.2015 erstellt worden, um die Geräusche durch betriebliche Einrichtungen und den

betriebsbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen zu ermitteln. In der Umgebung des Betriebsgeländes wurden in der schalltechnischen Untersuchung insgesamt fünf Immissionsorte (IO) festgesetzt, wobei der IO 1 unmittelbar östlich des Plangebietes im Bereich der Feuerwehrtechnischen Zentrale (Zum Feldkamp 14) lag. Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass am IO 1 die Beurteilungswerte tags bei 41 dB(A) und nachts bei 49 dB(A) liegen. Insofern ist davon auszugehen, dass auch im Bereich des unmittelbar benachbarten Kita-Geländes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber eingehalten werden. Folglich sind keine unzumutbaren Immissionsbelastungen im Bereich des Plangebietes zu erwarten. Dies auch unter dem Aspekt, dass in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr in der geplanten Kindertagesstätte kein Betrieb stattfindet.

### 5.3 Städtebauliche Flächenbilanz

|                             | Flächengröße in m²* |
|-----------------------------|---------------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf | 6.436               |
| <b>Gesamt</b>               | <b>6.436</b>        |

\* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1: 1.000) zum Bebauungsplan

## 6. NATUR UND LANDSCHAFT MIT EINGRIFFSERMITTLUNG

Die Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft, die Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen sowie die für die Planung ergriffenen Vermeidungsvorkehrungen sind im Teil 2: Umweltbericht in den Kapiteln 3., 5. und 7. dargestellt.

### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung - externe Ausgleichsmaßnahmen

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe soll nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt werden.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Beurteilung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung anhand des Bewertungsmaßstabes des "Osnabrücker Modells 2016".

| Blotopbestand               | Fläche (ha) x Wert (WE) | Summe (WE)   |
|-----------------------------|-------------------------|--------------|
| Sandacker (AS)              | 0,6436 x 1,00           | 0,643        |
| <b>Eingriffsflächenwert</b> |                         | <b>0,643</b> |

WE = Werteinheit

| Planung                                                                | Fläche (ha) x Wert (WE) | Summe (WE)   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf - überbebaute und versiegelte Fläche (60%) | 0,374 x 0,00            | 0,000        |
| Fläche für den Gemeinbedarf - Außen- und Freiflächen                   | 0,250 x 1,00            | 0,250        |
| <b>Kompensationsflächenwert</b>                                        |                         | <b>0,250</b> |

### Bilanzierung

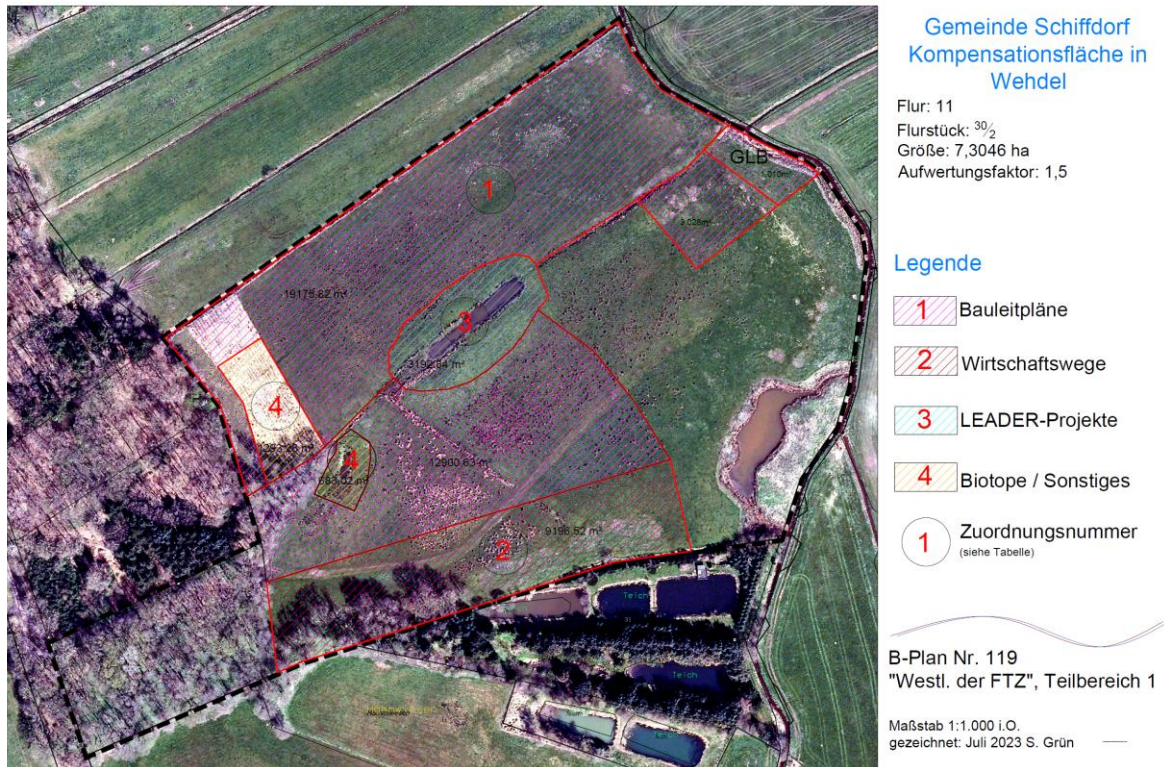
|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Kompensationsflächenwert | <b>0,250 WE</b>   |
| - Eingriffsflächenwert   | <b>- 0,643 WE</b> |
| <b>Summe</b>             | <b>- 0,393 WE</b> |

WE = Werteinheit

Mit Realisierung der geplanten Neubebauung verbleiben Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Defizit von ca. 0,393 Wertpunkten.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich des Kompensationsdefizites erfolgt extern über die gemeindeeigene Kompensationsfläche im Bereich des Flurstücks 30/2, Flur 11, Gemarkung Wehdel. Die für die ökologische Entwicklung der Kompensationsfläche vorgesehenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind bereits umgesetzt worden. Dabei sind keine baulichen Anlagen oder Gehölzpflanzungen im Bereich der Gewässerräumstreifen durchgeführt worden. Von der 7,3046 ha großen Kompensationsfläche stehen künftig noch 2,1002 ha bzw. ein Ökokonto von 3,5403 Wertpunkten ( $2,1002 \times 1,5$  WE Aufwertungsfaktor = 3,1503 WE) zur Verfügung. Das planungsbedingte Kompensationsdefizit von 0,393 Werteinheiten wird somit über die Kompensationsfläche vollständig ausgeglichen.



## 7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderem Schutz; es ist verboten,

*„1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*

*3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage der im Plangebiet im Oktober 2022 durchgeführten Biotoptypenkartierung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 "Westlich der FTZ" - Teil 1, Ortschaft Schiffdorf sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise hinsichtlich des Vorkommens gefährdeter oder geschützter Vögel vor. Das Plangebiet liegt laut den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) - Brutvögel wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013 und Gastvögel wertvolle Bereiche 2018 - weder in einem Brut- noch in einem Gastvogelgebiet mit lokaler bis internationaler Bedeutung. Ferner ist zu erwarten, dass in der Umgebung des Plangebietes Lebensräume in entsprechender oder besser geeigneter Ausprägung vorhanden sind und somit die ökologische Funktionsfähigkeit gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG auch künftig gewahrt wird. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Das Plangebiet selbst weist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie z. B. höhlenreiche Altbäume, ausgeprägte Heckenstrukturen, keine besondere Bedeutung als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse auf.

Der südlich der Erschließungsstraße verlaufende Graben stellt aufgrund der temporären Wasserführung, der Beschattung durch die angrenzenden Gehölze und die Belastung durch die Straße keinen geeigneten Amphibienlebensraum dar. Aufgrund der Lage des Regenrückhaltebeckens westlich des Plangebietes ist eine Wanderung möglicherweise im Graben lebender Amphibien über die nördlich gelegene Erschließungsstraße und das hieran nördlich anschließende Plangebiet nach allem als eher unwahrscheinlich anzunehmen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird daher rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass eine artenschutzverträgliche Umsetzung der Planung erfolgt und planungsbedingt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## 8. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

### Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung keine Gebäude und baulichen Anlagen vorhanden sind, die dem Denkmalschutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen.

Das nächstgelegene Baudenkmal (Galerieholländer-Windmühle) befindet sich in einer Entfernung von mind. 360 m nördlich des Plangebietes an der Bohnenstraße. Aufgrund der Zwischenbebauung werden das Plangebiet und die Mühle nicht gemeinsam wahrnehmbar sein. Planungsbedingte Beeinträchtigungen des Baudenkmals sind somit nicht gegeben.

#### Archäologische Denkmalpflege

Im Hinblick auf die Belange der Archäologischen Denkmalpflege ist folgender Hinweis zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

## 9. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im Plangebiet sowie einem nach der TA Luft Anhang 7 zu betrachtendem Umkreis von 600 m nicht vorhanden. Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet eigentümerseitig nicht mehr vorgesehen. Die Flächenhergabe erfolgt auf Freiwilligkeit.

Da sich weder im Plangebiet noch in einem Umkreis von 600 m landwirtschaftliche Betriebsstandorte befinden, sind im Plangebiet keine Geräuschimmissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebsstätten zu erwarten.

Rein vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zu tolerieren sind.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur so viel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie für die Realisierung der geplanten Kindertagesstätte erforderlich ist. Dementsprechend ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt worden. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Planung keine Böden mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2022) betroffen, so dass planungsbedingt nicht mit Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange zu rechnen ist.

Der ökologische Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erfolgt über die gemeindeeigene externe Kompensationsfläche in Wehdel (Grove), so dass mit der Kompensation kein Entzug landwirtschaftlicher Flächen verbunden ist. Insofern wird bereits auf agrarstrukturelle Belange im Sinne von § 15 Abs. 3 BNatSchG Rücksicht genommen.

Bezüglich der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" verwiesen.

Die Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist auch künftig über die öffentlichen Straßen und Wege sichergestellt.

## 10. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Der Gemeinde Schiffdorf sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche

Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## **11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZ**

### **Belange der Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet gehört zum Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste. Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Wulsdorf der wesernetz Bremerhaven GmbH und zwar in der Schutzzone III B. Die Schutzbestimmungen der für das Wasserschutzgebiet geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 24.04.1975, zuletzt geändert am 29.08.1988, sind daher grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

Das Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation abführt, so dass die Vorgaben der Wasserschutzverordnung beachtet werden.

### **Hochwassergefährdung und Hochwasserschutz**

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) hat zum Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge zur Anwendung kommt. Dabei sind folgende Prüfvorgaben in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

#### **Hochwasserrisikomanagement**

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

#### **Klimawandel und -anpassung**

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich laut den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2022) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG oder in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Im Nahbereich des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Die als Risikogewässer eingestufte Weser verläuft rd. 4,75 km westlich des Plangebietes. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2022 wird das Plangebiet einem Gebiet zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit auftreten werden. Das Plangebiet befindet sich in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht auszuschließen ist.

Das Gefahrenpotenzial einer Überflutung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzes durch den vorhandenen Weserdeich sowie die Hauptdeiche an der Nordseeküste als eher gering eingeschätzt. Dies auch unter dem Aspekt, dass

die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

Im Rahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird die Gemeinde Schiffdorf die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse prüfen.

## 12. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

### Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes wird über den Anschluss an das Stromnetz sichergestellt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Die Wärmeversorgung für das Plangebiet erfolgt durch die Nutzung und Speicherung alternativer Energiequellen (z. B. Photovoltaik, Wärmepumpe), so dass auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet wird.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2022) Versorgungsleitungen (Strom, Gas) des Unternehmens. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen. Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsunternehmens ist zu beachten. Die notwendige Breite der Trassenkorridore für die Versorgungsleitungen wird in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung nach den gültigen Rechtsvorschriften festgelegt.

Zur Koordination mit den Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger, sollten notwendige Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit der EWE Netz GmbH abgestimmt werden.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich sind. Eine eventuelle Bepflanzung sollte nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

### Telekommunikation/ Breitbandversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom Technik GmbH, die EWE Netz GmbH oder die Deutsche Glasfaser Holding GmbH sichergestellt.

Im Bereich des Plangebietes können sich Telekommunikationsleitungen der Versorgungsunternehmen befinden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat hierzu mitgeteilt, dass im nördlichen Seitenstreifen der Erschließungsstraße Telekommunikationslinien (TK-Linien) des Unternehmens verlaufen. Die genaue Lage ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen und vor Beginn von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist grundsätzlich sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Bei Baumpflanzungen sollte das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, Ausgabe 2013) beachtet werden.

Bei Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den Grundstücken des Plangebietes rechtzeitig entsprechende Anträge an den Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen. Es wird der Anschluss an das Glasfasernetz angestrebt.

#### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Wesermünde.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Schiffdorf hat mitgeteilt, dass sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes im Auffahrtsbereich des Aldi-Marktes ein Löschwassertiefenbrunnen (Entfernung ca. 100 m) sowie auf dem Parkplatz der Zulassungsstelle (Entfernung ca. 180 m) der nächste Unterflurhydrant befinden. Damit ist die Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m sichergestellt. Die Errichtung einer weiteren Löschwasserentnahmestelle ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich, wird aber im Rahmen der Bauantragsstellung durch ein Brandschutzgutachten geprüft und ggf. ergänzt.

Der Wasserverband Wesermünde hat darauf hingewiesen, dass Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG nur in der Menge zur Verfügung gestellt wird, wie es die vorhandenen Wasserleitungen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zu lassen.

#### **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Für das Plangebiet wird eine Bodenuntersuchung mit Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Auf dieser Grundlage wird dann ein Oberflächenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken. Es wird seitens der Gemeinde Schiffdorf angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser über eine Regenwasserleitung dorthin gedrosselt abzuleiten.

Zur Minderung der Folgen des Klimawandels ist das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit zu bewirtschaften (z. B. Bewässerung des Gartens oder als Brauchwasser). Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzunehmen.

In den nachfolgenden wasserrechtlichen Antragsverfahren sind die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen sowie die vorgeschriebenen Einleitungserlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven einzuholen.

Die Oberflächenentwässerung der vorgelagerte Erschließungsstraße bleibt unverändert bestehen.

#### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt über den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und die Kläranlage in Schiffdorf.

#### **Abfallentsorgung**

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

#### **Baugrund**

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2022) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich einer Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet kann nach Auskunft des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2022) setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit sowie geringen bis großen

Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeit anstehen. Es ist daher zu empfehlen, für geplante Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-Normen als gesetzlich geltende technische Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2022) existieren im Plangebiet weder Bergbaurechte, Bergwerkseigentum, Einwirkungsbereiche von bergbaulichen Maßnahmen nach noch Altverträge oder Erlaubnisse nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen.

### 13. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 14. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 11.07.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ" – Teil 1, Ortschaft Schiffdorf gefasst.

Für den Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ" - Teil 1, Ortschaft Schiffdorf ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 durchgeführt worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt worden.

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ" - Teil 1, Ortschaft Schiffdorf in seiner Sitzung am 14.03.2024 als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den 15.03.2024

gez. Wärner (L. S.)  
.....  
Bürgermeister

## TEIL 2: UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet worden.

### 1. ZIELE UND INHALTE DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG, DARSTELLUNG IN FACHPLÄNEN UND FACHGESETZEN

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 119 „Westlich der FTZ“ – Teil 1, Ortschaft Schiffdorf ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen und damit den dringenden Bedarf an Betreuungsplätzen in Schiffdorf zu decken.

|                              |                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Größe des Geltungsbereiches: | <ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 0,643 ha</li> </ul>                                                                                                                                                               |
| Art der baulichen Nutzung:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kita"</li> </ul>                                                               |
| Bauweisen und Baudichten:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>eingeschossige Bebauung</li> <li>Grundflächenzahl (GRZ): 0,30</li> <li>Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zur einer GRZ von 0,60</li> </ul> |
| Verkehrerschließung:         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung über die südlich verlaufende Straße</li> </ul>                                                                                                                           |
| Ökologische Aspekte:         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Oberflächenwasserversickerung, soweit möglich</li> <li>Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche</li> </ul>                                                                      |

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind:

| Ziel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Berücksichtigung im Bauleitplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB)</li> <li>Bundes-Bodenschutzgesetz</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Vermeidung der Beanspruchung von Böden mit besonderen Funktionen</li> <li>⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung</li> <li>⇒ Minimierung des Flächenverbrauches, da nur die für die Planung notwendigen Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen</li> <li>⇒ ökologische Vermeidungsvorkehrungen</li> <li>⇒ Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Natur u. Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben u. Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit u. nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenarten u. Schönheit sowie der Erholungswert von Natur u. Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Vermeidung der planungsbedingten Inanspruchnahme oder erheblichen Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvoller Bereiche“, Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen</li> <li>⇒ keine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes</li> <li>⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft</li> <li>⇒ Bereitstellung von Ausgleichsflächen</li> </ul> |

## 2. ÜBERSICHT ÜBER DAS PLANGEBIET

**Räumliche Lage:** Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Schiffdorf westlich der Straße "Zum Feldkamp", westlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ).

**Landschaftsraum:** Das Plangebiet gehört naturräumlich zur „Loxstedt-Beverstedter Geest“, die der übergeordneten Region „Stader Geest“ zuzuordnen ist.

**Flächennutzungen:** Ackerflächen.

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

### **Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:**

Im Plangebiet sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, Naturdenkmale noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG verzeichnet. Darüber hinaus existieren weder Biotope der "Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" (LRP Landkreis Cuxhaven 2000) noch Heilquellenschutzgebiete.

Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogel-lebensraum (LRP Landkreis Cuxhaven 2000).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Wulsdorf der wesernetz Bremerhaven GmbH und zwar in der Schutzzone III B.

## 3. BESTANDSAUFNAHME (BASISSZENARIO)

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Informationsquellen/ Methodik

Biotoptypenkartierung (Oktober 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (2023), Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2023), Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schiffdorf (Planungsbüro Landschaft + Freiraum, Bremerhaven 2021)

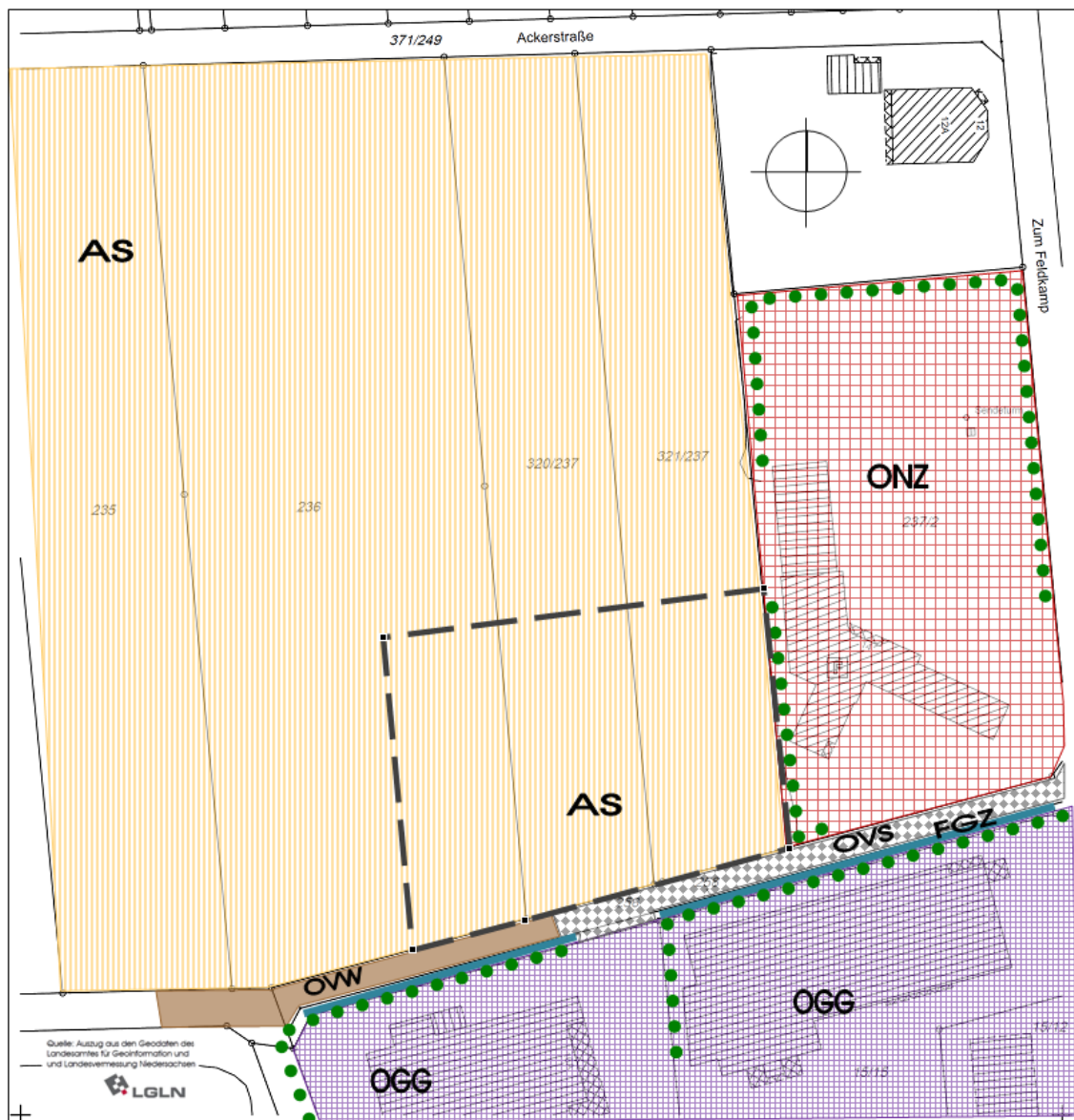
Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels, 2021).

Das Plangebiet wird überwiegend durch arten- und strukturarmer Ackerflächen (AS) mit nur schmalen Ackerrandstreifen und geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften eingenommen. Gehölzstrukturen kommen nicht vor. Erschlossen wird das Plangebiet über eine südlich verlaufende Straße (OVS), die eine befestigte Fahrbahn und einen Fuß- und Radweg aufweist und im Süden durch einen schmalen, temporär wasserführenden Graben (FGZ) begleitet wird.

Nördlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich weitere Ackerflächen, während sich östlich das Betriebsgelände der Feuerwehrtechnischen Zentrale (ONZ) befindet, das durch eine Hecke und Laubbäume eingegrünt ist. Südlich existieren zwei Einzelhandelsstandorte mit großräumigen Stellplatzflächen (OGG) und einer Hecke (v. a. Weißdorn, einzelne Laubbäume) entlang der Er-schließungsstraße.

### **Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

| Kürzel <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                     | Biotoptyp <sup>1</sup> | Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften<br>Wertstufe <sup>2</sup> | Flächenumfang<br>in m² |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| AS                                                                                                                                                                                                                                                      | Sandacker              | I                                                                     | 6.436                  |
| <sup>1</sup> nach v. Drachenfels (2021), <sup>2</sup> nach NLWKN (2019)                                                                                                                                                                                 |                        |                                                                       |                        |
| Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften<br>Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung |                        |                                                                       |                        |



## BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

-  Sandacker (AS)
-  Sonstiger Gebäudekomplex (ONZ)
-  Gewerbegebiet (OGG)
-  sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)
-  Straße (OVS)
-  befestigter Weg (OWW)
-  Hecke / Gehölzbestand
-  räumlicher Geltungsbereich

**BEBAUUNGSPLAN NR. 119 "WESTLICH DER FTZ",  
TEILBEREICH 1, ORTSCHAFT SCHIFFDORF  
GEMEINDE SCHIFFDORF**

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

### Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

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

### Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen sowie Amphibien

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker), der vorhandenen Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen sind im Plangebiet hauptsächlich störungstolerante Vögel zu erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich vor allem aus weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten zusammensetzen, zu denen Kohl- und Blaumeise, Amsel, Zilpzalp, Amsel, Rotkehlchen und Buchfink zählen. Bedingt durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, die Gehölzbestände und die Straße sind typische Bodenbrüter des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und der Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen im Bereich des Plangebietes eher unwahrscheinlich. Aus den vorgenannten Gründen ist der Bereich des Plangebietes auch für Großvögelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie für Rastvögel unattraktiv.

Das Plangebiet weist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie z. B. höhlenreiche Altbäume, ausgeprägte Heckenstrukturen, keine besondere Bedeutung als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse auf.

Der südlich der Erschließungsstraße verlaufende Graben stellt aufgrund der temporären Wasserführung, der Beschattung durch die angrenzenden Gehölze und die Belastung durch die Straße keinen geeigneten Amphibienlebensraum dar. Aufgrund der Lage des Regenrückhaltebeckens westlich des Plangebietes ist eine Wanderung möglicherweise im Graben lebender Amphibien über die nördlich gelegene Erschließungsstraße und das hieran nördlich anschließende Plangebiet nach allem als eher unwahrscheinlich anzunehmen.

## **Schutzgut Boden**

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Oktober 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (2023)

Das Plangebiet wird von mittlerem Plaggenesch (NIBIS 2023) eingenommen. Bei Plaggenesch-Böden handelt es sich laut dem NIBIS-Kartenserver um Böden mit kulturhistorischer Bedeutung. Plaggenesche sind in der Gemeinde Schiffdorf jedoch häufig anzutreffen, so dass es sich nicht um seltene Vorkommen handelt.

Im Bereich der Ackerflächen sind bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vor allem überprägte Böden mit geringer Natürlichkeit vorhanden. Durch die tiefgreifende Bodenbearbeitung können daher auch die Plaggeneschböden verlorengegangen sein. Die angrenzenden Verkehrs- und Wegeflächen weisen aufgrund der Verdichtungen und Versiegelungen eine geringe bis sehr geringe Bodennatürlichkeit auf. Darüber hinaus zeichnen sich die Böden durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit (NIBIS 2023) aus. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist gering.

Natürliche Böden, Böden mit besonderen Standorteigenschaften sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.

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

### Bodenfunktionsbewertung

|                                         | Bestand                                                                                                                                              | Bewertung der Böden                                                                                         |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Besondere Standort-eigenschaften</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besonderen Standortbedingungen</li> <li>– keine Nährstoffarmut</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besonderen Lebensraumfunktionen</li> </ul>                   |
| <b>Naturnähe</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– überprägte Böden mit geringer Natürlichkeit</li> </ul>                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen</li> </ul>               |
| <b>natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>– mittlere Bodenfruchtbarkeit</li> </ul>                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besondere Bedeutung für das Ertragspotenzial</li> </ul>      |
| <b>Regelungs-funktion</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grundwasserneubildungsrate: mittel</li> <li>– Retentionsvermögen: mittel</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung</li> </ul> |
| <b>Filter- und Pufferfunktion</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– besondere Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion</li> </ul>  |
| <b>Archivfunktion</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung</li> <li>– keine seltenen Böden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Archivfunktion</li> <li>– keine seltenen Vorkommen</li> </ul>      |

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass das Plangebiet eine Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion besitzt und Böden mit Archivfunktion vorkommen.

### Schutzgut Wasser

#### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Oktober 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (2023), Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2023).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

Der natürliche Grundwasserspiegel liegt im Mittel mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche. Die natürliche Grundwasserneubildungsrate erreicht 150 bis 200 mm/Jahr und ist damit als mittel zu bewerten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch (NIBIS 2022).

### Schutzgut Klima und Luft

#### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Oktober 2022), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2023).

Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung auf.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

#### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Oktober 2022), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), Luftbilder DOP Viewer (2023)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und der Umgebung wird durch das Zusammenspiel von landwirtschaftlichen Nutzflächen, der vorhandenen Bebauung und der Straße geprägt. Im Plangebiet selbst bestimmen strukturalme Ackerflächen, die sich in nördliche und westliche Richtung fortsetzen, den landschaftlichen Eindruck. Blickbegrenzend und gliedernd wirken sowohl die vorhandenen Siedlungsstrukturen und die Heckenstrukturen südlich der Erschließungsstraße als auch das Betriebsgelände der Feuerwehrtechnischen Zentrale. Ansonsten sind weiträumige Blickmöglichkeiten nach Westen und Norden bis zum Wohngebiet am "Eschring" und dem Stadtrand von Bremerhaven vorhanden. Laut des Bewertungsmaßstabes der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis

Cuxhaven 2013) weist der Bereich des Plangebietes eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

### **Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter**

#### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Oktober 2022), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale oder sonstige historisch wertvolle Sachgüter.

### **Schutzgut Fläche**

#### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Oktober 2022), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Im Plangebiet finden sich derzeit unbebaute Ackerflächen.

## **4 . PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die im Plangebiet vorhandenen Strukturen und Flächennutzungen bestehen bleiben, so dass sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft nicht wesentlich verändern wird.

## **5. PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

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

### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase sind als baubedingte Auswirkungen visuelle Störungen im Baustellenbereich sowie Störungen durch Baustellengeräusche und den Baustellenverkehr zu erwarten. Da diese baubedingten Auswirkungen jedoch zeitlich und räumlich begrenzt sind, ist nicht von dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

#### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch die im Plangebiet vorgesehene Neubebauung werden Ackerflächen mit geringer ökologischer Bedeutung in Anspruch genommen, so dass mit der Planung eher geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften verbunden sind.

Mit der Nutzung der südlich gelegenen Straße für die Erschließung des Plangebietes sind keine ökologischen Eingriffe verbunden.

Planungsbedingt werden weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturpark- und Nationalparkfläche, geschützte Landschaftsbestandteile, Natura2000-Gebiete noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden mit der Planung nicht ausgelöst (siehe Teil 1 - Kapitel 7 der Begründung).

### Schutzgut Boden

Durch die geplante Neubebauung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang unbebauten Bereichen durch den Abtrag des Oberbodens, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu erwartenden Bodenbewegungen und die baubedingten Versiegelungen beeinträchtigt. Insofern sind erhebliche planungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Allerdings werden planungsbedingt weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe oder hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen. Da Plaggeneschböden in der Gemeinde Schiffdorf häufig vorkommen und in der Regel an den Siedlungsbereich angrenzen, ist und war eine Siedlungsentwicklung nur unter Inanspruchnahme dieses Bodentyps mit Archivfunktion zu realisieren.

Die Nutzung der vorhandenen Straße im Süden für die Erschließung des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, trägt jedoch zur Verminderung des Versiegelungsumfanges bei. Es ist ferner davon auszugehen, dass die mit der Anlage der Grundstückszufahrten zur Kindertagesstätte verbundenen Versiegelungen im Bereich des Straßenseitenraumes im Umfang gering sein werden und damit nicht mit erheblichen ökologischen Eingriffen verbunden sind.

### 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 einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss führen. Daher sollten entsprechende Vermeidungsvorkehrungen (z. B. Versickerung des Oberflächenwassers, Nutzung von Brauch- und Gießwasser) ergriffen werden. 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 Fläche des Plangebietes keine besonderen klimatischen Funktionen aufweist.

### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit dem Neubau der Kindertagesstätte wird sich das Landschafts- und Ortsbild verändern, da bislang unbebaute Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Hinblick auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen jedoch in gewissem Umfang zu relativieren. Die südlich des Plangebietes vorhandenen Heckenstrukturen tragen außerdem zur Eingrünung des Plangebietes und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei. Auf eine Festsetzung zur randlichen Eingrünung der Baufläche in nördliche und westliche Richtung ist jedoch verzichtet worden, da sich entsprechend dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Schiffdorf, das sich aus der Ausweisung der Wohnbauflächen in der 68. Änderung des Flächennutzungsplan ergibt, die Wohnbebauung zukünftig sowohl in westliche als auch nördliche Richtung fortsetzen soll und somit Siedlungsstrukturen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen werden. Insofern wird das Plan-gebiet von Bebauungen eingerahmt werden, so dass am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes künftig kein Übergang in den freien Landschaftsraum vorhanden sein wird, der eine Eingrünung erfordert. Gleichwohl wird ein Begrünungskonzept im Rahmen der Realisierung des Vorhabens erstellt, damit der Freibereich der Kindertagesstätte entsprechend begrünt werden kann.

### Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht verbunden.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

### Schutzgut Fläche

Mit der Planung werden bislang unbebaute Ackerflächen in Anspruch genommen. Da der Neubau der Kita aus Gründen des Allgemeinwohls erfolgt und der öffentlichen Daseinsvorsorge dient,

ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf bislang unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Flächenverbrauches.

#### Wechselwirkungen

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### Kumullierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, durch die es zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen mit den Auswirkungen der hier in Rede stehenden Planung kommen könnte.

#### Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Gemeinde Schiffdorf liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

## 6. GEPRÜFTE PLANUNGSVARIANTEN

Eine Prüfung von Erschließungsalternativen ist nicht erfolgt, da die vorhandene Straße südlich des Plangebietes für die Erschließung genutzt werden soll, um so den Erschließungsaufwand zu reduzieren.

Auf die Festsetzung einer landschaftlichen Eingrünung der Baufläche in nördliche und westliche Richtung ist verzichtet worden, da das städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Schiffdorf hier eine Fortsetzung der Siedlungsentwicklung vorsieht.

## 7. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße für die Anbindung der Baufläche – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange (Beachtung der Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG vor Beginn der Baumaßnahmen) - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse durch Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung, Festlegung einer nutzungsgerechten GRZ. Ziel: Vermeidung einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes

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.

## 8. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung sollten folgende Maßnahmen seitens der Gemeinde Schiffdorf ergriffen werden:

- Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen
- Kontrolle der Entwicklung der externen Ausgleichsfläche

## 9. TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND

Informationen zu den Schutzgütern Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch sind dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven, dem NIBIS-Kartenserver des LBEG, den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klima sowie der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schiffdorf entnommen worden. Ferner wurden eine Geländebegehung sowie eine Biotoptypenkartierung im Oktober 2022 durchgeführt.

Bei der Zusammenstellung der für die vorliegende Planung notwendigen Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zur Unvollständigkeit der Unterlagen geführt hätten.

## 10. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Schiffdorf stellt den Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ" – Teil 1, Ortschaft Schiffdorf auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen und damit den dringenden Bedarf an Betreuungsplätzen in Schiffdorf zu decken.

Mit der städtebaulichen Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden/ Fläche sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind als gering zu bewerten. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/ Luft, Wasser und Mensch sind planungsbedingt nicht zu erwarten.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. Kap. 6 der Begründung) ergibt für die Planung ein Kompensationsdefizit von 0,393 Wertpunkten Werteinheiten. Der Ausgleich planungsbedingter Eingriffe erfolgt über die gemeindeeigene externe Kompensationsfläche in Wehdel (Grove).

## VERFASSELERKLÄRUNG

Der Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ" – Teil 1, Ortschaft Schiffdorf der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von:

ARCHITEKTUR  
STÄDTEBAU  
ÖKOLOGIE  
DÖRR GBR

### PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR

Dipl.- Geographin Urthe Dörr  
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner Thorsten Dörr

Am Heuberg 22  
21755 Hechthausen  
email: [planungsbuero.doerr@t-online.de](mailto:planungsbuero.doerr@t-online.de)  
Tel: 04774-991153  
[www.planungsbuero-doerr.de](http://www.planungsbuero-doerr.de)

gez. Dörr

Hechthausen, den 15.03.2024

