

# GEMEINDE SCHIFFDORF

- LANDKREIS CUXHAVEN -

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51 "GEWERBEGEBIET SCHIFFDORF II - TEIL 1" ORTSCHAFT SCHIFFDORF



TEIL 1: BEGRÜNDUNG

TEIL 2: UMWELTBERICHT

- ABSCHRIFT -

INHALT	SEITE
<b>TEIL 1: BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Einführung</b>	<b>2</b>
<b>2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1 Raumordnung	3
2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II -Teil 1"	5
2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	6
<b>3. Vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>7</b>
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2 Städtebauliche Gesamtsituation	7
4.3 Ziel und Zweck der Planung	8
<b>5. Städtebauliche Inhalte</b>	<b>9</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung	9
5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	11
5.3 Grünstrukturen	13
5.4 Städtebauliche Flächenbilanz	14
<b>6. Belange des Immissionsschutzes</b>	<b>14</b>
<b>7. Natur und Landschaft mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</b>	<b>15</b>
<b>8. Artenschutzrechtliche Betrachtung</b>	<b>18</b>
<b>9. Belange der Denkmalpflege</b>	<b>20</b>
<b>10. Belange der Landwirtschaft</b>	<b>22</b>
<b>11. Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes</b>	<b>23</b>
<b>12. Altablagerungen und Altstandorte</b>	<b>24</b>
<b>13. Ver- und Entsorgung, Baugrund</b>	<b>24</b>
<b>14. Bodenordnung</b>	<b>29</b>
<b>15. Verfahren</b>	<b>30</b>
<b>TEIL 2: UMWELTBERICHT</b>	
<b>1. Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen</b>	<b>31</b>
<b>2. Übersicht über das Plangebiet</b>	<b>32</b>
<b>3. Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<b>33</b>
<b>4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>40</b>
<b>5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>40</b>
<b>6. Geprüfte Planungsvarianten</b>	<b>46</b>
<b>7. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</b>	<b>46</b>
<b>8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</b>	<b>47</b>
<b>9. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind</b>	<b>48</b>
<b>10. Zusammenfassung</b>	<b>48</b>
<b>VERFASSERERKLÄRUNG</b>	<b>50</b>
<b>ANHANG</b>	<b>51</b>

Stand: 05.2023



## 2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

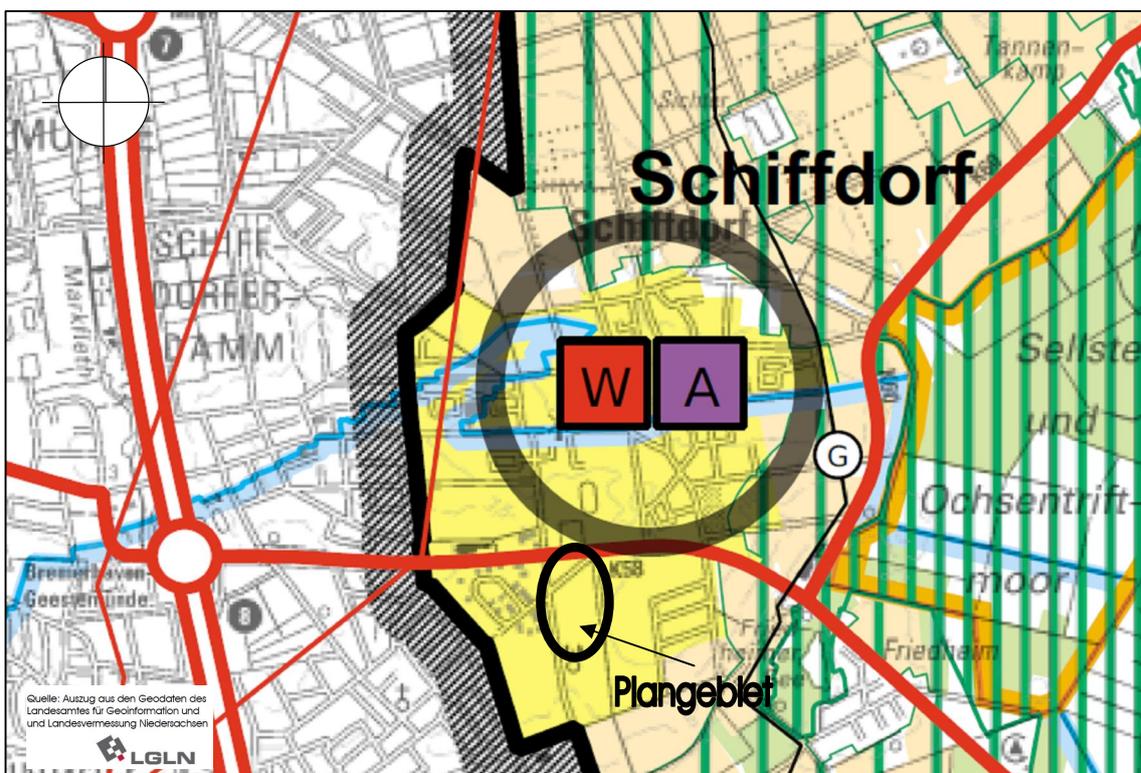
### 2.1 Raumordnung

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

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Schiffdorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven (RROP) als Grundzentrum sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" ausgewiesen worden.

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Ortschaft Schiffdorf sowie innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Darüber hinaus sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012 keine weiteren Festlegungen getroffen worden.



Ausschnitt aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erfüllt das Grundzentrum Schiffdorf die ihr von der Raumordnung zugewiesene Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, da für das im Norden des Plangebietes ansässige, im Bereich Schiffsausrüstung tätige Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen und zusätzliche Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bereitgestellt werden. Mit der angestrebten gewerblichen Entwicklung ist zudem die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in Schiffdorf als auch die Bereitstellung von Einkommensmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung verbunden, so dass die Planung zur nachhaltigen Stärkung und Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft der Gemeinde und des Landkreises Cuxhaven beiträgt.

Negative Auswirkungen auf das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung sind mit der Planung nicht verbunden, da zum einen ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt wird und die Abwasserentsorgung über die öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanalisation erfolgen wird. Zum ande-

ren ist die noch geltende Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk "Wulsdorf" zu beachten.

#### Landesraumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP) sind in der zeichnerischen Darstellung für das Plangebiet keine Festlegungen getroffen worden.

In Kap. 2.1 Ziffer 05 des LROP wird folgender Grundsatz formuliert: "Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden."

Der Bereich des Plangebietes liegt im Süden des Grundzentrums Schiffdorf, das über ausreichende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen verfügt. Die Gemeinde Schiffdorf sichert mit der Planung einen vorhandenen Gewerbestandort ab und stellt Gewerbeflächen für die Erweiterung eines ansässigen Unternehmens und die Ansiedlung von weiteren Gewerbetrieben bereit. Da die Planung dem Erhalt und der Entwicklung von Arbeitsstätten sowie der Wirtschaftskraft dient, ist die Nutzung des unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächenpotenzials für die städtebauliche Entwicklung aus Sicht des Grundzentrums Schiffdorf daher gerechtfertigt.

#### Einzelhandel

In der Begründung zum RROP wird dargelegt, dass Einzelhandelsbetriebe als großflächig gelten, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Agglomerationen unterhalb dieser Schwelle sind raumordnerisch wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu behandeln.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 wird in Kap. 2.3 Ziffer 02 Satz 2 zudem folgendes Ziel formuliert: "Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen)."

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" ist Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen worden, da hier eine Einzelhandelsnutzung nicht beabsichtigt war und der Standort aus städtebaulicher Sicht als nicht geeignet eingestuft wurde. Im benachbarten Gewerbegebiet konzentriert sich der Einzelhandel im Norden entlang der Poristraße. Hier existieren ein Raiffeisenmarkt, zwei Lebensmittelmärkte sowie ein großflächiger Lagerverkauf für Rest- und Sonderposten. Ansonsten ist lediglich ein kleineres Ladengeschäft für Geschenkartikel vorhanden. Laut dem "Regionalen Einzelhandelskonzept für die Kommunen Bremerhaven, Geestland, Loxstedt und Schiffdorf" (CIMA 2020) befinden sich potenzielle zentrale Versorgungsbereiche in der Ortschaft Schiffdorf entlang der Bohlenstraße/ Brameler Straße sowie im Ortsteil Spaden entlang der Leher Straße. Fachmarkttagglomerationen befinden sich ferner im südwestlichen Ortsgebiet von Schiffdorf beidseitig der Poristraße (mit Edeka, Aldi, Raiffeisen und dem Lagerverkauf) sowie im Ortsgebiet von Spaden am Neufelder Weg (Einzelhandel mit Sortimenten des periodischem und aperiodischen Bedarfs).

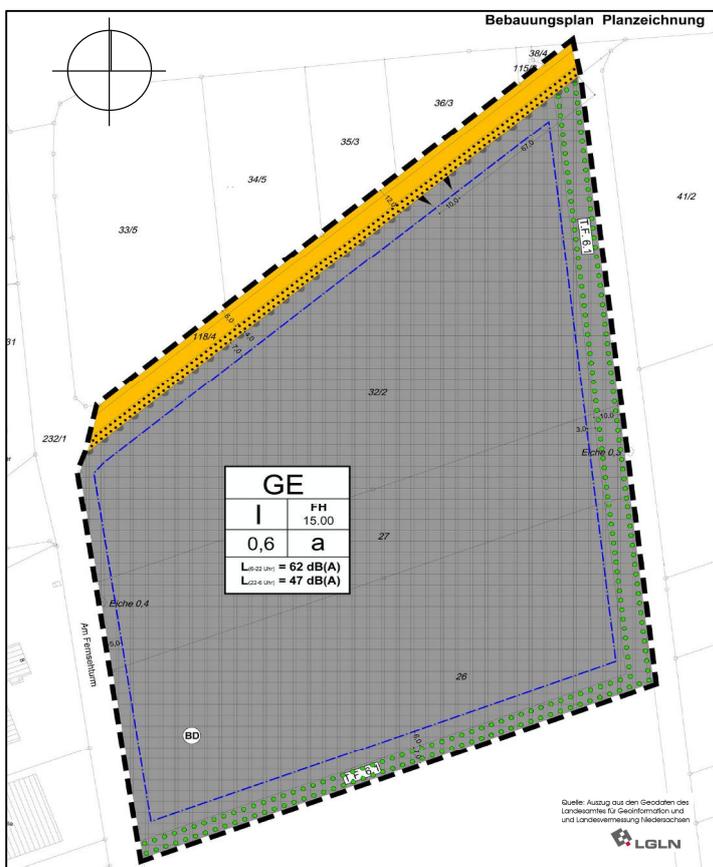
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sowie der räumlichen Lage außerhalb potenzieller zentraler Versorgungsbereiche, ist festgelegt worden, dass innerhalb des Plangebietes Einzelhandel ausschließlich im GE 1 Einzelhandel als Direktverkauf von Produkten des jeweiligen Unternehmens, wenn einerseits deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 399 m<sup>2</sup> beträgt und andererseits die Verkaufsfläche der genehmigten Geschossfläche des jeweiligen Unternehmens deutlich untergeordnet ist (entspricht maximal 5% der genehmigten Geschossfläche).

Damit wird auch dem bereits ansässigen Unternehmen ein Direktverkauf seiner Produkte, die kurz vor Erreichen des Mindesthaltbarkeitsdatums stehen oder aus Warenrestbeständen stammen, an private Kunden ermöglicht. Ansonsten ist innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete Einzelhandel jeder Art, Größe und Sortiment ausgeschlossen worden. Insofern sind negative Auswirkungen auf die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und die zentralen Versorgungsbereiche in Schiffdorf

und den umliegender Kommunen planungsbedingt nicht zu erwarten. Mit der Beschränkung des Einzelhandels wird im Sinne von Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 02 des LROP 2022 auch einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die für sich betrachtet zwar unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, jedoch aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und eines räumlich-funktionalen Zusammenhanges eine raumbedeutsame Wirkung wie großflächiger Einzelhandel entfalten könnten, entgegengewirkt. Ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit den an der Poristraße vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ist aufgrund des Abstandes sowie der dazwischenliegenden Bau- und Nutzungsstrukturen nicht zu konstatieren. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist somit von einer raumverträglichen Planung auszugehen.

## 2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II -Teil 1"

Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist der im Jahr 2016 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" der Gemeinde Schiffdorf maßgeblich.



Auszug aus dem B-Plan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1", Gemeinde Schiffdorf

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 setzt im Norden des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest, wobei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandel jeder Art, Größe und Sortiment sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen wurden. Ferner dürfen eingeschossige Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit einer maximalen Firsthöhe (FH) von 15,00 m und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 errichtet werden. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) darf ausnahmsweise durch funktionsbezogene Anlagen, wie z. B. Schornsteine, um bis zu 4,00 m überschritten werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind flächenhafte Schalleistungspegel für die Tages- und Nachtzeit festgesetzt worden. Des Weiteren sind am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes 7,00 m bis 10,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen worden, in denen zum Sichtschutz eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen durchzuführen ist. Die im Norden verlaufende Straße

"Am Kohlenmoor" wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf der Südseite der Straße sind ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten sowie eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt. Letztere darf für die Anlage einer Grundstückszufahrt auf einer Breite von max. 10,00 m unterbrochen werden. Die Baugrenzen halten zu den öffentlichen Straßen Abstände von 5,00 m bis 7,00 m und zu den Anpflanzungen 3,00 m bis 6,00 m ein. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser darf der Kanalisation nur im Rahmen der natürlichen Abflussmenge (sog. Meliorationsabfluss) zugeführt werden.

### 2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen 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 möchte weitere Gewerbefläche für die Erweiterung eines ansässigen Unternehmens und die Ansiedlung von Gewerbetrieben bereitstellen, um die Wirtschaftskraft zu fördern und Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen. Die Nutzung des unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächenpotenzials für die städtebauliche Entwicklung ist aus Sicht der Gemeinde daher gerechtfertigt und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen somit höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Bauland bedeuten würde. Dies auch unter dem Aspekt, dass das Grundzentrum Schiffdorf aufgrund seiner raumordnerischen Bedeutung ein über die örtliche Nachfrage hinausgehendes Angebot an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen bereitzustellen hat und Impulse für die örtliche Wirtschaft geben muss. Außerdem ist mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf bereits eine entsprechende gewerbliche Weiterentwicklung des Bereiches auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits vordefiniert worden.

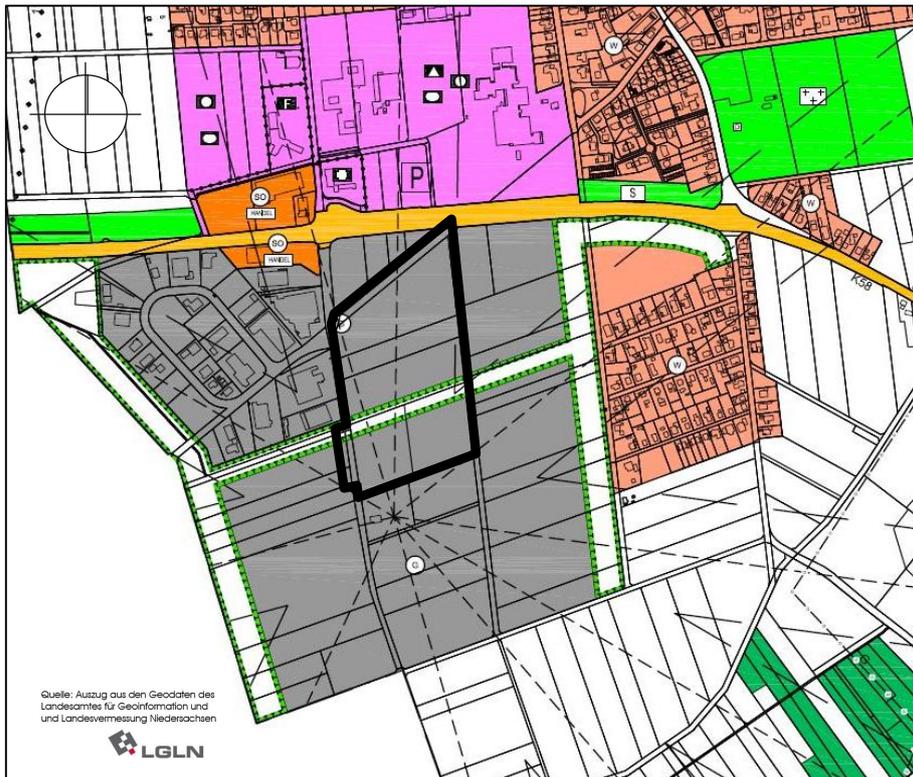
Der nördliche Teil des Plangebietes ist überdies im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Schiffdorf als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, so dass hier mit der Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen kein Entzug landwirtschaftlicher Flächen verbunden ist. Auch im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt keine Nutzung landwirtschaftlicher Flächen. Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im südlichen Teil des Plangebietes einseitig zudem nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der Flächen erfolgt daher auf Freiwilligkeit. Überdies werden mit der Planung nur Böden mit geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit (LBEG 2023) betroffen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange zu erwarten sind.

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel werden in der Planung somit hinreichend berücksichtigt.

### 3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf ist der überwiegende Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen worden. Die Bauflächen werden jedoch durch eine von Westen nach Osten verlaufende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur in zwei Teilbereiche gegliedert. Ausgehend vom südlich existierenden Funk- und Fernsehturm queren ferner Richtfunktrassen mit Schutzzonen das Plangebiet.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1", Ortschaft ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf

### 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

#### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1", Ortschaft Schiffdorf umfasst die Flurstücke 24/1, 26, 27 32/3, 32/4 und 32/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 118/4, 167, 168/1, 175/2 und 232/1, Flur 11 der Gemarkung Schiffdorf.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1", Ortschaft Schiffdorf weist insgesamt eine Flächengröße von rund 7,218 ha.

#### 4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortschaft Schiffdorf zwischen der Straße "Am Kohlenmoor" im Norden, der Straße "Am Fernsehturm" im Westen sowie eines in Richtung der Straße "Kohlenmoor" verlaufenden Wirtschaftsweges im Osten. Im Nordwesten grenzt ein großflächiger, voll-

ständig bebauter Gewerbepark an, in dem verschiedene Branchen wie z. B. Kfz-Gewerbe/ Lackiererei, Elektrotechnik, Bau- und Bauausbaugewerbe, Bau- und Rohstoffhandel, Metallbaubetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Großhandel sowie eine Reitanlage existieren. Der Einzelhandel beschränkt sich hier auf zwei Standorte (Raiffeisenmarkt, Sonder- und Restpostenmarkt) südlich der Poristraße sowie ein kleines Fachgeschäft für Geschenkartikel. Charakteristisch sind ferner funktionale, ein- und zweigeschossige Betriebs- und Geschäftsgebäude mit angegliederten, z. T. sehr umfangreichen Stellplatz-, Zufahrts- und Außenlagerflächen. Zum Teil finden sich auch betriebsbezogene Wohnhäuser. Aufgrund der Nutzungsstrukturen variieren die Baustile, Baumaterialien und Dachneigungen in einer großen Bandbreite, so dass sich kein einheitliches Erscheinungsbild vermittelt. Charakteristisch ist jedoch der entlang der Erschließungsstraßen vielfach vorhandene großkronige Baumbestand. Östlich und westlich des Plangebietes finden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Grünland), die sich bis zum Düllmannsweg im Westen und zum Wohngebiet östlich der Straße "Buschstücken" erstrecken. Südlich schließt sich das Betriebsgelände mit dem 163 m hohen Fernseh- und Funkturm, einem eingeschossigen Betriebsgebäude sowie befestigten Außenflächen an.

Im Plangebiet selbst befindet sich im nördlichen Teil das Firmengelände eines Unternehmens, das sich auf Schiffsausrüstungen im Food- und Non-Foodbereich spezialisiert hat. Geprägt wird der gewerblich genutzte Bereich durch zwei sehr großvolumige eingeschossige Betriebsgebäude mit Flachdächern und untergeordneten zweigeschossigen Verwaltungstrakten. Hinzutreten großflächig befestigte Stellplatz- und Außenflächen sowie gärtnerisch gestaltete Bereiche mit Scherrasen, Ziergrün und Ziergehölzen. Im Norden und Süden der baulichen Anlagen finden sich innerhalb der gärtnerischen gestalteten Flächen zwei größere, künstlich angelegte Regenrückhaltebecken. Begrenzt wird das Firmengrundstück im Süden und Osten durch teils mit Gehölzen bepflanzte Verwallungen.

An das Firmengelände grenzt im Nordosten ein kleinerer Bereich an, der im Bebauungsplan Nr. 51 bereits als Gewerbefläche festgesetzt ist, aber bislang unbebaut geblieben ist.

Die im Süden des Plangebietes liegenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei sich im Osten Ackerflächen und im Westen Grünlandflächen (Weideland) befinden. Auf der Ostseite grenzt ein befestigter Wirtschaftsweg an die Ackerflächen an.

Die Erschließung des im Plangebiet liegenden Unternehmensstandortes erfolgt über die Straße "Am Fernsehturm" über zwei private Grundstückszufahrten, an die sich dann die internen Zu- und Umfahrten anschließen. Die Landwirtschaftsflächen im Süden werden derzeit ausgehend von der Straße "Am Fernsehturm" über eine im Norden liegende private Flurstückszufahrt erschlossen.

Die Straße "Am Fernsehturm" ist in ihrem nördlichen Teil gut ausgebaut und geht dann in einen geschotterten Teil über, der durch ortsbildprägende Laubbäumen begleitet wird. Die Straße "Am Kohlenmoor" im Norden ist durch eine schmale asphaltierte Fahrbahn und unbefestigte Seitenräume gekennzeichnet.

### **4.3 Ziel und Zweck der Planung**

Das im Norden des Plangebietes ansässige, in der Schiffsausrüstung tätige Unternehmen möchte zeitnah expandieren und benötigt hierfür angrenzend an den vorhandenen Betriebsstandort entsprechende Erweiterungsflächen für den Neubau von Betriebsgebäuden und Außenflächen. Das Baukonzept für die Standorterweiterung sieht in einem ersten Schritt den Bau eines Logistikzentrums mit Lagerfläche und Palettenstellplätzen sowie einen Bürotrakt vor.

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der beabsichtigten Unternehmenserweiterung geschaffen werden. Die Planung wird dabei zur langfristigen wirtschaftlichen Sicherung des vorhandenen Unternehmensstandortes beitragen.

Darüber hinaus ist es auch Ziel der Bauleitplanung, Gewerbeflächen für die Ansiedlung weiterer Betriebe zur Verfügung zu stellen, um die Nachfrage nach Gewerbestandorten zu decken und ggf. Synergieeffekte mit der o. g. Betriebserweiterung zu erzeugen. Im Bereich der Expansionsflächen des Gewerbegebietes soll außerdem ein DRK-Standort mit Rettungswache entstehen.

Der Unternehmensstandort im Norden des Plangebietes soll bestehen bleiben, aber die Möglichkeit für einen Direktverkauf von Food- und Nonfood-Artikeln erhalten, um z. B. Warenrestbestände oder Artikel mit geringem Mindesthaltbarkeitsdatum an Endverbraucher veräußern zu können. Ansonsten wird Einzelhandel jeglicher Art und Sortiment im Plangebiet ausgeschlossen.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass die Planung zur nachhaltigen Stärkung und Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes und der Wirtschaftskraft der Gemeinde Schiffdorf beiträgt. Darüber hinaus sind der Erhalt und die Schaffung von Arbeits- und Einkommensmöglichkeiten vor Ort eine wichtige Voraussetzung für die Bindung und den Zugewinn von Einwohnern sowie den Erhalt der örtlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Die Planung und das ihr zugrunde liegende Konzept haben für die Gemeinde Schiffdorf somit eine wesentliche Bedeutung, um sich wirtschaftlich so aufzustellen, dass sie sich auch künftig positiv entwickeln kann.

## 5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen erfolgt zum einen über die öffentliche Straße "Am Fernsehturm", die nordwestlich beginnt und im Bereich des Plangebiets in einen befestigten Wirtschaftsweg übergeht.

Der nördliche Abschnitt der Straße "Am Fernsehturm" weist bis in Höhe des GE 3 eine Parzellenbreite von ca. 13,50 m bis 17,50 m, eine asphaltierte Fahrbahn mit einer Mindestbreite der Fahrbahn von ca. 6,50 m sowie teils befestigte und teils unbefestigte Straßenseitenräume auf. Ab der Straße "Im Gewerbegebiet" verläuft auf der Westseite zudem ein Fußweg bis zur Sellstedter Straße. Im Einmündungsbereich zur Sellstedter Straße ist eine Aufweitung mit zwei Abbiegespuren, einer Lichtsignalanlage und einer Fußgängerquerung vorhanden. Insofern ist davon auszugehen, dass über die Straße "Am Fernsehturm" sowie die anschließende Sellstedter Straße sowohl eine zügige Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs als auch eine gute Erreichbarkeit der im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen gewährleistet ist. Die Autobahn A 27 mit der Anschlussstelle Bremerhaven-Geestemünde liegt zudem nur rd. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

Da die Straße "Am Fernsehturm" im südlichen Teil bislang nur als Schotterweg existiert, ist für die Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes ein entsprechender Straßenausbau erforderlich. Daher ist dieser Abschnitt der Erschließungsanlage in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt worden. Im Hinblick auf eine künftige, im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf bereits vorgesehene Gewerbegebietsentwicklung westlich des Plangebietes wird für die Straßenfläche eine Parzellenbreite von 16,00 m festgesetzt, so dass beim Ausbau der Straße auch die Erschließung der westlich liegenden Flächen berücksichtigt werden kann. Die partielle Inanspruchnahme der Flurstücke für die Erschließungsmaßnahmen ist mit den jeweiligen Grundstückseigentümern bereits abgestimmt worden.

Die auf der Ostseite der Straße "Am Fernsehturm" vorkommenden Laubbäume sollen aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Bedeutung auch künftig weitestgehend bestehen bleiben. Um dies zu gewährleisten sind für die Anbindung der Gewerbegebietsflächen GE 3 und GE 4 zwei separate Grundstückszufahrten vorgesehen und als Ein- und Ausfahrtsbereich gekennzeichnet worden. Für die nördliche Grundstückszufahrt wird dabei die bereits vorhandene Flurstückszufahrt genutzt. Für die neu anzulegenden Zufahrten müssen jedoch eine Birke sowie eine Eiche entfernt werden. Bei der Anlage der geplanten Zufahrten zum Gewerbegebiet sowie bei der Durchführung der Straßenbaumaßnahmen ist der Erhalt der Bäume zu berücksichtigen. Hierzu wird

auch auf Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 verwiesen.

Im Norden ist analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" im Bereich der Straße "Am Kohlenmoor" eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden, die im Süden durch eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern begleitet wird. Des Weiteren ist entlang der Südseite der Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt dargestellt worden. Um die Erschließung der im Nordwesten des Plangebietes liegenden Gewerbegebietsflächen sicherzustellen, dürfen die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für die Anlage einer Grundstückszufahrt an der gekennzeichneten Stellen auf einer Breite von max. 10,00 m unterbrochen werden. Insofern ergeben sich gegenüber dem Ursprungsplan keine Veränderungen.

Eine Anbindung des Plangebietes an den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist nicht vorgesehen worden und aufgrund der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch künftig nicht möglich.

Die für die zulässigen Nutzungen geforderten Stellplätze gem. NBauO sind auf den privaten Grundstücksflächen des Gewerbegebietes bereitzustellen und im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze stehen im Bereich der Straße "Am Fernsehturm" zur Verfügung.

Über die Sellstedter Straße bzw. die K 58 ist eine Anbindung an den überregionalen Verkehr und den Anschluss an die Autobahn A 27 gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr wird über den VBN- und KVG-Busverkehr sowie das Anrufsammel-Taxi sichergestellt. Anschlüsse an den schienengebundenen Personennahverkehr finden sich an den Bahnhöfen in Sellstedt sowie in Bremerhaven-Wulsdorf. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen rund 1,0 km nordöstlich des Plangebietes an der Sellstedter Straße sowie rd. 800 m westlich an der Tiroler Straße (Bremerhaven). Über die weiteren vorhandenen Bushaltestellen mit den entsprechenden Anschluss- und Umsteigemöglichkeiten, auch an den schienengebundenen Personennahverkehr, ist eine gute Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV gegeben.

#### Belange der Feuerwehr

Nach den Muster-Richtlinien für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007, zuletzt geändert 2012 - muss die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten mindestens 3,00 m und die lichte Höhe mind. 3,50 m betragen. Darüber hinaus sind die notwendigen Mindestbreiten in Kurven- oder Verschwenkungsbereichen laut den Musterrichtlinien einzuhalten. Zu- und Durchfahrten müssen ferner so befestigt werden, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten sowie die Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - anzulegen. Die Flächen sind ggf. mit Hinweisschildern "Feuerwehrezufahrt" nach DIN 4066 zu kennzeichnen, um die jederzeitige und uneingeschränkte Benutzung der Feuerwehrlflächen zu gewährleisten.

In § 1 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zur NBauO wird ausgeführt, dass "für ein Gebäude, dessen Wandöffnungen oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zum Gebäude und zu den zum Anleitern bestimmten Stellen vorhanden sein muss. Für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, muss eine Zu- oder Durchfahrt auch zu den vor und hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksflächen vorhanden sein.

Die Erreichbarkeit der im Plangebiet liegenden Flächen für die Feuerwehr ist über die öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

Aus dem Brandschutzkonzept der Ing.-Ges. Stürzl 02.2023 (s. Anhang) geht hervor, dass der im Süden des Plangebietes vorgesehene Neubau einer Lagerhalle mit Büroräumen von der Feuerwehr über die öffentliche Straße "Am Fernsehturm" angefahren wird. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten und Bewegungsflächen werden ständig freigehalten werden. Zu- oder Durchfahrten zum Gebäude sind gemäß § 4 NBauO i. V. m. § 1 Abs. 2 DVO-NBauO erforderlich, da das Gebäude in Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt.

Das Gebäude wird gemäß IndBauRL Abschnitt 5.2.2 über eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt verfügen, da das Gebäude eine Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m<sup>2</sup> verfügen wird. Die für die Feuerwehrfahrzeuge befahrbaren Flächen, welche auch als solche mit Hinweisschildern nach DIN 4066 Teil 2 gekennzeichnet werden, werden so befestigt, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Zufahrten sind mit Hinweisschildern gemäß DIN 4066 mit der Aufschrift "Feuerwehrezufahrt" zu kennzeichnen.

## 5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Die Bauflächen des Plangebietes werden entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die Gewerbegebietsflächen in verschiedene Teilbereiche gegliedert, um eine Steuerung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zu erreichen.

Die Festsetzungen zu den innerhalb der Gewerbegebiete allgemein zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen orientieren sich am nördlich liegenden Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II -Teil 1" der Gemeinde Schiffdorf, so dass der vorhandene Gewerbestandort abgesichert wird und sich die geplante Gewerbeentwicklung in die vorhandenen Nutzungsstrukturen einfügt.

Um einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und ausgeglichener Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Schiffdorf und den Nachbargemeinden sowie einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben vorzubeugen, ist innerhalb der Gewerbegebietsflächen Einzelhandel jeder Art, Größe und Sortiment grundsätzlich ausgeschlossen worden. Ausgenommen ist im GE 1 lediglich Einzelhandel als Direktverkauf von Produkten des jeweiligen Unternehmens, wenn einerseits deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 399 m<sup>2</sup> beträgt und andererseits die Verkaufsfläche der genehmigten Geschossfläche des jeweiligen Unternehmens deutlich untergeordnet ist (entspricht maximal 5% der genehmigten Geschossfläche). Hierzu wird auch auf die Kap. 2.1 und 4.3 verwiesen.

Des Weiteren sind im Bereich des GE 3 Anlagen für soziale Zwecke zugelassen worden, um hier die geplante Neuerrichtung einer DRK-Rettungswache zu ermöglichen. Die Rettungswache soll nach dem ersten Konzept im Westen des GE 3 entstehen und eine Fahrzeughalle mit 5 Rettungsstellen für die Rettungswagen und den Notarzt, einer Desinfektionshalle für die Fahrzeuge sowie einem Gebädetrakt mit Verwaltungs-, Ruhe- und Aufenthaltsräumen für die Mitarbeitenden, Sanitäreinrichtungen sowie Lagermöglichkeiten für Materialien umfassen.

Mit Blick auf die zu erwartenden Anforderungen gewerblicher Nutzungen an die Betriebsstätten sowie unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und des Baukonzeptes der Erweiterungsplanung werden für das Gewerbegebiet (GE) eine abweichende Bauweise (a) mit Zulässigkeit von Gebäudelängen von über 50,00 m sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt. Die GRZ darf dabei durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen/ Carports, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO etc.) bis zur einer GRZ von 0,80 (Ober- bzw. Kappungsgrenze) überschritten werden, so dass sich eine optimale Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen ergibt und auch die erforderlichen Stellplatzanlagen und Zufahrten auf den Grundstücken untergebracht werden können.

Ferner dürfen in den Gewerbegebieten nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und einer Höhe baulicher Anlagen von 15,00 m errichtet werden. Analog zum Bebauungsplan Nr. 51 ist ferner festgesetzt worden, dass die untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen die der jeweiligen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante der Straße "Am Fernsehturm" ist. Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist bei Flachdächern die Attika (oberster Anschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First (der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung).

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

Die Festsetzungen orientieren sich somit an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 51 und gewährleisten, dass sich Neubauten in die umgebenden Siedlungsstrukturen einfügen werden.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche legt den Bereich fest, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen orientieren sich im Norden des Plangebietes an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und halten daher einen Abstand von 5,00 bis 7,00 m zu den öffentlichen Straßen und 3,00 m zur östlichen Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein. Zu der zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 liegenden Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beträgt der Abstand der Baugrenzen zu den Pflanzzonen analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 6,00 m. Im Bereich der südlichen Erweiterungsfläche sind die überbaubaren Flächen ferner so bemessen worden, dass sich ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die geplante gewerbliche Bebauung bietet. Um den Erhalt auf der Ostseite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Am Fernsehturm" vorhandenen ortsbildprägenden Baumbestandes zu gewährleisten, verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 7,00 m zur Grundstücksgrenze und damit außerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches der Bäume.

Die im Süden des Bebauungsplanes Nr. 51 festgesetzte, 7,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird auch im Rahmen der vorliegenden Planung beibehalten. Sie darf allerdings an der gekennzeichneten Stelle auf einer Breite von max. 10,00 m für die Neuanlage einer Grundstückszufahrt unterbrochen werden, um bei einer Expansion des nördlich des Plangebietes ansässigen Unternehmens nach Süden eine funktionale und bauliche Verbindung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen. Im Süden des Plangebietes stoßen die Baugrenzen unmittelbar auf die Grundstücksgrenzen. Damit wird eine mögliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in südliche Richtung vorbereitet und der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf bereits vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der Durchführungsverordnung zur NBauO sowie den geltenden Technischen Baubestimmungen sind bei privaten Bauvorhaben, auch unabhängig von einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, zu beachten.

Die überbaubaren Flächen lassen außerdem eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2023) zudem für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung gut geeignet.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass in der ab 1. Januar 2023 geltenden Novelle der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in § 32 a festgelegt wird, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden und mindestens eine Dachfläche von 75 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

Auf die im Vorentwurf vorgesehene Festsetzung zur Errichtung von Kleinwindenergieanlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 30,00 m ist aufgrund des zu erwartenden artenschutzrecht-

lichen Konfliktpotenzials verzichtet worden. Die Errichtung verfahrensfreier Kleinwindenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von bis 15,00 m in Gewerbegebieten gem. Anhang zu § 60 NBauO wird hiervon nicht berührt.

### 5.3 Grünstrukturen

Zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 auf der gesamten Ostseite des Gewerbegebietes eine 10,00 m breite private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden, in der zur Eingrünung des Gewerbegebietes naturraumtypische Gehölzstrukturen aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzulegen sind. Zum anderen ist im Süden der Bauflächen angrenzend an den bereits vorhandenen Gehölzbestand am Standort des Fernsehturms eine 5,00 m breite Anpflanzzone vorgesehen worden, so dass die Entwicklung eines Biotopverbundes gefördert wird. Die zu pflanzenden Arten, die Pflanzqualitäten und die Pflanzabstände sind dabei aus dem Bebauungsplan Nr. 51 in die textliche Festsetzung Nr. 10 übernommen worden.

Des Weiteren ist im Süden des GE 1 die im Ursprungsplan bereits festgesetzte, 7,00 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (begrünte Verwaltung) in die vorliegende Planung übernommen worden. Mit dem Erhalt der Anpflanzungen können negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vermieden werden.

Da die im Süden und Osten des vorhandenen Unternehmensstandortes existierenden diese Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorwiegend mit Arten bepflanzt wurden, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 entsprechen, sind diese Bepflanzungen im Bereich der Verwaltungen umzugestalten und entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen sind.

Mit Blick auf die beabsichtigte Unternehmenserweiterung nach Süden soll jedoch eine funktionale und betriebliche Verbindung zwischen dem existierenden Firmengelände im Norden des Plangebietes und den Erweiterungsflächen im Süden ermöglicht werden. Ziel ist es, Betriebsabläufe künftig effizient gestalten zu können, zwischen den Flächen interne Betriebsverkehre zu ermöglichen. Daher darf die im Süden des GE 1 festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der gekennzeichneten Stelle für die Anlage einer Grundstückszufahrt auf einer Breite von max. 10,00 m unterbrochen werden. Der Standort für die Zufahrt ist dabei unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen als Ein- und Ausfahrtsbereich festgelegt worden.

Entlang der Südseite der Straße "Am Kohlenmoor" ist eine 4,00 m breite Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden, so dass sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 keine Veränderungen ergeben. Ebenfalls ist in die vorliegende Planung ist aus dem rechtsverbindlichen Bauleitplan übernommen worden, dass die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern für die Anlage einer Grundstückszufahrt nur einmal auf einer Breite von 10,00 m unterbrochen werden darf.

Auf der Westseite ist das Plangebiet durch einen markanten, ortsbildprägenden Laubbaumbestand bereits hinreichend eingegrünt, so dass hier keine weiteren Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung erforderlich sind. Dieser Baumbestand bleibt auch nach Realisierung der Neubebauung weitestgehend bestehen. Die zu erhaltenden Bäume sind gegenüber Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Um negative Auswirkungen auf den zu erhaltenden Baumbestand zu vermeiden, ist die Lage der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgehenden beiden Grundstückszufahrten eindeutig definiert. Mit Ausnahme einer Birke und einer Eiche sollen daher für die Erschließung keine Bäume beseitigt werden. Ferner ist zum Schutz des Baumbestandes festge-

setzt worden, dass im GE 3 in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme der zur Grundstückerschließung notwendigen Zufahrten und Zuwegungen, keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Für den Bereich des Plangebietes ist außerdem die Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 ist zu beachten.

Auf eine Eingrünung des Plangebietes am südöstlichen Rand ist verzichtet worden, da hier mittel- bis langfristig von einer Erweiterung des Gewerbegebietes auszugehen ist und eine funktionale und bauliche Verbindung durch Pflanzmaßnahmen nicht behindert werden soll.

Die beiden auf dem Betriebsgrundstück existierenden Regenrückhaltebecken sollen bestehen bleiben, um die Oberflächenentwässerung sowohl für die bereits bebauten Gewerbegebietsflächen als auch für den geplanten Erweiterungsbereich sicherstellen zu können.

#### 5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m <sup>2</sup> *
Gewerbegebiet (GE) <i>darin Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen: ca. 5.536 m<sup>2</sup></i>	67.734
öffentliche Straßenverkehrsflächen <i>darin: Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern: ca. 967 m<sup>2</sup></i>	4.454
<b>Gesamt</b>	<b>72.188</b>

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

## 6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Um potenzielle Immissionskonflikte zwischen schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der Gewerbegebietsentwicklung auf der Ebene der Bauleitplanung zu vermeiden, wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet Schiffdorf", Gemeinde Schiffdorf vom Ing.-Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Hannover, ein Lärmschutzgutachten erstellt. Im Rahmen des Gutachtens ist mit Blick auf die am Stadtrand von Bremerhaven existierende Wohnbebauung "Surheide" das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Emissionskontingenten gegliedert worden. Damit wurde erreicht, dass sich im Bereich der umliegenden Wohnnutzung keine unzumutbaren Lärmimmissionen ergeben. Die Emissionskontingentierung ist dabei auch unter Berücksichtigung einer langfristig angelegten Gewerbegebietserweiterung erfolgt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" im Jahr 2000 ist unter Bezugnahme auf den Bebauungsplan Nr. 26 ein weiteres schalltechnisches Gutachten vom Ing.-Büro Bonk-Maire Hoppmann, Hannover, erstellt worden. Dabei wurden insbesondere die Immissionspunkte im Siedlungsbereich „Die Batterie“ berücksichtigt. Um die Richtwerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Gewerbelärm in „Reinen Wohngebieten“ von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) einhalten zu können, wurde der ca. 11,8 ha große Geltungsbereich in einzelne Gewerbequartiere unterteilt und für jedes Quartier Emissionskontingente in Form von flächenbezogene Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> Gewerbefläche festgelegt.

In die vorliegende Planung wird die Lärmkontingentierung, die auch im Bebauungsplan Nr. 51 bereits festgesetzt wurde, übernommen. Um erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmbelastungen zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich umliegender schutzwürdiger Wohnnutzungen zu gewährleisten, sind daher innerhalb der Gewerbegebiete (GE) nur Anlagen und Betriebe zulässig sind, deren Schallimmissionen einen immissionswirksamen Schalleistungspegel von tags (6.00 bis 22.00 Uhr) von 62 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von 47 dB(A)

je Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreiten. Der Nachweis ist jeweils durch ein schalltechnisches Einzelgutachten zu erbringen.

Von den Anforderungen kann nur abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen, baulichen Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand, Dämmung, Anordnung der Tore oder Einhausung von Bauteilen/ Geräten/ Maschinen) oder der zeitlichen Begrenzung der Emissionen ein ausreichender Lärmschutz eingehalten wird. Der Nachweis ist jeweils durch ein schalltechnisches Einzelgutachten zu erbringen.

Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der Lärmkontingentierung für die umliegenden Wohnnutzungen keine unzumutbare Beeinträchtigungen durch Lärm ergeben und die Orientierungswerte eingehalten werden. Dies gilt insbesondere angesichts des großen Abstandes von mind. 230 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Im Rahmen des Gutachtens wurde dargestellt, dass Pegelüberschreitungen im ca. 230 m entfernten reinen Wohngebiet östlich des Gewerbegebietes auch bei freier Schallausbreitung nicht zu erwarten sind. Das nächstgelegene Wohngebäude auf Bremerhavener Gebiet liegt ca. 300 m vom Plangebiet entfernt, so dass auch für die Siedlungsflächen in Bremerhaven keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die vorgenannten Lärmschutzgutachten liegen der Gemeinde Schiffdorf vor und können dort eingesehen werden.

Mit der Realisierung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes wird eine Zunahme des Verkehrs auf der Straße „Am Fernsehturm“ verbunden sein. Da diese Erschließungsstraße nur durch das vorhandene Gewerbegebiet führt und Wohngebiete nicht betroffen werden, sind diesbezüglich keine Immissionskonflikte zu erwarten.

## **7. NATUR UND LANDSCHAFT MIT EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Die Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft, die Beschreibung und 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. Dabei werden die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" zulässigen Eingriffe berücksichtigt.

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".

<b>Biotopbestand</b>	<b>Fläche (ha) x Wert (WE)</b>	<b>Summe (WE)</b>
<b>Bestand (rechtsverbindl. B-Plan Nr. 51)</b>		
Gewerbegebiet (GE) - bebaubare Flächen (GRZ 0,80)	3,463 x 0,00	0,000
Gewerbegebiet (GE) - unbebaute Freiflächen (Scherrasen, Ziergrün, vorh. Regenrückhaltebecken)	0,476 x 1,00	0,476
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern im Süden und Osten des Plangebietes im GE (Verwaltung, teils mit Bepflanzung aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen/ Gräsern; z. T. noch Brache)	0,389 x 1,50	0,584
Straße	0,189 x 0,00	0,000
Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,096 x 1,50	0,144
<b>Erweiterungsfläche</b>		
Sandacker (AS)	1,431 x 1,00	1,431
sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)	1,041 x 2,00	2,082
Baumbestand/ Gras- u. Staudenflur (HBA/ UHM)	0,060 x 1,80	0,108
halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM)	0,038 x 1,30	0,049
befestigter Weg (OVW)	0,035 x 0,00	0,000
Einzelbäume	---	----
<b>Eingriffsflächenwert</b>		<b>4,874</b>

WE = Werteinheit

<b>Planung</b>	<b>Fläche (ha) x Wert (WE)</b>	<b>Summe (WE)</b>
Gewerbegebiet (GE) - bebaute Flächen (GRZ 0,80)	5,418 x 0,00	0,000
Gewerbegebiet (GE) - sonstige Freiflächen (Scherrasen, Ziergrün, Regenrückhaltebecken, Zufahrt zum GE 3)	0,809 x 1,00	0,809
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze) abzgl. Unterbrechung durch Zufahrt vom GE 1 zum GE 3 ca. 70 m <sup>2</sup>	0,545 x 1,50	0,818
Straße - befestigte Fläche (ohne östlichen Straßenseitenraum mit Baumbestand und ohne Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern)	0,290 x 0,00	0,000
Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,096 x 1,50	0,144
Erhalt Baumbestand/ Gras- u. Staudensaum (HBA/ UHM) im östlichen Straßenseitenraum	0,060 x 1,50	0,090
Verlust von zwei Einzelbäumen im Westen der Straße "Am Fernsehurm"	---	---
<b>Kompensationsflächenwert</b>		<b>1,861</b>

### Bilanzierung

Kompensationsflächenwert	<b>1,861 WE</b>
- Eingriffsflächenwert	<b>- 4,874 WE</b>
<b>Summe</b>	<b>- 3,013 WE</b>

WE = Werteinheit

Mit Realisierung der geplanten Neubebauung verbleiben Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Defizit von 3,013 Wertpunkten.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der externe Ausgleich des Kompensationsdefizites erfolgt über den anerkannten Kompensationsflächenpool "Am Holzrburger Moor" (Gemarkung Bederkesa) der Niedersächsischen Landesforsten. Hierzu ist mit den Niedersächsischen Landesforsten eine entsprechende vertragliche Vereinbarung im Februar 2023 geschlossen worden.

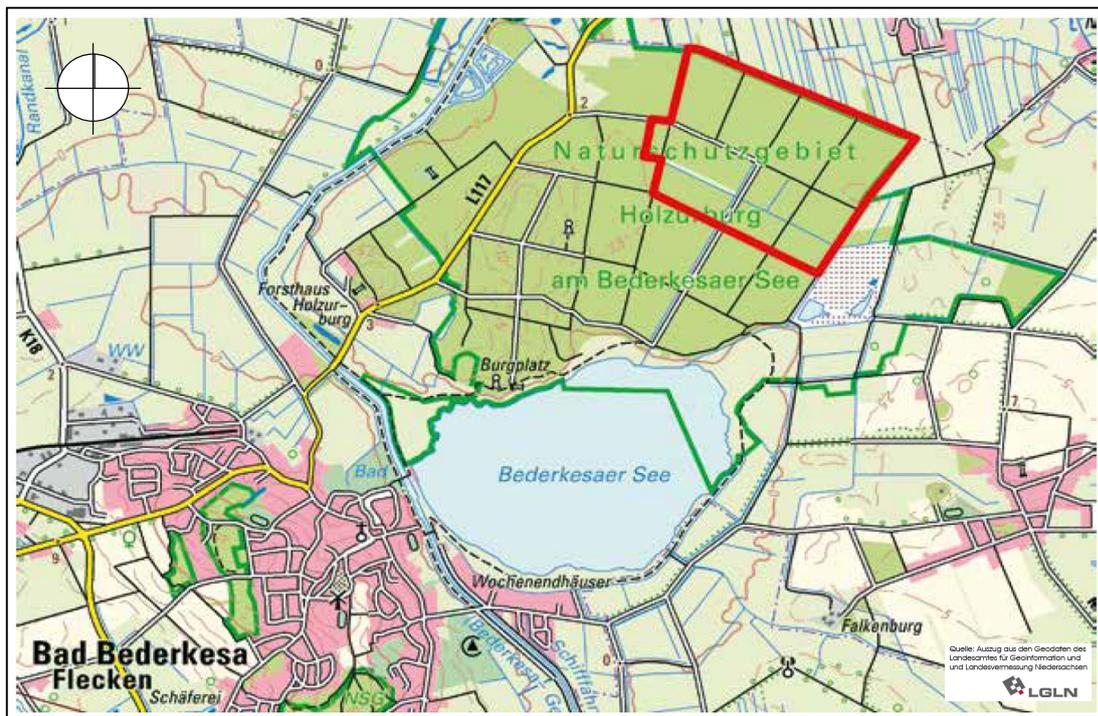
Der Kompensationsflächenpool „Am Holzrburger Moor“ liegt in der Gemeinde Bederkesa im Landkreis Cuxhaven. Die Größe des Pools, der sich nördlich vom Bederkesaer See in einem entwässerten ehemaligen Hochmoorgebiet befindet, beträgt 117 ha.

Der gesamte Pool ist Teil des FFH-Gebietes „Ahlen-Falkenberger Moor, Seen bei Bederkesa“ und des Naturschutzgebietes „Holzburg am Bederkesaer See (NSG LÜ 275)“.

Im Kompensationsflächenpool dominieren heute v. a. fremdländische Nadelforste aus Sitka-Fichte und Stroben. Des Weiteren kommen Moorwälder entwässerter Moore, junge Laubforste und kleinflächiger auch Moordegenerationsstadien, teilweise mit Holzbewuchs, vor.

Die Poolfläche selbst, aber auch das direkte Umfeld des FFH-Gebietes „Ahlen-Falkenberger Moor, Seen bei Bederkesa“ werden durch die Entwicklung wertgebender Lebensraumtypen (naturraumtypische semiaquatische Biotope, Erhöhung des Habitatbaumanteiles, Entwicklung von kleinräumigen Einheiten (Moorpütten, Sumpf, Feuchtheide, Feuchtgebüsch) und Verbesserung der natürlichen Standortbedingungen für Arten und Lebensgemeinschaften aufgewertet. Es werden Habitate neu geschaffen bzw. optimiert und die Ansiedlung gefährdeter und geschützter, z. T. hochspezialisierter Tier- und Pflanzenarten (z.B. Kranich, Fischotter, Hochmoor-Mosaikjungfer) wird begünstigt.

Die großflächige Sicherung und Optimierung der bodenökologischen Funktionen der seltenen Moorböden ist im Hinblick auf das Schutzgut Boden besonders hervorzuheben. Die Wiederherstellung des natürlichen, naturnahen Wasserhaushaltes in dem ehemaligen Hochmoorbereich bedingt u. a. eine höhere Wasserspeicherkapazität. Sie ist als aufwertende Maßnahme für das Schutzgut Wasser einzustufen. Durch die Anhebung des Wasserstandes wird eine weitere Torfzehrung verhindert. Die Erhöhung der Speicherkapazität von Kohlenstoff infolge des Wiedereinsetzens des Wachstums der Torfmoose leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Das Erscheinungsbild und die naturraumtypische Eigenart der Landschaft (Landschaftsbild) in einem Erholungsraum werden durch die Entstehung naturnaher, vielfältiger Strukturen erheblich aufgewertet (Angaben der Nds. Landesforsten).



Räumliche Lage und Abgrenzung des Flächenpools "Am Holzburger Moor" der Niedersächsischen Landesforsten

## 8. 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 Fortpflanzungs-, 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.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1", Ortschaft Schiffdorf sind im Rahmen der Biotopkartierung (April/ Mai/ Dezember 2022) 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 die Planung ist ferner eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung durch das Fachbüro BIOS, Osterholz-Scharmbeck 01.2023, erstellt worden.

Im Rahmen der Potenzialeinschätzung zu Brut- und Gastvögel, Fledermäusen, Amphibien und Libellen (BIOS, Osterholz-Scharmbeck 01.2023) konnten keine konkreten Hinweise auf ein Vorkommen (streng) geschützter oder gefährdeter Vogel-, Fledermaus-, Amphibien- oder Libellenarten nachgewiesen werden. Jedoch ist nicht ausgeschlossen, dass vereinzelt streng geschützte Arten das Bebauungsplangebiet als Nahrungs- oder Fortpflanzungshabitat nutzen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie zur Vermeidung unnötiger Lebensraumzerstörung sind in der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung jedoch folgende Vermeidungsvorkehrungen benannt worden:

- Altbäume können gefährdeten Vogelarten (z.B. Gartenrotschwanz) oder streng geschützten Fledermäusen als Lebensstätte dienen. Aufgrund dieser Funktion wird ein Erhalt insbesondere von Höhlen- bzw. Altbäumen empfohlen. Zur Vermeidung unnötiger Lebensraumzerstörung sind Gehölzrodungen auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Sofern der Erhalt von Höhlen- und Altbäumen nicht mit anderen Zielen im Bebauungsplan vereinbar ist, sollte ggf. ein Fachgutachter eine endoskopische Höhlenkontrolle auf möglichen Besatz mit Fledermäusen durchführen. Dies gilt im Fall einer Baumfällung insbesondere für die Birke sowie die Eiche am westlichen Gebietsrand.
- Bei unvermeidbaren Baumfällungen ist wertgleicher Ersatz für die verlorengehenden Strukturen durch Gehölzneuanpflanzungen, möglichst im Nahbereich des UG, zu schaffen, dabei sollten

ausschließlich einheimische, standortgerechte Baum- bzw. Straucharten Verwendung finden.

- Es sollte der notwendige Bauabstand zu Bäumen einhalten werden, um Baumkronen und Wurzelbereiche nicht zu beschädigen. Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten im Bebauungsplangebiet ist der Schutz der zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) im baustellennahen Bereich zu gewährleisten (u. a. Schutz vor mechanischer Beschädigung von Baumkronen, -Rinden und Wurzeln durch Geräte und Baufahrzeuge).
- Baumfällungen sollten nur im dafür üblichen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Zur Vermeidung von (erheblichen) Beeinträchtigungen (starke Störungen, Verluste von Gelegen oder Jungvögeln) insbesondere von stöempfindlicheren Brutvögeln sollte der Baubeginn (Baustelleneinrichtung, beginnende Bauaktivitäten) zudem außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Vögel (Anfang März bis Ende Juli) stattfinden.
- Vermeidung von Tierfallen in der Bauphase sowie nach Abschluss der Bauarbeiten (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.), um eine Verletzung oder Tötung von Vögeln oder Amphibien auszuschließen; insbesondere während der Hauptwanderzeit von Amphibien (März/April) sollten offene Baugruben vermieden oder durch Amphibienschutzzäune gesichert werden.

#### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die am Rand des Plangebietes vorkommenden Laubbäume bleiben als Lebensraum der Brutvogelgemeinschaft und als potenzielle Fledermaushabitate erhalten, so dass mit der Planung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG verbunden sein werden. Lediglich bei der Anlage der Zufahrten zum GE 3 ist mit dem Verlust von ein bis zwei Laubbäumen zu rechnen. Ansonsten sind Gehölzbeseitigungen auf ein Minimum zu reduzieren. Baumfällungen dürfen zudem nur in dem in § 39 Abs. 5 BauGB genannten Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen erfolgt im Bereich neuanzulegender Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Das im Süden des Grundstücks Am Fernsehturm 5 vorhandene, größere Regenrückhaltebecken soll bei einer Anlage einer verbindenden Zufahrt zwischen den Unternehmensstandorten in seinen östlichen Teil geringfügig reduziert werden. Zum Schutz von Amphibien und Libellen sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind daher folgende Maßnahmen zu beachten:

- Gewässerbaumaßnahmen sollten nur in den Wintermonaten durchgeführt werden
- vor der Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich von Regenrückhaltungen ist ein Abkessern von Individuen (Libellen) erforderlich
- um das Regenrückhaltebecken oder alternativ am Rand der Bauflächen ist ein Amphibienschutzzaun während der Baumaßnahmen aufzustellen
- keine Lagerung von Bodenaushub in unmittelbarer Nähe der Regenrückhaltungen

Die Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 ist zu beachten.

Des Weiteren sind die in der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung genannten Vermeidungsvorkehrungen bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Auf die Errichtung von Kleinwindenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von 30,00 m ist mit Blick auf das zu erwartende artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial (insb. Fledermäuse, Turmfalke) im Plangebiet verzichtet worden.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn der Baumaßnahmen, der Beseitigung von Gehölzen und der Durchführung von Gewässerbaumaßnahmen auszuschließen, 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, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

### Baudenkmale

Alle innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen unterliegen nicht dem Denkmalschutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

### Archäologische Denkmalpflege

Im südöstlichen Teil der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" befindet sich eine urgeschichtliche Siedlung (Nr. der Archäologischen Landesaufnahme: Schiffdorf 77).

Aufgrund einer Probegrabung im Bereich des Flurstücks "Buschstücke" konnte für das Flurstück 24/1 eine Besiedlung während der römischen Kaiserzeit nachgewiesen werden. Daher ist vor der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Flurstücks 24/1 eine vorherige Ausgrabung durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven erfolgt.

Die archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven hat mit Schreiben vom 17.04.2023 hierzu mitgeteilt, dass "die am 31.1. und 1.2. 2023 im Vorfeld der Planungen durchgeführten archäologischen Prospektionen auf dem geplanten Baugebiet (Flurstück 24/1) für den östlichen Teil (Ackerfläche) deutliche Hinweise auf eine vorgeschichtliche Siedlung (Nr. der Arch. Landesaufnahme: Schiffdorf 77) geliefert haben. Die Baggerschnitte auf dem Grünland direkt an der Straße „Am Fernsehturm“ haben keine Hinweise auf eine Fundstelle geliefert. Dafür ist der Baugrund hier modern aufgefüllt und liegt auf einer mindestens 0,5 m mächtigen Torflage. Der Boden ist zudem tiefgepflügt. Als einst siedlungsungünstiger Raum entfällt aufgrund der Untersuchungsergebnisse für diesen Bereich eine erforderliche denkmalrechtliche Maßnahme (Ausgrabung). Es bestehen für diesen Teilbereich keine Auflagen, was eine geplante Bebauung angeht. Die Dauer der Maßnahme wird vonseiten der Archäologischen Denkmalpflege auf acht bis zehn Wochen eingeschätzt. Die Kosten trägt nach § 6 Abs. 2 NDSchG der Verursacher. Bei einem Verstoß gegen die Auflage wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 35 NDSchG eingeleitet. Die Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

Des Weiteren besteht zwischen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven und dem Veranlasser der Baumaßnahme (Erweiterung des Unternehmens der Schiffsausrüstung) eine vertragliche Vereinbarung mit Datum vom 03.04.2023 mit folgendem Inhalt:

*"Die Ausgrabung an der Fundstelle 77 in Schiffdorf, Am Fernsehturm, Gemarkung Schiffdorf, Flur 11, Flurstück 24/1 wird von der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven fachlich geleitet und teilweise unterstützt. Die Ausgrabung umfasst die gesamte Fläche, die für den vom Veranlasser beantragten Bau einer Erweiterung des Schiffsausrüstungsbetriebes (durch Neubau einer Lagerhalle einschl. Anlieferungsrampen sowie einen Büro- und Sozialbereich/ Erstellen von 24 PKW-Stellplätzen, Pflasterflächen, einer Feuerwehrumfahrt und zwei Feuerwehrebewegungsflächen) benötigt wird. Lediglich ein Teilbereich im Westen des Baugebietes ("Grünfläche") kann im Bereich der dort ermittelten Bodenverhältnisse (Tiefumbruch im Bereich einer moorigen Senke) ausgespart werden.*

*Das Grabungspersonal stellt gem. § 6.3 NDSchG der Veranlasser des Bauvorhabens. Vor Ort wird Frau ..... die örtliche Grabungsleitung übernehmen, mit Unterstützung der Archäologischen Denkmalpflege. Frau ..... wird vom Veranlasser für die gesamte Dauer der Ausgrabung eingestellt. Ihre Aufgaben umfassen die Anleitung der Grabungshelfer, Koordination der Vermessungsarbeiten, Kommunikation zwischen Veranlasser, Archäologischer Denkmalpflege und möglichen Drittfirmen,*

*Dokumentationsarbeiten (schriftlich, fotografisch, zeichnerisch). Ebenfalls sind ausreichend Grabungshelfer zu stellen, die die Grabungsdauer über vor Ort tätig sind und die anfallenden Erdarbeiten durchführen. Die Archäologische Denkmalpflege (personell vertreten durch Dr. A Hüser sowie die Grabungstechniker .....) ist weisungsbefugt und wird die Helfer in die Aufgaben einarbeiten und den Fortgang der Arbeiten kontrollieren.*

*Die Grabungsdauer wird auf Basis der im Vorfeld ermittelten Befunddichte mit mindestens 6 Wochen für den 1. Bauabschnitt für die eingangs genannte Halle (s. o.) veranschlagt. Sollte die Grabung aufgrund des vorgefundenen Befundaufkommens oder aufgrund widriger Wetterbedingungen länger andauern, so ist das Grabungsteam entsprechend über diesen Zeitraum hinaus zu beschäftigen. Nach Abschluss der Grabung wird Frau ..... vom Veranlasser noch mindestens 2 Wochen für die Nachbearbeitung beschäftigt, ebenfalls ist ein zusätzlicher Helfer für die Fundreinigung und Archivierungsvorbereitung zu stellen. Die Nachbereitung erfolgt im Dienstsitz der Archäologischen Denkmalpflege (Museum Burg Bederkesa).*

*Der Veranlasser übernimmt die Vermessungsarbeiten der archäologischen Befunde auf der Untersuchungsfläche. Die Vermessungsarbeiten durch ein Vermessungsbüro sind mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen (Form der Plandarstellung, Dateiformat usw.).*

*Der Veranlasser stellt für den Zeitraum der Ausgrabung einen Bauwagen für Werkzeug/ Grabungsteam sowie eine Mobiltoilette. Feinwerkzeug sowie für die Dokumentation erforderliche Formulare, Listen, Fotoausrüstung usw. stellt die Archäologische Denkmalpflege. Nach Abschluss werden das geborgene Fundmaterial und die gesamte Grabungsdokumentation der Archäologischen Denkmalpflege zur Archivierung übergeben.*

*Die Archäologische Denkmalpflege gibt nach Beendigung der Ausgrabung die Freigabe für die weitere Bauplanung. Als Beginn der Ausgrabung wird der 17.04.2023 festgelegt. Da die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven die Gesamtaufsicht der Grabung übernimmt, ist eine gesonderte Grabungsgenehmigung nicht erforderlich."*

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die archäologischen Belange im Rahmen der anstehenden Unternehmenserweiterung bereits Berücksichtigung finden.

Da nicht auszuschließen ist, dass für künftig anstehende Baumaßnahmen (z. B. Errichtung des DRK-Standortes oder spätere Unternehmenserweiterungen) weitere Flächen im Bereich der Fundstelle 77 archäologisch untersucht werden müssen, ist folgender Hinweis zu beachten:

"Die gesamte vorgesehene Baufläche ist frühzeitig vor Baubeginn flächig archäologisch zu untersuchen. Mit mehreren Wochen Grabungsdauer ist aufgrund der ermittelten archäologischen Befundlage zu rechnen. Der Bauherr hat dafür die erforderlichen Baggerarbeiten zu übernehmen, das Personal für die Grabung und Nachbearbeitung und die Flächenvermessung sowie die Ausrüstung (Bauwagen, Toilette) zu stellen. Die anfallenden Kosten übernimmt gem. § 6.3 NDSchG der Bauherr. Die Durchführung der Ausgrabung ist eng mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven abzustimmen und nach deren Vorgabe durchzuführen. Nach Abschluss der Grabung sind die Dokumentation in digitaler bzw. analoger Form sowie die Funde der Archäologischen Denkmalpflege zu übergeben. Die Freigabe für den Baubeginn Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Gruppe archäologisch wertvoller Bodendenkmale, die auch die Fundstelle Nr. 78 der Archäologischen Landesaufnahme umfasst, verzeichnet ist. Bei einem Verstoß gegen die Auflage wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 35 NDSchG eingeleitet. Die Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000 Euro geahndet werden."

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Gruppe archäologisch wertvoller Bodendenkmale, die auch die Fundstelle Nr. 78 der Archäologischen Landesaufnahme umfasst, verzeichnet ist. Erdarbeiten dürfen hier daher nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Abtrag des Oberbodens hat dabei mit einem Raupenbagger mit breiter, glatter Schaufel zu erfolgen (kein Radlader o. ä.). Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einver-

nehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel.: 04745/ 9439-0) festzulegen.

Mit Blick auf die Archäologische Denkmalpflege ist zudem Folgendes grundsätzlich 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.

Mit den vorstehenden Ausführungen und entsprechenden Hinweisen in der Planzeichnung wird den Belangen der archäologischen Denkmalpflege und den gesetzlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes Rechnung getragen.

## 10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im Plangebiet sowie in einem nach der TA Luft 2021, Anhang 7 zu betrachtendem Umkreis von 600 m nicht vorhanden. Demzufolge ist weder mit unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchs- oder Geräuschimmissionen im Plangebiet zu rechnen noch von einer Einschränkung landwirtschaftlicher Betriebe hinsichtlich ihrer Betriebsausübung oder Betriebsentwicklung auszugehen. Die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen wird planungsbedingt nicht eingeschränkt

Die westlich des Plangebietes existierende Reitanlage liegt innerhalb des Gewerbegebietes bzw. Gewerbeparks (Bebauungsplan Nr. 26, Gemeinde Schiffdorf) und ist daher als gewerblicher Betrieb einzustufen. Da dem Plangebiet und dem westlich liegenden Gewerbepark einschl. der Reithalle nach der TA Luft, Anhang 7 die gleiche Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Geruchs- und Geräuschimmissionen zu zuordnen ist, sind planungsbedingt keine Immissionskonflikte zu erwarten.

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

Die im Süden des Plangebietes liegenden Flächen, die der Erweiterung des Gewerbegebietes dienen und für den Ausbau der Straße "Am Fernsehturm" in Anspruch genommen werden sollen, werden derzeit als Grünland- und Ackerflächen genutzt. Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet eigentümerseitig jedoch nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der Flächen erfolgt auf Freiwilligkeit.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie für die Realisierung des geplanten Gewerbegebietes, die Erschließungsmaßnahmen und die interne Kompensation planungsbedingter Eingriffe erforderlich ist. Darüber hinaus werden im Plangebiet keine Böden mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2023) betroffen, so dass planungsbedingt nicht mit Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange zu rechnen ist. Ferner erfolgt ein Teil der Kompensation extern im Bereich des anerkannten Kompensationsflächenpools "Am Holzburger Moor" (Gemarkung Bederkesa) der Niedersächsischen Landesforsten.

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

Die Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist auch nach Realisierung der Planung über die öffentlichen Straßen und Wege sichergestellt.

## 11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZES

### Wasserwirtschaft

Das Plangebiet gehört zum Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste und zum Teil zum Gebiet des Wasser- und Bodenverbandes "Sichterdränung Schiffdorf". Verbandsgewässer und -anlagen sind im Plangebiet 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 sind daher grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Eine mögliche Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung ist vonseiten des Landkreises Cuxhaven zwar in Aussicht gestellt worden, konkrete Angaben können hierzu von der zuständigen Behörde jedoch noch nicht gemacht werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation abführt. Für die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist eine Entwässerungskonzept erstellt worden (s. Kap. 13), so dass die Erschließung sichergestellt werden kann. Insofern sind Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes sowie des im RROP 2012 des Landkreis Cuxhaven dargestellten Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung nicht zu erwarten.

### Hochwasserrisiko und Hochwasserschutz

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich nach den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2023) weder in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG noch in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Nach Auswertung der Umweltkarten Niedersachsen (2023) existiert im Nahbereich des Plangebietes kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL 2. Zyklus 2016-2021). Die als Risikogewässer eingestuft Weser verläuft rund 5,1 km westlich des Plangebietes und ist durch entsprechende Deichbauwerke geschützt. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet einem Gebiet zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit auftreten werden. Das Plangebiet befindet sich jedoch 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 mit Blick auf die Höhenlage des Plangebietes mit mehr als 8,00 m über NHN sowie aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzes durch den Weser- und Nordseeküstendeich als eher gering eingeschätzt. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

Damit die mit der Planung verbundene Flächenversiegelung nicht zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit zu einer Belastung oberirdischer Gewässer oder einer Erhöhung des Hochwasserrisikos führt, ist das im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers über im Plangebiet vorhandene oder zusätzlich bereitzustellende Regenrückhaltungen zu sammeln und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Hierfür wird eine Entwässerungskonzept, dessen Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes einfließen. Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auch auf Kapitel 13 der Begründung verwiesen.

## 12. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

### Altablagerungen 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.

### Kampfmittelerkundung

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat für die geplanten Erweiterungsflächen im Süden des Plangebietes eine Auswertung der alliierten Luftbilddaufnahmen hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung durchgeführt. Mit Schreiben vom 05.12.2022 hat die Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbilddauswertung keine Kampfmittelbelastung (Abwurfkampfmittel) vermutet wird.

Für den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 ist davon auszugehen, dass in den bebauten Bereichen keine Kampfmittelbelastung (Abwurfkampfmittel) vorhanden sein wird.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Schiffdorf oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

## 13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

### Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes kann durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasversorgungsnetz sichergestellt werden. Versorgungsunternehmen ist die EWE Netz GmbH. Für den ggf. erforderlichen Ausbau des Versorgungsnetze stehen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung.

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2023) 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.

Sollte für das Plangebiet seitens des Grundversorgers künftig keine Gasversorgung mehr vorgesehen werden, müssen die Grundstückseigentümer die Wärmeversorgung dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken über Anlagen für die Nutzung und Speicherung alternativer oder regenerativer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Erdwärme, Wärme-Tauscher) sicherstellen. Zeiträume mit Verbrauchsspitzen oder Minder-Produktion regenerativer Energie können über die Stromversorgung abgefangen werden. Die EWE Netz GmbH sollte außerdem informiert werden, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt oder im Schwerpunkt auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet wird.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) 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 Lage und die Breite der Trasse

senkorridore (mind. 2,20 m) für die Versorgungsleitungen sind in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung festzulegen.

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**

Die fernmeldetechnische Versorgung und die Breitbandversorgung des Planbereiches werden über die Deutsche Telekom Technik GmbH und die EWE Netz GmbH sichergestellt. Ferner bietet die Deutsche Glasfaser Holding GmbH allen Anliegern eine Anschlussmöglichkeit an ihr im Bau befindliches Glasfasernetz.

Im Planbereich sowie der unmittelbaren Umgebung befinden sich Telekommunikationsanlagen der vorgenannten Versorgungsunternehmen. Die Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH verlaufen dabei im Bereich des Plangebietes auf der Ostseite der Straße "Am Fernsehturm" sowie auf der Südseite der Straße "Am Kohlenmoor". Von diesen zweigen dann Hausanschlüsse zu den bebauten Grundstücken ab.

Die Lage der Telekommunikationsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

Für den ggf. erforderlichen Ausbau des Telekommunikationsnetzes stehen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Beginn und der Ablauf der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

Bei privaten Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken entsprechende Anträge an der Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Ferner sollte bei möglichen Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, beachtet werden. Der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

### **Richtfunk**

Ausgehend vom südlich existierenden Funk- und Fernsehturm queren mehrere Richtfunktrassen mit ihren Schutzzonen das Plangebiet. Eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken ist durch neue Bauwerke mit Bauhöhen bis zu 20,00 m nicht zu erwarten. Aufgrund der im Plangebiet zulässigen Höhe baulicher Anlagen von maximal 15,00 m sowie einer Überschreitungsmöglichkeit durch untergeordnete bauliche Anlagen um bis zu 4,00 m ist daher davon auszugehen, dass mit der Planung keine Störungen des Richtfunks verbunden sein werden.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird über den Anschluss des Plangebietes an das Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt. Im Plangebiet erfolgt ggf. ein entsprechender Ausbau der Wasserversorgungsleitungen. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Wesermünde.

Der Wasserverband Wesermünde hat mit Schreiben vom 27.02.2023 mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt ist. Für Wasserabnah-

men, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können seitens des Wasserverbandes jedoch keine Garantien gegeben werden bzw. sind diese gesondert mit dem Verband zu vereinbaren sind.

Für die Versorgungsleitungen ist dem Wasserverband eine ausreichende Leitungstrasse, entsprechend dem DVGW-Regelwerk W-400-1 Planung und W-400-2 Bau und Prüfung von Wasserleitungsanlagen, zur Verfügung zu stellen. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Leitungstrassen sind so zu planen und auszuführen, dass Erweiterungen und Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsleitungen jederzeit möglich sind.

### Löschwasserversorgung

Für Gewerbegebiete ist laut dem DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-2 im Regelfall von einem Löschwasserbedarf von ca. 1.600 l/min bzw. 96 m<sup>3</sup>/h auszugehen.

Für die Löschwasserversorgung der im Plangebiet liegenden Gewerbegebietsflächen stehen in einem Umkreis von 300 m folgende Löschwasserentnahmestellen im öffentlichen Bereich zur Verfügung:

1. ein Unterflurhydrant DN 80 mit Anschluss an eine PVC-Leitung DN 100 - unmittelbar westlich des Plangebietes auf der Westseite der Straße "Am Fernsehturm" in Höhe der Reithalle
2. eine Saugstelle mit einem angeschlossenen Löschwassertank mit 110 m<sup>2</sup> westlich des Plangebietes an der Ecke Straße "Am Fernsehturm/ Im Gewerbepark"

Ein weiterer Unterflurhydrant DN 80 mit Anschluss an eine PVC-Leitung befindet sich ca. 370 m entfernt in Höhe des Grundstücks "Im Gewerbepark 14".

Der Wasserverband Wesermünde hat mit Schreiben vom 27.02.2023 mitgeteilt, dass die Dimensionierung der Trinkwasserleitungen ggf. nicht ausreicht, um künftig die Deckung des Löschwasserbedarfes sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist dann über netzunabhängige Löschwasserentnahmestellen zu gewährleisten.

Auf dem Betriebsgrundstück "Am Fernsehturm 5" existiert zur Sicherung der Löschwasserversorgung für den ansässigen Gewerbebetrieb ein genehmigter Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 439 m<sup>3</sup>, so dass die Löschwasserversorgung in Verbindung mit den Löschwasserentnahmestellen im öffentlichen Bereich für den Bestand sichergestellt ist.

Laut dem Brandschutzkonzept der Ingenieurgesellschaft Stürzel mbH 02.2023 (Lageplan - Brandschutzkonzept s. Anhang), das für den im Süden des Plangebietes vorgesehenen Neubau einer Lagerhalle mit Büroräumen erstellt wurde, ist gemäß Abschnitt 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m<sup>2</sup> und von mind. 192 m<sup>3</sup>/h bei Abschnittsflächen bis zu 4.000 m<sup>2</sup> erforderlich.

Bei Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt eine Löschwassermenge für Löscharbeiten der Feuerwehr von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von einer Stunde. Da keine selbsttätige Feuerlöschanlage in der geplanten Lagerhalle vorhanden sein wird, ist eine Löschwassermenge von 100 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

Gemäß dem Löschwassernachweis vom 17.01.2023, erstellt durch den Wasserverband Wesermünde, kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz eine berechnete Löschwassermenge von 24 m<sup>3</sup>/h entnommen werden. Damit besteht eine Differenz zur benötigten Löschwassermenge von 150 m<sup>3</sup> (75 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden). Auf dem benachbarten Betriebsgrundstück "Am Fernsehturm 5" existiert ein größeres Regenrückhaltebecken mit einer Saugstelle. Mit der Gemeindefeuerwehr hierzu zeitnah eine Abstimmung erfolgen, ob dieses im Süden des Grundstücks "Am Fernsehturm 5" vorhandene Regenrückhaltebecken und die Saugstelle nördlich des Beckens als Löschwasserteich bzw. Löschwasserentnahmestelle geeignet sind oder in Abstimmung mit der Feuerwehr hinsichtlich der Kapazität und den technischen Anforderungen ertüchtigt werden können. Sollte die Prüfung ergeben, dass das existierende Regenrückhaltebecken nicht für die Löschwasserversorgung herangezogen werden kann, ist für die weitere Bebauung der Flächen des Plange-

bietet die Löschwasserversorgung durch die Installation zusätzlicher netzunabhängiger Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwassertank) sicherzustellen und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Für den Nachweis des Brandschutzes und der Sicherung der Löschwasserversorgung ist auf bauordnungsrechtlicher Ebene zudem ein Brandschutzkonzept zu erstellen.

Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Brandschutz mit der örtlichen Feuerwehr und der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Es wird abschließend 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) zulassen.

### **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Für den südlichen Teil des Plangebietes ist eine "Orientierende Bodenuntersuchung" (Geologisches Büro Schmidt, 01.2023) durchgeführt worden. Im Rahmen der Bodenuntersuchung sind sieben Bohrsondierungen bis in Tiefen von max. 6,00 unter der aktuellen Geländeoberfläche durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich unter dem 0,30 bis 1,10 m mächtigen Oberboden (Mutterboden und künstliche Auffüllungen) Schichten mit feinsandigem Mittelsand im Wechsel mit Geschiebelehm finden. Bereichsweise ist auch Torf unter dem Oberboden angetroffen worden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist der Standort laut Bodenuntersuchung nur bedingt für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Für die Versickerung steht lediglich der Sandhorizont unter den Mutterböden und den Auffüllungen zur Verfügung, dessen Mächtigkeiten zwischen 0,60 und 4,80 m stark schwankt. Bei einem Wasserstand von 1,60 m unter der aktuellen Geländeoberkante kann der im ATV-DVWK-Regelwerk geforderte Mindestabstand von 1,0 m, zwischen dem Grundwasser und der Unterkante der Versickerungseinheit, nicht einhalten werden. Der Durchlässigkeitsbeiwert vom Sand wird mit  $k_f = 10^{-5}$  m/s und der vom Geschiebelehm mit  $k_f = 10^{-8}$  m/s abgeschätzt.

Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse im Bereich des nördlich liegenden Gewerbestandes wird somit eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein.

Das Entwässerungskonzept sieht daher vor, die im Norden und Süden des Betriebsgrundstückes "Am Fernsehturm 5" vorhandenen zwei Regenrückhaltebecken zu erhalten, um zum einen die Entwässerung der bestehenden Gewerbeflächen wie bisher sicherstellen zu können.

Zum anderen soll das im Bereich der Gewerbegebietserweiterung anfallende Oberflächenwasser in das Regenrückhaltebecken, das im Süden des Flurstücks 26 existiert, eingeleitet und anschließend gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.

Für den Neubau der Lagerhalle im Süden des Plangebietes ist eine "Fachtechnische Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung" des Ingenieurbüros Johannes Bultmann, Aurich 02.2023 (s. Anhang der Begründung) erstellt worden, um den Nachweis des notwendigen Speichervolumens für die Regenrückhaltung nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 zu erbringen. Die Berechnung kommt unter Berücksichtigung einer Gesamtfläche des Einzugsbereiches von 2,455 ha, einem 10-jährigen Regenereignis plus 15% Klimazuschlag, den Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2020 sowie den örtlichen Regendaten zu dem Ergebnis, dass für die Oberflächenentwässerung der Neubebauung ein Rückhalteraum mit einem Speichervolumen von 735 m<sup>3</sup> vorzuhalten ist. In der Berechnung ist dabei von einem Drosselabfluss von  $Q_{dr} = 4,91$  l/s und einer Drosselabflussspende von 2,0 l/(s\*ha) ausgegangen worden.

Das im Süden des Flurstücks 26 liegende Regenrückhaltebecken weist laut der fachtechnischen Stellungnahme des Ing.-Büro Bultmann (02.2023) ein Gesamtspeichervolumen von 3.203 m<sup>3</sup>

und eine freie Kapazität von 2.800 m<sup>3</sup> auf. Das für den Neubau der Lagerhalle einschl. versiegelter Flächen für die Oberflächenentwässerung ermittelte Speichervolumen von 735 m<sup>3</sup> kann somit im Bereich dieses Rückhaltebeckens zur Verfügung gestellt werden. Daher soll das anfallende Oberflächenwasser dort eingeleitet und anschließend gedrosselt mit 1,00 l/ s\*ha in die Regenwasserkanalisation abgeführt werden.

Mit Blick auf die beabsichtigte Unternehmenserweiterung nach Süden ist auch eine funktionale und betriebliche Verbindung zwischen dem existierenden Firmengelände im Norden des Plangebietes und den Erweiterungsflächen im Süden angedacht worden. Für die etwa 10,00 m Betriebszufahrt müsste das größere Regenrückhaltebecken im Westen dann geringfügig verkleinert werden. Aufgrund des geringen Umfanges sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Oberflächenwasserentsorgung zu erwarten.

Sollte bei einer weitergehenden Bebauung des Plangebietes (z. B. DRK-Standort mit Rettungswache) die Kapazität der existierenden Regenrückhaltungen für eine geordnete Oberflächenwasserbewirtschaftung ggf. nicht mehr ausreichen, besteht die Möglichkeit innerhalb der Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes weitere Retentionsräume (z. B. in Form eines Rückhaltebeckens, eines unterirdischen Speichers) zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Festlegungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 wird bereits darauf hingewiesen, dass die Verminderung von Abflussspitzen mittels Regenrückhaltung durch Regenwasserspeicher mit Drosselung auf den Gewerbegrundstücken vorzusehen ist. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenwasserspeichers (Rückhaltvolumen) richtet sich nach den Regelwerken des ATV. Der zulässige Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf den natürlichen Meliorationsabfluss von maximal 1 l/s je ha nicht überschreiten. Der rechnerische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei gewerblichen Nutzungen schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser vor der Ableitung grundsätzlich durch geeignete Filter- und Reinigungssysteme zu reinigen ist.

Für die neu zu bebauende Fläche ist ferner auf bauordnungsrechtlicher Ebene ein Überflutungsnachweis (nach DIN 1986-100 Gleichung 21 und 22) zu führen.

Da das Plangebiet noch innerhalb des gesetzlich festgelegten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Wulsdorf" in der Wasserschutzzone III B liegt, sind die laut der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 06.05.1975, zuletzt geändert am 16.10.1988 geltenden Verbote und Schutzbestimmungen zu beachten.

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wie bisher über die im Bereich der Straße "Zum Fernsehturm" vorhandene, öffentliche Regenwasserkanalisation abgeführt wird.

In den nachfolgenden wasser- und bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren sind die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen sowie die vorgeschriebenen Einleitungsbewilligungen und Genehmigungen einzuholen.

#### **Abwasserbeseitigung**

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 2023) 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 steht nach Auskunft des LBEG (NIBIS-Kartenserver 2023) gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen an.

Gleichwohl ist für das geplante Bauvorhaben ein Boden- und Baugrundgutachten unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen erstellt worden, um die gründungstechnischen Erfordernisse zu prüfen und festzulegen. Die vom Geologischen Büro Schmidt (Hemmoor 01.2023) erstellte "Orientierende geotechnische Bodenuntersuchung für den Neubau einer Lagerhalle mit Büroräumen Am Fernsehturm, 27619 Schiffdorf" (s. Anhang der Begründung) kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen bezüglich der Tragfähigkeit und der Gründung:

Auf der Fläche sind Sande und Geschiebelehm abgelagert, über die anfallende Lasten in den Untergrund abgetragen werden können. Bereichsweise wurde jedoch zersetzer bis stark zersetzer Torf angetroffen. Zur Herrichtung des Baugrundes sind daher Maßnahmen zum Bodenaustausch erforderlich. Neben den humosen Oberböden sind auch die Torfablagerungen gegen tragfähiges Material auszutauschen. Als Bodenaustauschmaterial ist nicht bindiges, wasserdurchlässiges und verdichtungsfähiges Lockergesteinsmaterial (z.B. Füllsand, Kiessand, o.ä.) zu verwenden. Im Bereich von Verkehrsflächen für Schwerverkehr sollte ein, im Straßenbau zulässiges Mineralgemisch unterhalb der Deckschicht aus Pflaster/Asphalt eingebaut werden.

Für die Grundbruch- und Setzungsberechnungen wurde eine durchschnittliche Bodenpressung von 45 kN/m<sup>2</sup> gewählt. Dabei ergeben sich rechnerische Gesamtsetzungen von ca. 2,7 cm. Aufgrund der, zur Tiefe hin recht homogenen Bodenschichtung wird von quasi gleichmäßigen Setzungen ausgegangen, die als gebäudeverträglich eingestuft werden.

Die weiteren Gründungstechnischen Maßgaben, die das Einzelbauvorhaben betreffen, können der Orientierende geotechnische Bodenuntersuchungen (Geolog. Büro Schmidt 01.2023) entnommen werden.

Im Zuge der Baumaßnahme werden keine Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes erforderlich. Jedoch muss, beim Austausch der Torfböden und beim Einbau von Einzelfundamenten mit dem Anfall von Wasser (Oberflächenwasser oder Stauwasser) gerechnet werden. Hier ist eine offene Wasserhaltung einzuplanen, um das Austauschmaterial fachgerecht einbauen zu können. Für die Ausführung der Erdarbeiten wird empfohlen die Bestimmungen der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau (ZTVE-StB) zu beachten.

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

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver) des LBEG 2023 hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Bergbau. Es existieren im Plangebiet und der Umgebung weder Bergbaurechte, Bewilligen nach Bundesberggesetz (BBergG) noch Altverträge, Erlaubnisse zur Suche nach Bodenschätzen oder Bergwerkseigentum.

## **14. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 15. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung 23.01.2023 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1", Ortschaft Schiffdorf gefasst.

Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1", Ortschaft Schiffdorf ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2023 bis 05.05.2023 durchgeführt worden.

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

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1", Ortschaft Schiffdorf in seiner Sitzung am 23.05.2023 als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den 24.05.2023

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 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen und den Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" zu ändern.

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 7,218 ha</li> </ul>
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbegebiet (GE) - Fläche: ca. 6,773 ha</li> </ul>
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>eingeschossige Bebauung</li> <li>Grundflächenzahl (GRZ): 0,60</li> <li>abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m</li> <li>Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zur Kappungsgrenze von 0,80</li> </ul>
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung ausgehend über die Straße "Am Fernsehturm" oder die Straße "Am Kohlenmoor" - öffentliche Straßenverkehrsfläche: ca. 0,445 ha</li> </ul>
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> <li>weitestgehender Erhalt des markanten Baumbestandes inkl. Saumzone im Osten der Straße "Am Fernsehturm"</li> <li>Anlage von 5,00 und 10,00 m breiten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - ca. 0,553 ha</li> <li>Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Norden des Plangebiets - ca. 0,096 ha</li> <li>Beachtung der geltenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf</li> <li>Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange</li> <li>Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes</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>Bundesbodenschutzgesetz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Vermeidung der Beanspruchung von Böden mit besonderen Funktionen</li> <li>⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung</li> <li>⇒ Inanspruchnahme nur der für die Planung notwendigen Landwirtschaftsflächen</li> <li>⇒ Nutzung bereits bebauter Flächen und vorhandener Straßen</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. Ge-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Vermeidung der planungsbedingten Inanspruchnahme oder erheblichen Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Bau-</li> </ul>

<p>sundheit 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)</p>	<p>denkmalen, 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</p> <p>⇒ Berücksichtigung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung</p> <p>⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft</p> <p>⇒ externe Ausgleichsmaßnahmen</p>
---	---

## 2. ÜBERSICHT ÜBER DAS PLANGEBIET

**Räumliche Lage:** Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortschaft Schiffdorf östlich der Straße "Am Fernsehturm".

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

**Flächennutzungen:** Gewerbegebiet, Ackerflächen, Grünland, Straßen, befestigte Wegefläche, Baumbestand

**Denkmale:** Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. Es ist eine Gruppe archäologisch wertvoller Bodendenkmale verzeichnet.

### **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 Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum (LRP Landkreis Cuxhaven 2000, Umweltkarten Niedersachsen 2023).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes "Wulsdorf" der wesenetz Bremerhaven GmbH.

Für den Bereich des Plangebietes ist die geltende Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 zu beachten.

**Bauleitplanung:** Ausweisung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf als gewerbliche Baufläche und partiell als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" der Gemeinde Schiffdorf

### 3. BESTANDSAUFNAHME (BASISSZENARIO)

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

##### Informationsquellen/ Methodik

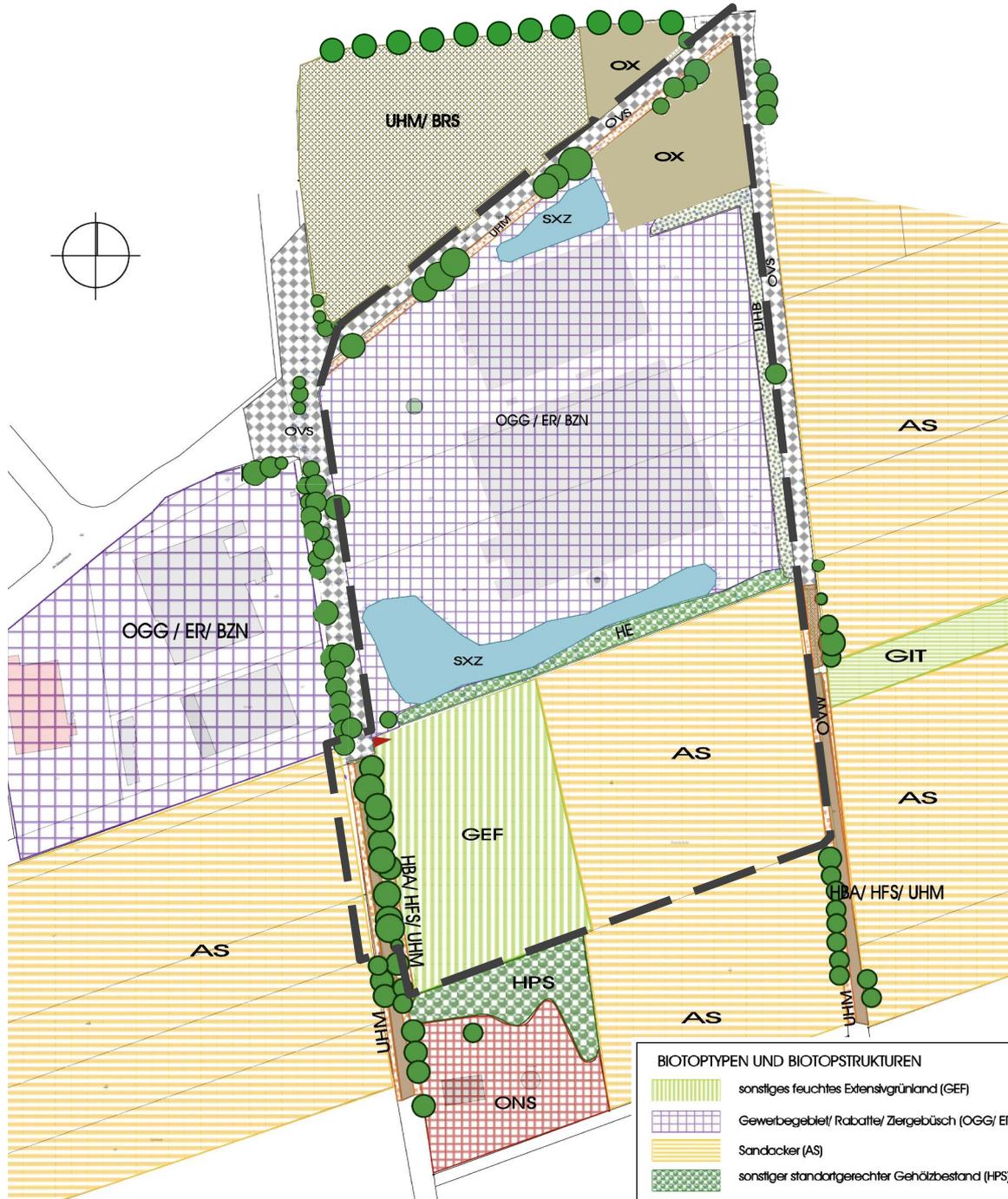
Biotoptypenkartierung (April / Mai/ Dezember 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (2023), Geoportallandkreis Cuxhaven (2023), Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Bunt- und Gastvögel, Fledermäusen, Amphibien und Libellen in Schiffdorf (BIOS, Osterholz-Scharmbeck 01.2023)  
Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels, 2021).

Der nördliche Bereich des Plangebietes, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Schiffdorf liegt und Teil eines bestehenden Gewerbegebietes ist, wird derzeit durch zwei großvolumige gewerblich genutzte Gebäude sowie umfangreiche befestigte Stellplatz-, Zufahrts- und Außenlagerflächen geprägt. Hinzutreten gärtnerisch gestaltete Bereiche mit Rabatten, Ziergrün und Rasen (ER/ GR). Im Norden und Süden der baulichen Anlagen finden sich innerhalb der gärtnerischen gestalteten Flächen zwei größere, künstlich angelegte Regenrückhaltebecken (SXZ). Begrenzt wird das Firmengrundstück im Süden und Osten durch eine niedrige Verwallung, die im Süden mit einem lockeren Bestand aus heimischen und nicht heimischen Gehölze (HE) sowie Gräsern (z. B. Eibe, Hainbuche, Rhododendron, Kirschlorbeer, Bambus) bepflanzt ist. Der östliche Wall wird vorwiegend durch Brennesselfluren (UHB) und wenige aufgewachsene Gehölze eingenommen.

Des Weiteren findet sich im Norden des Plangebietes die Straße "Am Kohlenmoor" mit einer befestigten Fahrbahn (OVS) sowie Gras- und Staudenfluren (UHM) und Gehölzstrukturen im Straßenseitenraum. Im Bereich der bislang unbebauten Areale im Norden des Gewerbegebietes existieren ferner Offenbodenstrukturen einer Baustelle (OX). Des Weiteren existiert nördlich der Straße "Am Kohlenmoor" eine ehemals als Weidefläche genutzte Brache mit Gras- und Staudenfluren und Brombeeren (UHM/ BRS).

Der südliche Bereich des Plangebietes wird im Osten durch arten- und strukturarme Ackerflächen (AS) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften eingenommen. Im westlichen Teil findet sich feuchtes, als Weidefläche genutztes Extensivgrünland (GEF) mit Dominanz von Gräsern sowie allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Begrenzt wird das Grünland im Westen durch einen geschotterten Wirtschaftsweg (OVM), der in die befestigte Straße "Am Fernsehturm" (OVS) übergeht. Auf der Ostseite wird der Wirtschaftsweg durch einem markanten Baumbestand (HBA/ HFS/ UHM) aus Eichen und Hainbuchen mit dazwischenstehenden Weißdornsträuchern und Brombeeren und einem Gras- und Staudensaum aus Gräsern, Brennesseln, Giersch, Vogelmier, Gundermann und Löwenzahn begleitet. Auch der westliche Wegeseitenraum ist durch eine halbruderale Gras- und Staudenfluren (UHM) gekennzeichnet. Hier schließen sich weitere Ackerflächen an.

Östlich und westlich des Plangebietes finden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Grünland), die sich im Westen bis zum Düllmannsweg und im Osten bis zum Wohngebiet östlich der Straße "Buschstücken" erstrecken. Südlich existiert außerdem das Betriebsgelände (ONS) mit dem Fernseh- und Funkturm, einem eingeschossigen Betriebsgebäude, befestigten Außenflächen, sowie einem relativ dichten Gehölzbestand (Birke, Ahorn, Weißdorn, Eiche). Nordwestlich beginnt ein dicht bebauter Gewerbepark.



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



BIOTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN	
	sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)
	Gewerbegebiet/ Rabatte/ Ziergebüsch (OGG/ ER/ BZN)
	Sandacker (AS)
	sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)
	halbruderaie Gras- und Staudenflur (UHM)
	Verwallung mit Brennesseflur (UHB)
	Brache mit Gras- u. Staudenfluren/ Brombeergebüsch (UHM/ BRS)
	Offenboden/ Baustelle (OX)
	sonstiges Bauwerk (ONZ)
	Intensivgrünland (GIT)
	Straße (OVS)
	befestigter Weg (OWW)
	sonstiges naturfermes Stillgewässer (SXZ)
	Baumreihe/ Strauchbestand/ halbruderaie Gras- u. Staudenflur (HBA/ HFS/ UHM)
	Flurstückzufahrt
	Einzelbaum
	räumlicher Geltungsbereich des B-Planes

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51 "GEWERBEGEBIET SCHIFFDORF II - TEIL 1" DER GEMEINDE SCHIFFDORF  
 PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR- ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE  
 AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774-991153

### Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel <sup>1</sup>	Biotoptyp <sup>1</sup>	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften Wertstufe <sup>2</sup>
AS	Sandacker	I
GEF	Extensivgrünland	III
HB/ HFS/UHM	Baumbestand/ Sträucher/ Gras- und Staudenflur	III
UHM	halbruderale Gras- und Staudenflur	III
OX	Baustelle mit Offenbodenstruktur	I
OWW	überwiegend befestigter Weg	I
OVS	Straße	I
OGG/ER/BZN	Gewerbegebiet, Rabatte/ Ziergebüsch/ Rasen	I
SXZ	Regenrückhaltebecken	II
HE	Verwallung mit Baum- u. Strauchbestand des Siedlungsbereiches	II
UHB	Verwallung mit Brennesselflur (einzelne Sträucher)	II

<sup>1</sup> nach v. Drachenfels (2021), <sup>2</sup> nach NLWKN (2019)

Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften  
 Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung

### 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, Fledermäusen, Amphibien und Libellen

Das Plangebiet liegt laut den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz 2023) - Brutvögel: wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013 und Gastvögel: wertvolle Bereiche 2008-2018 - weder in einem Brut- noch in einem Gastvogelgebiet mit lokaler bis internationaler Bedeutung.

Für das Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zu den Brut- und Gastvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Libellen durch das Fachbüro BIOS, Osterholz-Scharmbeck 01.2023 erstellt worden, die zu folgenden wesentlichen Ergebnissen kommt:

#### Brut- und Gastvögel

Im Untersuchungsgebiet (UG) befinden sich eine Acker- sowie eine Grünlandfläche, welche innerhalb der Brutzeit je nach Bewirtschaftungszeitpunkt und Intensität einigen wenigen bodenbrütenden Vögeln wie der Feldlerche als Lebensraum dienen könnten. Aufgrund der Nähe zu der Baumreihe im Westen sowie zu den nördlich angrenzenden Firmengebäuden ist eine Besiedlung durch Wiesenlimikolen wie Kiebitz oder Brachvogel nicht anzunehmen, da diese Arten während der Brut einen größeren Abstand zu Gehölzen und Gebäuden einhalten.

Während der Begutachtung außerhalb der Brutzeit konnten keine streng geschützten oder gefährdeten Vogelarten beobachtet werden. Gastvögel wie Gänse oder Schwäne wurden nicht nachgewiesen. Diese sind hier aufgrund des hohen Störungspotenzials auch eher nicht zu erwarten.

Die Gehölzreihen aus Bäumen und Sträuchern an den Rändern des Untersuchungsgebietes bieten Habitate für überwiegend störungstolerante Brutvögel. Die Vorbelastung des Gebiets durch Landwirtschaft, Verkehr, Lärm auf dem Firmengelände sowie die Nutzung der randlichen Wege durch Spaziergänger begründet zudem die Einschätzung, dass sich die Vogelgemeinschaft ganz überwiegend aus einem breiten Spektrum weit verbreiteter und im Bestand nicht gefährdeter Arten zusammensetzt. Dazu gehören auch beispielsweise Ringeltaube, Blau- und Kohlmeise, Zilpzalp, Rotkehlchen, Zaunkönig, Amsel, Buchfink sowie weitere Singvogelarten. Auch das Vorkommen von Goldammer oder Gartenrotschwanz (Arten der Vorwarnliste) ist möglich.

Es konnten keine Spechthöhlen, Vogelneester oder Horste von Großvogelarten im Planbereich festgestellt werden. Höhlenbewohnende Vogelarten wie der Buntspecht sind somit nur bedingt anzunehmen. Eine Nutzung der Gehölze zur Nahrungssuche durch Spechte ist jedoch denkbar. Greif-

vögel wie Mäusebussard oder Turmfalke nutzen das Gebiet vermutlich ebenfalls nur zur Nahrungssuche.

Das größere Regenrückhaltebecken bietet potenzielle Brutplätze für störungstolerante Wasservögel wie Stockente oder Blässhuhn. Auch Gebäude bewohnende Arten wie Hausrotschwanz oder Haussperling sind auf dem Firmengelände potenziell zu erwarten.

Hinsichtlich der Qualität des Brutvogellebensraums kann das Untersuchungsgebiet aufgrund der Siedlungsnähe und regelmäßiger Störungen eher als allgemein bedeutsam eingestuft werden. Auch ist das UG vermutlich ohne Bedeutung für Gastvögel.

#### Fledermäuse

Der Lebensraum für Fledermäuse kann grundsätzlich unterteilt werden in Jagdhabitats, die zur Nahrungssuche genutzt werden, und die eigentlichen Quartiere, in denen die Säugetiere sich im Sommer tagsüber und im Winter ganztags aufhalten.

Ein Großteil der Bäume im UG ist aufgrund fehlender Höhlungen derzeit ungeeignet für die Nutzung als Fledermausquartier. Doch insbesondere in Altbäumen, wie beispielsweise die Baumreihe im Norden des UG, bilden sich oft Fäulnishöhlen an Astabbruchstellen, Spalten in Astgabelungen oder Stellen mit abgeplatzter Baumrinde, in denen die Fledermäuse Schutz suchen. Insgesamt können Bäume mit Höhlen oder Spalten auch im Siedlungsbereich gute Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bieten, sowohl als Sommer- als auch als Winterquartier. An der westlichen Gebietsgrenze wurde in einer alten Eiche eine Stammfußhöhle gefunden, welche zur Überwinterung von Fledermäusen geeignet erscheint. Es konnten jedoch keine überwinternden Fledermäuse nachgewiesen werden. Die Höhle könnte jedoch im Sommer Fledermäusen als vorübergehendes Tagesversteck dienen. In einer Birke wurden drei Höhlenansätze gefunden, welche aufgrund der Höhe nicht eingesehen werden konnten. Auch diese könnten bei ausreichender Tiefe potenzielle Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse zu darstellen.

Eine Nutzung des Bebauungsplangebiets von gebäude- oder baumbewohnenden Fledermäusen als Jagdlebensraum ist anzunehmen. Dies betrifft insbesondere die zwei häufigsten "Siedlungsfledermausarten" Zwerg- und Breitflügelfledermaus, die möglicherweise in (Wohn-) Häusern in der Umgebung Quartiere nutzen. Zu den Baumhöhlen und -spalten nutzenden Arten gehören u. a. Großer Abendsegler, Rauhaut-, Wasser- und Langohrfledermaus. Insbesondere Rauhaut- und Wasserfledermaus jagen gerne in Gewässernähe. Bedingt durch die Baumreihen, die beiden Gewässer und das Grünland eignet sich das UG durchaus als Jagdlebensraum. Auch die angrenzenden Straßen sowie die Beleuchtung von Häusern bei Dunkelheit können eine größere Nahrungsverfügbarkeit (mehr Insekten durch höhere Temperaturen bzw. Licht) bewirken, die die Qualität als Jagdlebensraum begünstigt. Der angrenzende Reiterhof sorgt vermutlich ebenfalls für eine höhere Insektendichte.

#### Amphibien

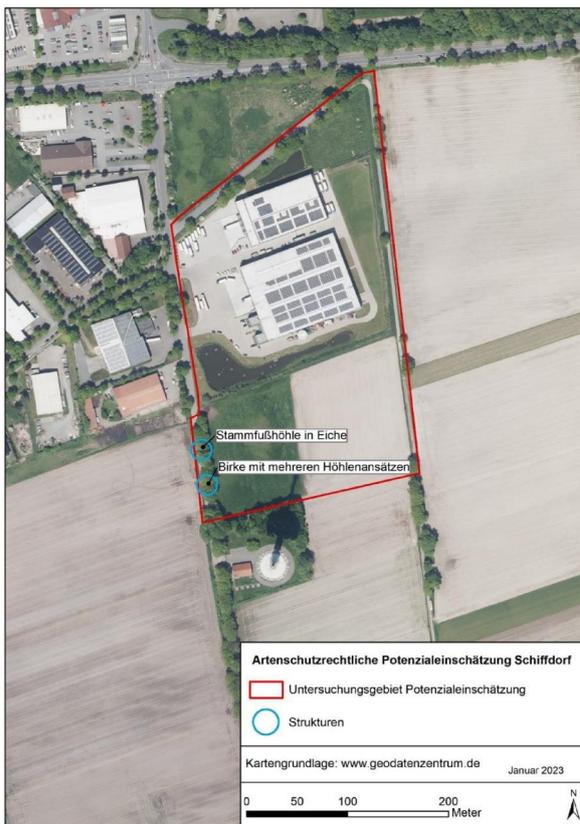
Da die Begehung des UG außerhalb der Amphibienzeit erfolgte, ließen sich keine Amphibien nachweisen. Die beiden Regenrückhaltebecken haben steile Ufer und wiesen zum Zeitpunkt der Begutachtung nur wenig Pflanzenwachstum auf. Am Ufer des größeren Gewässers befinden sich Binsen sowie Stauden und Zierbüsche (z. B. Bambus). Insgesamt sind die Ufer nur spärlich bewachsen. Eine Schwimmblattvegetation war nicht festzustellen. Aufgrund der Habitatgegebenheiten ist anzunehmen, dass die Gewässer während der Paarungszeit von den häufigeren und weit verbreiteten Arten Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch aufgesucht werden könnten. Für den Teichmolch sind die Gewässer vermutlich zu vegetationsarm. Das Vorkommen einzelner Individuen ist während der Paarungszeit aber nicht auszuschließen. Streng geschützte Amphibienarten, wie beispielsweise der Moorfrosch, sind im Betrachtungsraum dagegen nicht zu erwarten.

Sommerlebensräume, welche nach der Paarungszeit aufgesucht werden, sind im UG ebenfalls nicht auszuschließen. Diese liegen unterhalb Gehölzgruppen sowie im Grünland. Darüber hinaus sind auch Winterquartiere im UG möglich. Während einige Arten vermehrt an Land unter Laub, Ästen oder in Erdlöchern (z.B. Erdkröte) überwintern, suchen andere Arten Schutz in ausreichend

tiefen Gewässern (z.B. Gras- und Teichfrosch).

### Libellen

Das große Regenrückhaltebecken weist eine freie und gut besonnten Wasserfläche auf. Die Ufer sind mit Binsen sowie Ziersträuchern (z.B. Bambus) bewachsen. Aufgrund der gering ausgeprägten Ufervegetation, fehlenden Röhricht- und Flachwasserzonen und dem Mangel an Schwimmblattpflanzen ist mit einem Vorkommen von eher häufigen und nicht gefährdeten Arten zu rechnen. Streng geschützte Arten sind in den Gewässern nicht zu erwarten. Aufgrund der Habitateigenschaften ist mit einem Vorkommen von Arten wie Große Pechlibelle, Blaugrüne Mosaikjungfer oder Große Königlibelle zu rechnen. Diese Arten besiedeln ein breites Spektrum an Gewässern und sind weit verbreitet. Das kleinere Regenrückhaltebecken im Norden ist im Sommer vermutlich eher zu schattig und zu vegetationsarm für ein Vorkommen von Libellen.



(Quelle: BIOS 01.2023)

Karte 1: Lage des Untersuchungsgebietes in Schiffdorf.

## Schutzgut Boden

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April/ Mai/ Dezember 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (2023), Orientierende geotechnische Bodenuntersuchungen für den Neubau einer Lagerhalle mit Büroräumen Am Fernsehturm 27619 Schiffdorf (Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor 01.2023)

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2023) sind im Plangebiet Pseudogley-Podssole anzutreffen, die nicht als schutzwürdige oder seltene Böden eingestuft werden. Aus der orientierenden geotechnischen Bodenuntersuchung (Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor 01.2023) geht hervor, dass sich unter den 0,30 bis 1,10 mächtigen Oberboden, der sich aus Mutterboden und künstlichen Auffüllungen zusammensetzt, Schichten mit feinsandigem Mittelsand im Wechsel mit Geschiebelehm finden. Stellenweise ist auch Torf unter dem Oberboden eingelagert.

Im Bereich der bebauten Gewerbegebietsflächen, des Baustellenbereiches sowie der Regenrückhaltebecken sind aufgrund der vorhandenen Versiegelungen, der anthropogenen Einflussnahme

sowie der Baumaßnahmen stark überprägte Böden mit einer sehr geringen bis geringen Bedeutung für das Schutzgut Boden anzutreffen. Im Bereich der Scherrasenareale im Osten des Plangebietes sowie der Verwallungen finden sich überwiegend überprägte Böden, die eine geringe Bedeutung aufweisen.

Die Ackerflächen sind bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Bodenbearbeitung, Düngung und Befahrungen vor allem durch stark überprägte Böden mit geringer Natürlichkeit gekennzeichnet. Die Grünlandfläche wird aufgrund der extensiveren Nutzung durch überprägte Böden mit mittlerer Natürlichkeit und allgemeiner Bedeutung eingenommen. Die Bodenuntersuchung zeigt jedoch auch, dass im südlichen Teil des Plangebietes künstliche Auffüllungen (u. a. Ziegelreste) vorhanden sind, so dass die Bodenstrukturen in diesen Bereichen als beeinträchtigt zu bewerten sind. Die Wegeflächen und die Straßen weisen aufgrund der Befestigung eine geringe bis sehr geringe Bodennatürlichkeit auf, während in den Wegeseitenräumen aufgrund der geringeren anthropogenen Einflussnahme und des Baumbestandes eine höhere Natürlichkeit zu erwarten ist. Darüber hinaus zeichnen sich die Böden sowohl durch eine geringe Bodenfruchtbarkeit als auch durch eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit aus (NIBIS 2023).

Natürliche Böden und Böden mit besonderen Standorteigenschaften kommen im Plangebiet nicht vor. Im Bereich des Plangebietes sind archäologisch wertvolle Bodendenkmale bekannt.

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 den Themenkarten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS, LBEG) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

### Bodenfunktionsbewertung

	<b>Bestand</b>	<b>Bewertung der Böden</b>
<b>Besondere Standorteigenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besonderen Standortbedingungen</li> <li>– keine Nährstoffarmut</li> <li>– keine Verdichtungsempfindlichkeit</li> </ul>	– keine besonderen Lebensraumfunktionen
<b>Naturnähe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Acker mit stark überprägten Böden mit geringerer Natürlichkeit</li> <li>– Grünlandfläche mit mittlerer Natürlichkeit</li> <li>– bebaute/ versiegelte Flächen und Baustellenbereich mit geringer bis sehr geringer Natürlichkeit</li> <li>– z. T. beeinträchtigte Bodenstrukturen durch künstliche Auffüllungen</li> </ul>	– Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen
<b>natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	– geringe Bodenfruchtbarkeit	– keine besondere Bedeutung für das Ertragspotenzial
<b>Regelungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– natürliche Grundwasserneubildung: hoch, jedoch durch die Versiegelungen und die Ableitung des Oberflächenwassers eingeschränkt</li> <li>– Retentionsvermögen: mittel</li> </ul>	– eingeschränkte Bedeutung für die Grundwasserneubildung
<b>Filter- und Pufferfunktion</b>	– natürliches Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch, jedoch durch die Versiegelungen eingeschränkt	– eingeschränkte Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
<b>Archivfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine seltenen oder schutzwürdigen Böden</li> <li>– Hinweis auf Bodendenkmale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Archivfunktion</li> <li>– keine seltenen Vorkommen</li> </ul>

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die Filter- und Pufferfunktion besitzt. Ferner besteht eine Archivfunktion, die allerdings aufgrund der Lage der Bodendenkmale z. T. innerhalb von bebauten Flächen zu relativieren ist.

## Schutzgut Wasser

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April/ Mai/ Dezember 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (2023), Orientierende geotechnische Bodenuntersuchungen für den Neubau einer Lagerhalle mit Büroräumen Am Fernsehturm 27619 Schiffdorf (Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor 01.2023)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Die zwei Regenrückhaltebecken im Norden und Süden des Grundstücks "Am Fernsehturm 5" stellen künstliche, bauliche Anlagen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung dar.

Die natürliche Grundwasseroberfläche liegt laut NIBIS 2023 im Norden im Mittel mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche (GOK). Im südlichen Teil des Plangebietes ist laut der orientierenden geotechnischen Bodenuntersuchung (Geol. Büro Schmidt 01.2023) Grund- und Stauwasser in einer Tiefe von 1,60 m bis 2,20 m unter der GOK anzutreffen. Die natürliche Grundwasserneubildungsrate erreicht 300 bis 350 mm/Jahr und ist damit als hoch zu bewerten. Durch vorhandene Versiegelungen und Bebauungen ist jedoch eine Reduzierung der Grundwasserneubildung nicht auszuschließen.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch (NIBIS-Kartenserver 2023). Es ist allerdings davon auszugehen, dass auch das Schutzpotenzial aufgrund der bestehenden Bodenversiegelungen eingeschränkt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III b des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes "Wulsdorf".

## Schutzgut Klima und Luft

### Informationsquellen

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

Der nördliche Teil des Plangebiets stellt sich aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der vorhandenen Bebauung und der gewerblichen Nutzung als klimatischer Wirkungsraum mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit dar. Für den südlichen Teil ist eine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung nicht zu erwarten. Allerdings sind die vorhandenen Gehölzbestände über Beschattung und Luftfilterung für das Kleinklima wirksam.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

## Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April/ Mai/ Dezember 2022), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), DOP Viewer (2023)

Im Norden des Plangebietes befindet sich das Firmengelände eines Unternehmens, das sich auf Schiffsausrüstungen im Food- und Non-Foodbereich spezialisiert hat. Geprägt wird der gewerblich genutzte Bereich durch zwei sehr großvolumige eingeschossige Betriebsgebäude mit Flachdächern und untergeordneten zweigeschossigen, höheren Verwaltungstrakten. Hinzutreten großflächig befestigte Stellplatz- und Außenflächen sowie gärtnerisch gestaltete Bereiche. Im Norden und Süden der baulichen Anlagen finden sich zwei größere, künstlich angelegte Regenrückhaltebecken. Begrenzt wird das Firmengrundstück im Süden und Osten durch eine niedrige Verwallung, die partiell mit Gehölzen bepflanzt ist. Der südliche Teil des Plangebietes wird durch Acker- und Grünlandflächen und einen von Bäumen begleiteten befestigten Weg eingenommen. Der Standort des ca. 163 m hohen Fernsehturms befindet sich südlich des Plangebietes während nordöstlich ein großflächiger, vollständig bebauter Gewerbepark liegt.

Durch die großvolumigen, höheren Gewerbebauten, die aufgrund der geringen Eingrünung von Süden, Osten und Norden gut sichtbar sind, sowie aufgrund des weiträumig wahrnehmbaren Fernseh- und Funkturmes besteht eine erhebliche Vorbelastung des Landschafts- und Ortsbildes. Gliedernd und ortsbildprägend wirken jedoch die Bäume entlang des Wirtschaftsweges sowie im Bereich des Fernsehturmes.

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und der Umgebung wird somit durch das Zusammenspiel des vorhandenen Gewerbegebietes mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, Verkehrsflächen und dem Fernseh- und Funkturm gekennzeichnet.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch die gewerblichen Nutzung und Bebauung sowie der räumlichen Lage ist dem Plangebiet unter Berücksichtigung des Bewertungsmaßstabes der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbild (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Cuxhaven 2013) eine mittlere bis geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zuzuordnen.

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

#### Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (April/ Mai/ Dezember 2022), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), B-Plan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" der Gemeinde Schiffdorf

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht erkennbar oder werden durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 festgelegten Emissionskontingentierung vermieden.

Im Plangebiet ist eine Gruppe mit Bodendenkmalen verzeichnet. Baudenkmale oder sonstige historisch wertvolle Sachgüter sind dagegen nicht vorhanden.

### **Schutzgut Fläche**

#### Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (April/ Mai/ Dezember 2022), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), -Plan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1"

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" der Gemeinde Schiffdorf, der eine gewerbliche Nutzung sowie Straßenverkehrsflächen festsetzt. Aktuell sind zwei großvolumige Gebäude, befestigte Stellplatz-, Außen- und Zufahrtsflächen, zwei Regenrückhaltebecken sowie eine Verwallung vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege.

Im südlichen Teil des Plangebietes finden sich unbebaute Acker- und Grünlandflächen sowie eine befestigte Wegefläche mit begleitendem Gehölzbestand.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die im Plangebiet vorhanden 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

Die planungsbedingte Nutzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzten Gewerbegebietsflächen führt nicht zu erheblichen Auswirkungen, da hier bereits eine Bebauung (z. B. Gebäude, Zufahrten, Stellplätze) vorhanden oder aufgrund der rechtsverbindlichen Planung zulässig ist. Letzteres betrifft auch die bislang unbebauten Flächen im Norden des Plangebietes.

Die im rechtsverbindlich B-Planes Nr. 51 festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Rahmen der Planung erhalten und entsprechend festgesetzt, so dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie die Kompensationsfunktionen vermieden werden können.

Da die im Süden und Osten des vorhandenen Unternehmensstandortes existierenden (Wall-) Bepflanzungen bislang vorwiegend mit Arten bepflanzt wurden, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 entsprechen, sind diese Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umzugestalten und entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen sind.

Allerdings darf die im Süden des Bebauungsplanes Nr. 51 festgesetzte, 7,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der gekennzeichneten Stelle auf einer Breite von max. 10,00 m für die Neuanlage einer Grundstückszufahrt einmal unterbrochen werden, um bei einer Expansion des nördlich des Plangebietes ansässigen Unternehmens nach Süden eine funktionale und bauliche Verbindung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen. Demzufolge kann in diesem Bereich die niedrige, beplante Verwaltung (ca. 70 m<sup>2</sup>) verlorengehen. Aufgrund des überwiegenden Vorkommens von nicht heimischen Gehölzen und Gräsern weist die begrünte Verwaltung allerdings nur eine relativ geringe ökologische Bedeutung auf, so dass die Eingriffe weniger erheblich sein werden. Die Kompensation für die Anlage der Grundstückszufahrt erfolgt im Rahmen der Neuanlage von Anpflanzungen im Bereich der gewerblichen Erweiterungsflächen.

Größere Baumbestände oder dichte Strauchbestände mit besonderer ökologischer Bedeutung werden im nördlichen Teil des Plangebietes im Bereich des existierenden Gewerbebestandes nicht betroffen. Die festgesetzte Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf der Südseite der Straße "Am Kohlenmoor" wird unverändert in die vorliegende Planung übernommen, so dass die existierenden Gehölzstrukturen erhalten werden. Insofern werden sich hier keine Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben.

Die im Osten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 festgesetzte, 10,00 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird nach Süden fortgeführt, so dass neben der Eingrünung des Plangebietes auch gewisse Lebensraumfunktionen für heimische Tier- und Pflanzenarten entstehen werden. Im Süden der Gewerbeflächen des GE 3 ist angrenzend an den bereits vorhandenen Gehölzbestand am Standort des Fernsehturms eine 5,00 m breite Anpflanzzone vorgesehen worden, so dass die Entwicklung eines Biotopverbundes gefördert wird. Die zu pflan-

zenden Arten, die Pflanzqualitäten und die Pflanzabstände sind dabei aus dem Bebauungsplan Nr. 51 in die textliche Festsetzung Nr. 10 übernommen worden.

Aufgrund der vorhandene und zulässigen gewerblichen Nutzungen und Strukturen sowie der damit verbundenen Störungen (z. B. Geräusche, Verkehrsbewegungen, Bautätigkeit, menschliche Aktivitäten, Beleuchtung, Gewerbebauten) ist davon auszugehen, dass die am Rand und innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen nur in begrenztem Umfang Lebensraumfunktionen für heimische, geschützte Vögel und Fledermäuse aufweisen werden. Auch mittel- bis langfristig ist im Hinblick auf die räumliche Lage und eine dauerhafte gewerbliche Nutzung des Standortes keine bevorzugte Nutzung der Anpflanzungen als Brut-, Nahrungs- und Jagdhabitat für Brutvögel und Fledermäuse zu erwarten.

Die im Norden und Süden des Plangebietes vorhandenen Regenrückhaltebecken sollen grundsätzlich bestehen bleiben und für die Oberflächenwasserentsorgung des Plangebietes einschl. der Erweiterungsflächen genutzt werden. Da die Regenrückhaltungen eine ausreichende Kapazität aufweisen, ist ein Ausbau der Regenrückhaltungen laut Entwässerungskonzept (Ing.-Büros Johannes Bultmann, Aurich 02.2023) nicht erforderlich. Mit Blick auf die beabsichtigte Unternehmenserweiterung nach Süden ist jedoch eine funktionale und betriebliche Verbindung zwischen dem existierenden Firmengelände im Norden des Plangebietes und den Erweiterungsflächen im Süden angedacht worden. Für die etwa 10,00 m Betriebszufahrt müsste das größere Regenrückhaltebecken im Westen geringfügig verkleinert werden. Aufgrund des geringen Umfangs sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen für Amphibien und Libellen zu erwarten. Dies auch unter dem Aspekt, dass das Regenrückhaltebecken bereits Teil der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzten bebaubaren Gewerbegebietsflächen ist und artenschutzrechtliche Vermeidungsvorkehrungen getroffen werden. Zum Schutz von Amphibien und Libellen sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind daher folgende Maßnahmen zu beachten:

- Gewässerbaumaßnahmen sollten nur in den Wintermonaten durchgeführt werden
- vor der Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich von Regenrückhaltungen ist ein Abkesseln von Individuen (Libellen) erforderlich
- um das Regenrückhaltebecken oder alternativ am Rand der Bauflächen ist ein Amphibienschutzzaun während der Baumaßnahmen aufzustellen
- keine Lagerung von Bodenaushub in unmittelbarer Nähe der Regenrückhaltungen

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes und den Ausbau der Erschließungsstraße "Am Fernsehturn" werden sowohl artenarme Ackerflächen sowie ein geschotterter Wirtschaftsweg mit überwiegend geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften als auch Extensivgrünland mit allgemeiner Bedeutung betroffen. Darüber hinaus gehen voraussichtlich die im westlichen Seitenraum des Wirtschaftsweges vorhandenen halbruderalen Gras- und Staudenfluren mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften verloren. Der Gehölzbestand auf der Ostseite des Wirtschaftsweges bleibt erhalten, so dass potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse bestehen bleiben und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vermieden werden können. Auch der durch Gras- und Staudenfluren geprägte Straßenseitenraum im Bereich der Bäume soll möglichst unverändert erhalten. Für die Anlage der beiden privaten Grundstückszufahrten wird zum einen die vorhandene Flurstückszufahrt genutzt, so dass die Beeinträchtigungen vermindert werden. Mit der Anlage der Zufahrten ist nur der Verlust einer kleineren Birke sowie einer Eiche und kleinflächig des Gras- und Staudensaumes zu erwarten ist. Gehölzbeseitigungen werden somit auf ein Minimum begrenzt. Um den Erhalt des vorhandenen ortsbildprägenden Baumbestandes zu gewährleisten, sind die beiden Grundstückszufahrten als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt worden. Ferner verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie und damit außerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches der Bäume. Außerdem ist zum Schutz des Baumbestandes bestimmt worden, dass im Bereich des GE 3 in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme der zur Grundstückerschließung notwendigen Zufahrten und

Zuwegungen, keine baulichen Anlagen zulässig sind. Beim Straßenausbau ist darauf zu achten, dass der zu erhaltenden Baumbestand mit einem möglichst breiten Gras- und Staudensaum erhalten bleibt. In Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 8 sowie der geltenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf ist ein hinreichender Schutz der zu erhaltenden Bäume gewährleistet.

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

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung (BIOS 01.2023) konnten keine konkreten Hinweise auf ein Vorkommen (streng-) geschützter oder gefährdeter Vogel-, Fledermaus-, Amphibien- oder Libellenarten nachgewiesen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind über die oben beschriebenen Maßnahmen hinaus die nachfolgenden auf der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung basierenden Vermeidungsvorkehrungen beachtet werden:

- Altbäume können gefährdeten Vogelarten (z.B. Gartenrotschwanz) oder streng geschützten Fledermäusen als Lebensstätte dienen. Aufgrund dieser Funktion wird ein Erhalt insbesondere von Höhlen- bzw. Altbäumen empfohlen. Zur Vermeidung unnötiger Lebensraumzerstörung sind Gehölzrodungen auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Sofern der Erhalt von Höhlen- und Altbäumen nicht mit anderen Zielen im Bebauungsplan vereinbar ist, sollte ggf. ein Fachgutachter eine endoskopische Höhlenkontrolle auf möglichen Besatz mit Fledermäusen durchführen. Dies gilt im Fall einer Baumfällung insbesondere für die Birke sowie die Eiche am westlichen Gebietsrand.
- Bei unvermeidbaren Baumfällungen ist wertgleicher Ersatz für die verlorengehenden Strukturen durch Gehölzneuanpflanzungen, möglichst im Nahbereich des UG, zu schaffen, dabei sollten ausschließlich einheimische, standortgerechte Baum- bzw. Straucharten Verwendung finden.
- Es sollte der notwendige Bauabstand zu Bäumen einhalten werden, um Baumkronen und Wurzelbereiche nicht zu beschädigen. Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten im Bebauungsplangebiet ist der Schutz der zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) im baustellennahen Bereich zu gewährleisten (u. a. Schutz vor mechanischer Beschädigung von Baumkronen, -Rinden und Wurzeln durch Geräte und Baufahrzeuge).
- Baumfällungen sollten nur im dafür üblichen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Zur Vermeidung von (erheblichen) Beeinträchtigungen (starke Störungen, Verluste von Gelegen oder Jungvögeln) insbesondere von stöempfindlicheren Brutvögeln sollte der Baubeginn (Baustelleneinrichtung, beginnende Bauaktivitäten) zudem außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Vögel (Anfang März bis Ende Juli) stattfinden.
- Vermeidung von Tierfallen in der Bauphase sowie nach Abschluss der Bauarbeiten (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.), um eine Verletzung oder Tötung von Vögeln oder Amphibien auszuschließen; insbesondere während der Hauptwanderzeit von Amphibien (März/April) sollten offene Baugruben vermieden oder durch Amphibienschutzzäune gesichert werden.

### **Schutzgut Boden**

Durch die geplante Neubebauung im Süden des Plangebietes und den Ausbau des Wirtschaftsweges für die Erschließung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang unbebauten Bereichen durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen beeinträchtigt.

rächtigt. Zudem sind im Rahmen der Baumaßnahmen mit Blick auf die gegenüber dem Wirtschaftsweg etwas tieferliegenden Bauflächen Bodenbewegungen zu erwarten. Insofern werden sich erhebliche planungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden ergeben. Allerdings werden planungsbedingt weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe oder hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen. Durch die künstlichen Auffüllungen im Süden des Plangebietes sind zudem bereits Bodenbeeinträchtigungen vorhanden.

Die Inanspruchnahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen ist nicht mit Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden, da eine Erhöhung der Grundflächenzahl planungsbedingt nicht vorgesehen ist.

Die mit der Anlage einer Zufahrt verbundene geringfügige Reduzierung des größeren Regenrückhaltebeckens stellt keinen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da hier nur stark überprägte Böden betroffen wären.

Beeinträchtigungen der Filter- und Pufferfunktion können durch die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk "Wulsdorf" vermieden werden. Aufgrund der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung ist eine Versickerung des Oberflächenwassers, das im Bereich gewerblicher Nutzungen anfällt, nicht zulässig.

### **Schutzgut Wasser**

Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses führen.

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

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll in den beiden auf dem Grundstück "Am Fernsehturm 5" existierenden Regenrückhaltungen gesammelt und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abgeführt werden, so dass negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und Schäden durch Starkregenereignisse vermieden werden können. Sofern erforderlich, besteht für die weitere Bebauung grundsätzlich auch die Möglichkeit, im Bereich der gewerblichen Bauflächen (unter Freihaltung der Anpflanzonen) weitere Retentionsräume anzulegen auszubauen.

Fließ- und Stillgewässer sind planungsbedingt nicht betroffen.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da die Flächen des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Nutzungsstrukturen keine besonderen klimatischen Funktionen aufweisen. Der überwiegende Teil der klimaaktiven Gehölzstrukturen bleibt zudem bestehen.

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

### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Mit der Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebietes wird sich das Landschafts- und Ortsbild verändern, da bislang unbebaute Acker- und Grünlandflächen in Anspruch genommen werden, ein Ausbau des Wirtschaftsweges erfolgt und die gewerbliche Nutzung nach Süden ausgedehnt wird. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch den südlich existierenden, weithin sichtbaren Fernsehturm mit 163 m Höhe, die vorhandene Prägung durch das Gewerbegebiet mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 15,00 m (plus 4,00 m Überschreitungsmöglichkeit) sowie die Verkehrsflächen sind die negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild jedoch in gewissem Umfang zu relativieren. Durch den Erhalt des vorhandenen ortsbildprägenden Baumbes

standes entlang der Straße "Am Kohlenmoor" und auf der Ostseite der Straße "Am Fernsehturm" sowie durch vorgesehene randliche Eingrünung der Neubebauung im Osten werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zudem vermindert.

Im Norden des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 bereits zulässigen gewerblichen Nutzung sowie des vorhandenen Gewerbestandortes planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

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

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

Um potenzielle Immissionskonflikte zwischen schutzbedürftigen Wohnnutzungen und Gewerbegebietentwicklung zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzungen zu gewährleisten, wird analog zum Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE) nur Anlagen und Betriebe zulässig sind, deren Schallimmissionen einen immissionswirksamen Schalleistungspegel von tags (6.00 bis 22.00 Uhr) von 62 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von 47 dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Baudenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Da im nördlichen Teil des Plangebietes das Vorkommen von archäologisch wertvollen Bodendenkmälern (Nr. der Archäologischen Landesaufnahme: Schiffdorf 78) verzeichnet ist, dürfen hier zum einen Erdarbeiten daher nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden.

Im südöstlichen Teil der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" befindet sich eine urgeschichtliche Siedlung (Nr. der Archäologischen Landesaufnahme: Schiffdorf 77). Daher wird vor der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Flurstücks 24/1 eine vorherige Ausgrabung durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven erfolgen.

### **Schutzgut Fläche**

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

### **Wechselwirkungen**

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

### **Kumulation 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

Auf die Prüfung von Erschließungsalternativen ist verzichtet worden, da die vorhandenen Straßen "Am Fernsehturm" sowie "Am Kohlenmoor" und der auszubauende Wirtschaftsweg genutzt werden sollen. Standortalternativen sind nicht geprüft, da das Plangebiet im Wesentlichen der Absicherung und Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Unternehmens dient, eine funktionale Verbindung zwischen Bestand und Erweiterungsfläche entstehen soll und die Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Auf die im Vorentwurf vorgesehene Festsetzung zur Errichtung von Kleinwindenergieanlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 30,00 m ist aufgrund des zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials verzichtet worden.

## 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:

- Weitestgehender Erhalt der ortsbildprägenden Einzelbäume durch zeichnerische Festsetzung eines Baumerhaltes, die Festlegung der privaten Grundstückszufahrten zum GE 3, Einhaltung eines Abstandes von 7,00 m zwischen der westlichen Baugrenze im GE 3 zur Grundstücksgrenze zum Schutz zu erhaltenden Bäume einschl. des Wurzel- und Kronenbereiches - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzbestände, Erhalt der Lebensraumfunktionen
- Schutz der zu erhaltenden Gehölze vor Beeinträchtigungen, insbesondere während der Bauarbeiten - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Baumbestandes, Erhalt potenzieller Fledermaus- und Brutvogellebensräume (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften), Erhalt klimaaktiver Gehölzstrukturen
- Festlegung der Höhe baulicher Anlagen und der Geschossigkeit unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 51- Ziel: Einfügen der Neubebauung in die umgebenden Siedlungsstrukturen, Vermeidung zu hoher, den Siedlungs- und Landschaftsraum zu stark beeinträchtigender Gebäude
- Emissionskontingentierung, Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen - Ziel: Vermeidung von erheblichen Lärmbelastungen für schutzwürdige Wohnbebauungen in der Umgebung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Beachtung der Vorschriften der Schutzgebietsverordnung des Wasserwerkes "Wulsdorf", gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers - Ziel: Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und die Trinkwasserversorgung
- Erhalt der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten und Süden des existierenden Gewerbegebietes sowie der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf der Südseite der Straße "Am Kohlenmoor", Unterbrechung lediglich durch einzelne Grundstückszufahrten, Bepflanzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach der vorgegebenen Pflanzliste analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 mit Vorgabe der Pflanzqualitäten, Pflanzabstände und des Umsetzungszeitraumes - Ziel: Entwicklung eines Sichtschutzes und einer Eingrünung des bestehenden Gewerbebestandes, Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen im Norden des Plangebiets, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes, Durchgrünung des Siedlungsbereiches

- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Osten und partiell im Süden der gewerblichen Erweiterungsflächen, Bepflanzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach der vorgegebenen Pflanzliste mit Vorgabe der Pflanzqualitäten, Pflanzabstände und des Umsetzungszeitraumes - Ziel: Entwicklung von naturraumtypischen Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zur landschaftsgerechten Eingrünung der Neubebauung im Osten, Schaffung eines Überganges zum vorhandenen Gehölzbestand im Süden, Förderung des Biotopverbundes, Entwicklung von Lebensraumfunktionen für heimische Pflanzen- und Tierarten, Revitalisierung der Bodenfunktionen, Verbesserung des Kleinklimas, Kompensation der Unterbrechung des Pflanzerverhaltes und der Anpflanzzone für neue Grundstückszufahrten
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (z. B. Bauzeitenregelung, Amphibienschutz, Gehölzbeseitigungen nur im zulässigen Zeitraum, Vermeidung unnötiger Gehölzbeseitigungen, endoskopische Untersuchung von Höhlenbäumen vor einer Fällung) - Ziel: Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
- Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes sowie von Abflussspitzen während Starkregenereignissen
- Beachtung der geltenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Landschafts- und Ortsbildes

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

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

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die im Süden und Osten des vorhandenen Unternehmensstandortes existierenden (Wall-) Bepflanzungen bislang vorwiegend mit Arten bepflanzt wurden, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 entsprechen. Daher sind diese Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umzugestalten und entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen.

## **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:

- Prüfung der Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen
- Prüfung, ob die auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt werden

Der Vorhabenträger wird sich gegenüber der Gemeinde Schiffdorf verpflichten, spätestens fünf Jahre nach Umsetzung der Planung ein Monitoring durchführen zu lassen, um eine Überwachung der erheblichen, planungsinduzierten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu ermöglichen und den Nachweis der Einhaltung der ökologischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu führen.

## 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 sowie den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klima entnommen worden. Ferner wurden eine Geländebegehung sowie eine Biotoptypenkartierung im April/ Mai 2022 durchgeführt. Außerdem wurden die für die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Schiffdorf erstellten Lärmschutzgutachten ausgewertet.

Für die Planung ist außerdem eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zu Brut- und Gastvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Libellen durch das Fachbüro BIOS, Osterholz-Scharmbeck 01.2023 erarbeitet worden. Ferner wurde eine orientierende geotechnische Bodenuntersuchung durch das Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor 01.2023 erstellt, in der die Tragfähigkeit des Untergrundes bestimmt und die Versickerungsfähigkeit der Böden ermittelt wurde. Darauf aufbauend ist außerdem ein Entwässerungskonzept durch das Ing.-Büro J. Bultmann, Aurich 02.2023) erarbeitet worden.

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 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1", Ortschaft Schiffdorf auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des B-Planes Nr. 51 sowie die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen.

Durch die städtebauliche Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme werden Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser und Boden/ Fläche sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes eintreten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können durch die ergriffenen Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen tragen außerdem der Erhalt existierender Gehölzstrukturen, die Eingrünung der Bauflächen mit naturraumtypischen Gehölzen, die Oberflächenwasserbewirtschaftung sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen bei.

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Kompensationsflächenwert	1,861 WE
- Eingriffsflächenwert	- 4,874 WE
<b>Summe</b>	<b>- 3,013 WE</b>

WE = Werteinheit

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. Kap. 7 der Begründung) ergibt für die Planung ein Kompensationsdefizit von 3,013 Werteinheiten. Der Ausgleich planungsbedingter Eingriffe erfolgt über den Kompensationsflächenpool "Am Holzrburger Moor" der Niedersächsischen Landesforsten.

## VERFASSERERKLÄRUNG

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1", Ortschaft Schiffdorf der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von:

**PLANUNGSBÜRO DÖRR**  
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE  
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN  
EMAIL: PLANUNGSBUERO.DOERR@T-ONLINE.DE

Hechthausen, den 24.05.2023

.....gez. Dörr.....

## ANHANG

- Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zu Brut- und Gastvögel, Fledermäusen, Amphibien und Libellen - BIOS, Osterholz-Scharmbeck 01.2023
- Orientierende geotechnische Bodenuntersuchungen für den Neubau einer Lagerhalle mit Büroräumen Am Fernsehturm 27619 Schiffdorf - Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor 01.2023
- Brandschutzkonzept (Lageplan) - Neubau einer Lagerhalle mit Büroräumen, Am Fernsehturm, 27619 Schiffdorf - Ing.-Gesellschaft Stürzl mbH, Dollern - Stand: 02.2023
- Fachtechnische Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung - Ing.-Büro Johannes Bultmann, Aurich 02.2023

