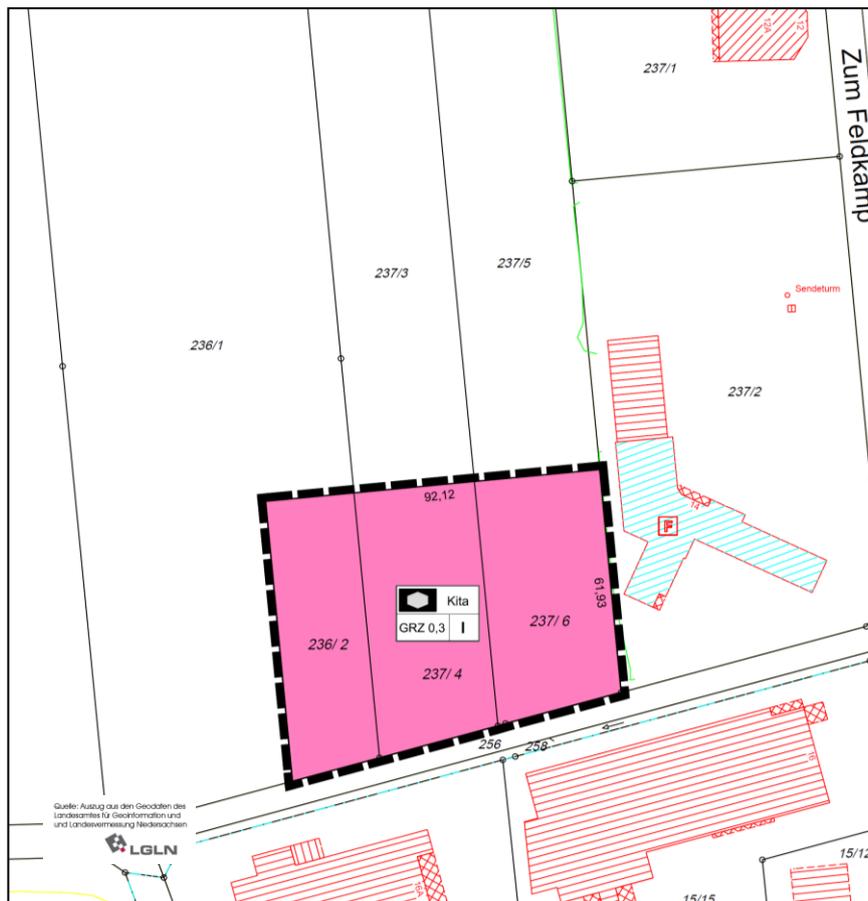


# GEMEINDE SCHIFFDORF

- LANDKREIS CUXHAVEN -

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



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

- ABSCHRIFT -

## **Ziel und Inhalt der Planung**

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. Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich der FTZ" – Teil 1, Ortschaft Schiffdorf in seiner Sitzung am 13.03.2024 als Satzung beschlossen.

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.

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.

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 Ortsze-

ntrum 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.

Die Erschließung der geplanten Kindertagesstätte soll über die südlich verlaufende, voll erschlossene Straße über einzelne Grundstückszufahrten erfolgen. 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. Es ist davon auszugehen, dass 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.

### **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 ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt.

### **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 Biotop nach § 30 BNatSchG, Biotop der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ betroffen.

### **Artenschutz**

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.

#### **Schutzgut Boden**

Durch die geplante Neubebauung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang un bebauten 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 un bebauten 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 entspre-

chend 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 Plangebiet von Bauungen 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.

#### **Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung der 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 Bundesbodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Vorrichtungen 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.

#### **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.

#### **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.

## **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 vorgetragen worden.

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

#### **Landkreis Cuxhaven**

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten für die Eingrünung bzw. für die zukünftige Begrünung des Geländes einheimische, standortgerechte Laubgehölze im größtmöglichen Umfang verwendet werden. Zucht- und Zierformen sollten möglichst vermieden werden.

Beispielsweise könnten für die Eingrünung nach Norden und Westen verschiedene, einheimische Sträucher wie Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*) oder Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) verwendet werden.

*Abwägung der Gemeinde:* Wie in der Begründung dargelegt wurde, ist auf eine randliche Eingrünung des Plangebietes an der Nord- und Westseite bewusst 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 Plangebiet von Bauungen 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. Insofern wird der Anregung des Landkreises hinsichtlich einer randlichen Eingrünung nicht gefolgt. Gleichwohl wird ein Begrünungskonzept im Rahmen der Realisierung des Vorhabens erstellt, damit der Freibereich der Kindertagesstätte entsprechend begrünt werden kann.

#### **Regionalplanung**

Die Gemeinde stellt in der Begründung dar, dass sie im Vorfeld der Planung eine Prüfung von Standortalternativen durchgeführt hat. Dabei ist der Standort dieses Plangebietes gewählt worden. In der Begründung fehlt jedoch diese Prüfung der Standortalternativen und somit die umfassende Herleitung dieses Gebietes. Dies ist zu ergänzen.

*Abwägung der Gemeinde:* Die Gemeinde Schiffdorf hat im April 2022 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.

Zudem wird in der Begründung dargestellt, dass die Erschließung auch durch die Anbindung an die K58 (Sellstedter Straße) gewährleistet wird. In der Begründung fehlt eine Auseinandersetzung mit dem planungsinduzierten Verkehr und dazu gehörend eine mögliche Mehr-/ bzw. Überlastung der Kreuzung Sellstedter Straße / Am Feldkamp. Es ist daher zu ergänzen, inwiefern der planungsinduzierte Verkehr sich auf den Standort auswirkt, da neben dem geplanten Kindergarten weitere Standorte (Berufsschule, KFZ-Zulassungsstelle, Einzelhandel, etc.) vorhanden sind, die bereits ein hohes Verkehrsaufkommen auslösen.

Abwägung der Gemeinde: 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.

**Beratend** wird vom Fachgebiet **Bauleitplanung** wie folgt Stellung genommen:

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Die Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB ergänzt die Belange Klimaschutz und Klimafolgenanpassung als in der Abwägung zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB und legitimiert damit klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan.

Ab 2024 muss gemäß Gebäudeenergiegesetz jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. In Neubaugebieten greift dies bereits ab dem 1. Januar 2024, außerhalb von Neubaugebieten gelten Übergangsfristen.

Derzeit zählen zu den erneuerbaren Energien vorwiegend Solarthermie, Photovoltaik, Umgebungswärme (Erdwärme, Luftwärme), Windenergie, Bioenergie (z.B. Holz, Holzpellets, Biomasse), Wasserkraft und Meeresenergie. Technologien auf Basis von Wasserstoff oder Fusion befinden sich noch im Entwicklungsstadium.

Da die Auswahl an erneuerbaren Energien noch überschaubar ist und Sonnenenergie nichts kostet, liegt es nahe, die ohnehin vorhandenen Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie auch tatsächlich zu nutzen. Wenn aufgrund des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes kein Maßnahmegebot für regenerative Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, wäre es zumindest sinnvoll, die Gebäude nach Süden (mit einer maximalen Abweichung von 30°) auszurichten, um Sonnenenergie im Bedarfsfall effektiv nutzen zu können. Die Stellung der baulichen Anlagen kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden, indem ein Doppelpfeil, der die Längsachse des Gebäudes definiert, in das Baufenster eingezeichnet wird. (Die Längsachse ist entweder die Firstlinie oder die längere Achse des Gebäudes.)

Erdwärme kann durch tiefe Bohrungen oder durch Erdkollektoren, die über große Teile des Grundstückes unter der Geländeoberfläche verteilt werden, gewonnen werden. Für die Montage von Erdwärmekollektoren wäre ggfs. eine abweichende Bestimmung gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO sinnvoll, nach der eine höhere Überschreitung der GRZ durch technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien gewährt werden könnte.

*Abwägung der Gemeinde:* Die Hinweise sind nicht berücksichtigt worden. Aufgrund des geltenden 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 gegenwärtig hinreichende verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden gegeben. Weitergehende Festsetzungen werden daher im Bebauungsplan nicht getroffen.

Die Gemeinde Schiffdorf hat zudem bewusst darauf verzichtet, nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festzusetzen, mit welchen technischen Einrichtungen zur Gewinnung und Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbare Energien die Gebäude auszustatten sind, um mit Blick auf die fortschreitende technologische Entwicklung im Bereich erneuerbarer Energien die Ausrichtung auf eine spezielle Form der Energiegewinnung zu vermeiden. Zum anderen soll die Möglichkeit gegeben sein, für das neu zu errichtende Gebäude eine optimale Kombination verschiedener regenerativer Energieerzeugungssysteme für die Strom- und Wärmeversorgung wählen zu können. Außerdem soll gewährleistet sein, dass die Form der Energieversorgung künftigen Anforderungen des Klimaschutzes oder gesetzlichen Vorgaben angepasst werden kann. Da verschiedene Formen der regenerativen Energieversorgung möglich sind und in der Planung nicht allein auf die Nutzung von Solarenergie abgestellt werden soll, wurde auch auf eine Festsetzung zur unbedingten Südausrichtung des Gebäudes zur Nutzung der Solarenergie verzichtet. Dabei ist

berücksichtigt worden, dass die Fläche für den Gemeinbedarf eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude bereits begünstigt und die Gemeinde Schiffdorf als Bauherrin die Stellung des Gebäudes bestimmen wird. Darüber hinaus ist für eine effektive Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung eine Ausrichtung dachmontierter Solarmodulen am effektivsten, wenn die Solarmodule sowohl nach Süden als auch zusätzlich nach Südwesten und/ oder Osten ausgerichtet werden. Bei einer ausschließlichen Süd-west- oder Südostausrichtung ist zudem nur von einem Ertragsverlust von ca. 5% gegenüber einer Südausrichtung auszugehen. Da innerhalb des Plangebietes zudem weder eine Dachform noch eine Dachneigung vorgegeben werden, ist bei der Errichtung eines Flachdaches die überwiegende Ausrichtung von Solarmodulen in südliche Richtung ausführbar. Überdies besteht die Möglichkeit Solarmodule auch unabhängig vom Gebäude auf der Grundstücksfläche als freistehende Anlagen zu errichten. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wurde daher auf eine Festsetzung zur Südausrichtung des Kita-Gebäudes verzichtet.

In der Planung wurde zudem bereits festgesetzt, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden darf. Hierzu gehören auch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Insofern sind auch Erdwärmekollektoren und Tiefenbohrungen für Geothermie erfasst worden, so dass sich eine weitere Festsetzung hierzu erübrigt.

Ein Aspekt nachhaltiger Stadtentwicklung ist eine kompakte Siedlungsstruktur mit möglichst geringem Flächenverbrauch und einer guten Ausnutzung der Grundstücke. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, zu prüfen, ob das geplante Bauvorhaben auch mit einer zweigeschossigen Bebauung verwirklicht werden kann, da Barrierefreiheit auch auf zwei Ebenen umgesetzt werden kann (Fahrstuhl). Im Obergeschoss könnten z.B. Verwaltungsräume, Lager, Küche etc. untergebracht werden. Ferner ermöglicht die zweigeschossige Bebauung größere Gestaltungsfreiheit und sie kann zudem den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück reduzieren, so dass mehr klimawirksame Freiflächen erhalten bleiben.

*Abwägung der Gemeinde:* Die Hinweise sind nicht berücksichtigt worden. Auch bei der in der Planung festgesetzten Eingeschossigkeit besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines oberen Geschosses (das kein Vollgeschoss ist), eines ausgebauten Dachgeschosses oder eines Kellergeschosses, in denen Verwaltungsräume, Lager, Küche etc. untergebracht werden können. Insofern ist hier eine hinreichende Gestaltungsfreiheit gegeben, so dass es aus Sicht der Gemeinde Schiffdorf keiner zweigeschossigen Bebauung bedarf. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,30 und der Überschreitungsmöglichkeit bis zur GRZ von 0,60 wird im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf künftig eine unversiegelte und damit klimaaktive Freifläche von mindestens 40 % bestehen bleiben. Insofern ist in Verbindung mit der Nutzung regenerativer Energien für die Energie- und Wärmeerzeugung, der Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser sowie einer möglichen Fassadenbegrünung eine klimaschutzgerechte Planung gewährleistet.

Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie von Fassaden und Dächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) können ebenfalls einen positiven Beitrag zur Verbesserung des städtischen Klimas leisten. Durch ihre Wasserspeicherefähigkeit und die dadurch entstehende Abflussverzögerung im Fall von Starkregen können begrünte Flächen einen unkontrollierten Oberflächenabfluss und die zeitweilige Überlastung der Kanalisation vermeiden oder abmildern. In den Sommermonaten kann die durch die Vegetation bewirkte erhöhte Verdunstung zu einer Verringerung der Temperaturen beitragen. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen schaffen schattige Bereiche, die sich weniger stark aufheizen und die Aufenthaltsqualität im Freien bei hohen Außentemperaturen verbessern.

*Abwägung der Gemeinde:* Die unbefestigten Aussen- und Freiflächen der Fläche für den Gemeinbedarf werden als Spiel- und Bewegungsflächen für die Kindergartenkinder benötigt, so dass hier mit Blick auf eine optimale, zielgerichtete Nutzung der verfügbaren Flächen keine Fest-

setzungen zur Begrünung oder Gestaltung der Flächen mit Anpflanzungen getroffen werden sollen. Überdies gilt auch für das Grundstück der Kindertagesstätte § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gemeinde Schiffdorf wird als Grundstückseigentümern zudem auf eine hinreichende Durchgrünung des Kita-Geländes mit heimischen Arten achten. Auf eine explizite Festsetzung wird jedoch verzichtet. In die Begründung und die Planzeichnung ist zur Minderung der Folgen des Klimawandels der Hinweis aufgenommen worden, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück bewirtschaftet werden soll (z. B. Bewässerung des Gartens oder als Brauchwasser). Auf die Festsetzung der Begrünung von Dächern ist verzichtet worden, da dies der architektonischen Ausgestaltung des Bauwerks überlassen bleiben soll. Die Gemeinde verfolgt jedoch auch die Zielsetzung, zumindest Teile des Daches zu begrünen. Auch eine Fassadenbegrünung kann hierbei Berücksichtigung finden.

#### Fachgebiet Wasserwirtschaft

Das geplante Bauvorhaben liegt im Wasserschutzgebiet Wulsdorf.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird es nach der Neuausweisung nicht weiter im Wasserschutzgebiet liegen.

*Abwägung der Gemeinde:* Das Plangebiet liegt gegenwärtig noch in der Wasserschutzzone III b des Wasserschutzgebietes Wulsdorf, da die Änderungsverordnung für die Neuausweisung des Wasserschutzgebietes noch nicht in Kraft getreten ist. Insofern sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung bei der Planung zu beachten. Der entsprechende Hinweis in der Planzeichnung bleibt somit bestehen.

Der folgende Absatz sollte zur Konkretisierung des nachrichtlichen Hinweises Nr. 3 ergänzt werden:

„Sofern Baumaßnahmen während der Wanderzeit von Amphibien (Februar bis April) durchgeführt werden, ist eine Gefährdung wandernder Individuen durch die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes entlang der Nordseite des vorhandenen Grabens auszuschließen. Vor Baubeginn ist daher eine Einschätzung durch eine fachkundige Person einzuholen und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.“

*Abwägung der Gemeinde:* Da der betreffende Graben südlich der Erschließungsstraße und somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 119 verläuft, können im Rahmen der hier in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich keine speziellen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in die Planzeichnung aufgenommen werden. In die Begründung darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Regenrückhaltebeckens westlich des Plangebietes eine Wanderung möglicherweise im Graben lebender Amphibien über die nördlich gelegene Erschließungsstraße und das hieran nördlich anschließende Plangebiet nach allem als eher unwahrscheinlich anzunehmen sein wird. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote werden im Bundesnaturschutzgesetz zudem bereits abschließend geregelt, so dass mit dem in der Planzeichnung enthaltenen Hinweis auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben den §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bereits vollumfänglich entsprochen wird.

#### **Freiwillige Feuerwehr Schiffdorf – Ortsbrandmeister**

In dem genannten Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung im Auffahrtsbereich des Aldi-Marktes ein Löschwassertiefenbrunnen (Entfernung ca. 100m) sowie auf dem Parkplatz der Zulassungsstelle (Entfernung ca. 180m) der nächste Unterflurhydrant. Damit ist die Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m sichergestellt.

*Abwägung der Gemeinde:* Der Hinweis ist berücksichtigt worden

### Wasserverband Wesermünde

In den Sommermonaten (Mai bis September) sind beim Wasserverband die Trinkwasserabgaben auf einem hohen bis sehr hohen Niveau und steigen jährlich, sodass die vorhandene technische Infrastruktur an ihre Grenzen gerät. Die Trinkwassersysteme sind auf einen berechneten Durchschnittswert ausgelegt, d. h. es wird auf den sog. „Gleichzeitigkeitsfaktor“ aufgebaut. Dabei wird davon ausgegangen, dass nicht alle Verbraucher gleichzeitig den Spitzenbedarf abfordern. Bei anhaltender Trockenheit und hohen Temperaturen kann jedoch genau das eintreten, sodass es zu bestimmten Tageszeiten zu Spitzenbelastungen kommen kann und hydraulische

Probleme im o. a. Bebauungsplangebiet auftreten können. Dies führt zunehmend zu Versorgungsengpässen, die u. a. durch Druckverminderungen beim Endkunden spürbar werden.

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 einer Zisterne (min. 2 m<sup>3</sup>) zur Gartenbewässerung genutzt werden. Dies sollte in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

*Abwägung der Gemeinde:* In die Begründung und die Planzeichnung ist zur Minderung der Folgen des Klimawandels der Hinweis aufgenommen worden, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit zu bewirtschaften ist (z. B. Bewässerung des Gartens oder als Brauchwasser). Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzunehmen.

Aufgrund von hygienischen Aspekten ist die Dimensionierung der Trinkwasserleitungen für das B-Plangebiet zur Vorhaltung der Trinkwasserversorgung und **nicht** zur Vorhaltung des Löschwassers ausgelegt. Gegebenenfalls ist die Dimensionierung der Trinkwasserleitung **nicht** ausreichend um die Deckung des Löschwasserbedarfes sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist dann über netzunabhängige Löschwasserentnahmestellen (wie z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter etc.) vorzusehen. Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen.

*Abwägung der Gemeinde:* In der Begründung ist in Kap. 11 Abschnitt "Löschwasserversorgung" aufgenommen worden, dass der Wasserverband Wesermünde darauf hingewiesen hat, 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.

Die Freiwillige Feuerwehr Schiffdorf hat mitgeteilt, dass sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet im Auffahrtsbereich des Aldi-Marktes ein Löschwassertiefenbrunnen (Entfernung ca. 100m) sowie auf dem Parkplatz der Zulassungsstelle (Entfernung ca. 180m) die nächstgelegenen Unterflurhydranten befinden. Damit ist die Löschwasserversorgung im Umkreis von 300m sichergestellt. Die Errichtung einer weiteren Löschwasserentnahmestelle ist somit nicht erforderlich.

Der Wasserverband weist darauf hin, dass das o. a. B-Plangebiet innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wulsdorf liegt. Für dieses Wasserschutzgebiet ist **nicht** der Wasserverband Wesermünde sondern die wesernetz Bremerhaven GmbH zuständig. Die wesernetz Bremerhaven GmbH ist im Verteiler der Beteiligung nicht mit aufgeführt. Aus Sicht des Wasserverbandes Wesermünde sollte die wesernetz Bremerhaven GmbH beteiligt werden.

*Abwägung der Gemeinde:* In der Begründung und der Planzeichnung ist bereits der Hinweis enthalten, dass das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Wulsdorf der wesernetz Bremerhaven GmbH und zwar in der Schutzzone III B liegt. 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.

### Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Von landwirtschaftlicher Seite wird jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Bezugnehmend auf den Geltungsbereich äußern wir aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken.

*Abwägung der Gemeinde:* Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. 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 Standort aufgrund seiner Nähe zu vorhandenen und geplanten Wohngebieten geeignet ist 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 und die Flächeninanspruchnahme durch die Nutzung der existierenden Straße reduziert werden, so dass dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Da der Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung 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 un bebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist zudem auf das notwendige Minimum beschränkt worden, da im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung landwirtschaftliche Nutzflächen nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, der für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung unbedingt erforderlich ist. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Planung bewusst keine Böden mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2024) genutzt, um Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange zu vermeiden. Da der ökologische Ausgleich planungsbedingter Eingriffe über die gemeindeeigene externe Kompensationsfläche in Wehdel (Grove) erfolgt, ist mit der Kompensation zudem kein Entzug landwirtschaftlicher Flächen verbunden. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Belange der Landwirtschaft sowie die Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel in der Planung sachgerecht berücksichtigt wurden.

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:* 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. Eine Ergänzung des in der Begründung und der Planzeichnung enthaltenen Hinweises, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, im Plangebiet zu tolerieren sind, muss daher nicht erfolgen.

Für den Änderungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB 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 im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll.

Zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme weisen wir auf die Möglichkeiten der produktionsintegrierten Kompensation hin.

Bei sachgerechter Umsetzung dient dies als Instrument zur Vermeidung, dass landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft aus der Nutzung genommen bzw. weitgehend extensiviert werden.

*Abwägung der Gemeinde:* Wie in der Begründung dargelegt, erfolgt der ökologische Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe 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. Da die planungsbedingten Eingriffsfolgen vollständig über die Bereitstellung von Flächen im gemeindeeigenen Flächenpool in Wehdel kompensiert werden, ist die Bereitstellung von weiteren Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen besteht somit kein Erfordernis, Möglichkeiten der produktionsintegrierten Kompensation zu berücksichtigen.

Schiffdorf, den .....

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