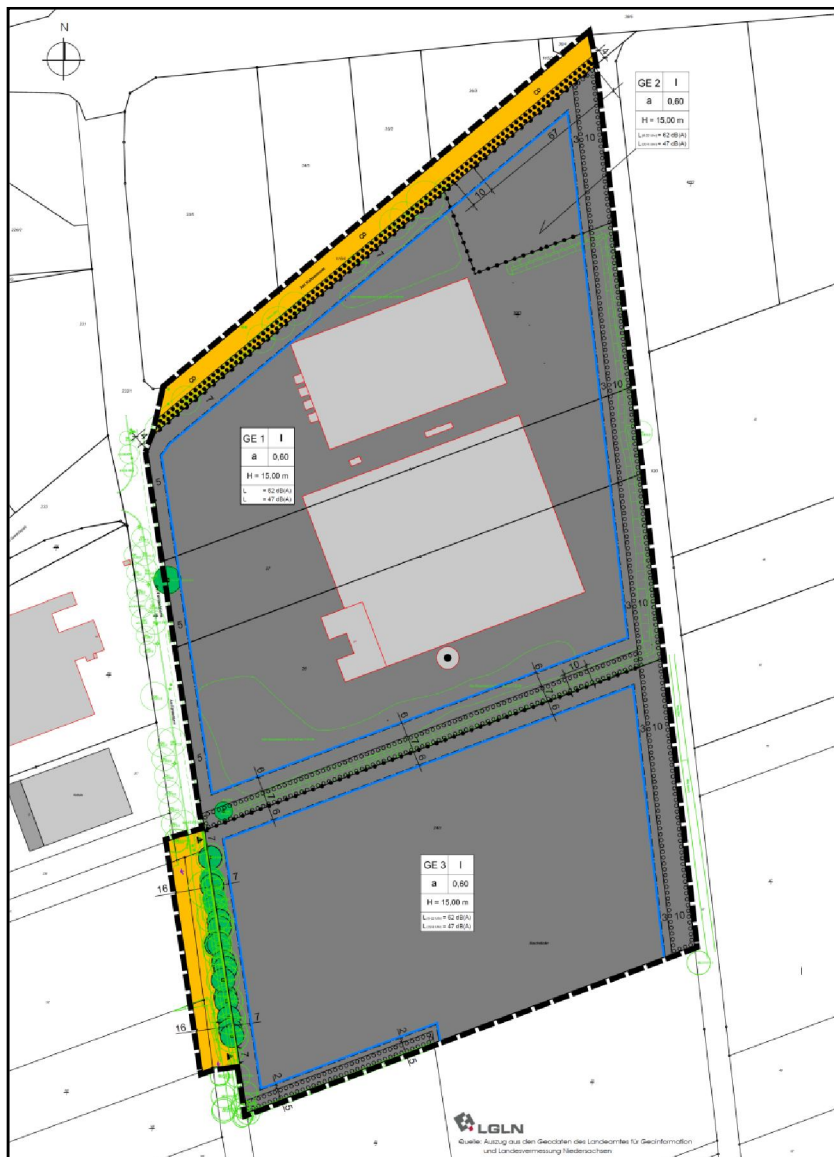


# GEMEINDE SCHIFFDORF

- LANDKREIS CUXHAVEN -

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



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

- ABSCHRIFT -

### Ziel und Inhalt der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 23.01.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1", Ortschaft Schiffdorf gefasst. Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1", Ortschaft Schiffdorf in seiner Sitzung am 23.05.2023 als Satzung beschlossen.

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 weist insgesamt eine Flächengröße von rund 7,218 ha.

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, vollständig 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.

### Ziel 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 Mindesthaltbarkeitsdatums an Endverbraucher veräußern zu können. Ansonsten wird Einzelhandel jeglicher Art und Sortiment im Plangebiet ausgeschlossen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet worden. Ferner sind eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung erstellt und geotechnische Bodenuntersuchungen durchgeführt worden.

### **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 Gewerbestandorte zu ermöglichen. Demzufolge kann in diesem Bereich die niedrige, bepflanzte Verwallung (ca. 70 m<sup>2</sup>) verlorengehen. Aufgrund des überwiegenden Vorkommens von nicht heimischen Gehölzen und Gräsern weist die begrünte Verwallung 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 Gewerbestandortes 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 pflanzenden 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 Abkessern von Individuen (Libellen) erforderlich
- um das Regenrückhaltebecken oder alternativ am Rand der Bauflächen ist ein Amphibien- schutzzaun 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 Fernsehturm" 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 ent-

lang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme der zur Grundstückserschließung 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. Zudem sind im Rahmen der Baumaßnahmen mit Blick auf die gegenüber dem Wirtschaftsweg etwas tieferliegenden Bauflächen Bodenbewegungen zu erwarten. Insofern wer-

den 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 Schiffdort 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 Anpflanzungen) 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 Baumbestandes 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.

#### **Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

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

- Festlegung einer nutzungs- und ortsbildgerechten Grundflächenzahl von 0,30 und einer Eingeschossigkeit - Ziel: Einfügen der Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische Gebäude
- Weitestgehender Erhalt der nördlich existierenden Laubbaumreihe sowie der Einzelbäume auf der Westseite des Wirtschaftsweges, Beachtung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf - Ziel: Vermeidung eines Verlustes von potenziellen Lebensräumen für heimische Brutvögel u. Fledermäuse, Erhalt typischer Elemente des Ortsbildes, Eingrünung der Neubebauung

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße für die Anbindung der Baufläche – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange (Beachtung der Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG vor Beginn der Baumaßnahmen und bei der Beseitigung von Gehölzen, Bauzeitenregelung für die Baustelleneinrichtung) - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten
- Versickerung des im Bereich der Gemeinbedarfsfläche anfallenden Oberflächenwassers. Ziel: Erhalt der Grundwasserneubildung und Vermeidung einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes

### Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich planungsbedingter Eingriffe erfolgt über den Kompensationsflächenpool "Am Holzrburger Moor" der Niedersächsischen Landesforsten.

### 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.

## Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

#### Landkreis Cuxhaven

##### Naturschutzamt

Im Osten des Plangebietes in den Nutzungsbereichen GE 2 und GE 4 ist die Errichtung von drei bis 4 **Kleinwindenergieanlagen (KWEA) mit bis zu 30 m Gesamthöhe** geplant. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen derzeit auf Grund sich zwangsläufig verstärkt ergebender artenschutzrechtlicher Konflikte **erhebliche Bedenken** gegen die Errichtung von KWEA im geplanten Bereich.

*Abwägung der Gemeinde:* Aufgrund des bei der Errichtung von max. 30,00 m hohen Kleinwindenergieanlagen zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials sowie der zur Konfliktminderung zu berücksichtigende Abstände zur Gehölzen und Gebäuden, die im Bereich des GE 2 und GE 4 kaum einzuhalten sind, wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1" auf die Möglichkeit der Errichtung von Kleinwindenergieanlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 30,00 m verzichtet. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend korrigiert. Die Festsetzungen zum GE 2 und GE 4 werden aufgehoben. Daher kann auch auf weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtungen verzichtet werden.



Gemäß Begründung ist eine Vertiefung des vorhandenen, südlichen Regenrückhaltebeckens ggf. erforderlich. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind Vermeidungsmaßnahmen wie das Abkessern von Individuen, das Aufstellen von Amphibienschutzzäunen, eine Durchführung in den Wintermonaten sowie eine kurze Lagerung des Aushubs in Ufernähe zu benennen und in der Begründung bzw. gegenüber dem Verantwortlichen für die Durchführung der Maßnahme eindeutig zu benennen.

*Abwägung der Gemeinde:* Im Vorentwurf der Begründung wurde lediglich angemerkt, dass für die Oberflächenwasserbewirtschaftung des gesamten Gewerbegebietes einschl. der Erweiterungsflächen ggf. eine Ertüchtigung des südlichen Regenrückhaltebeckens (z. B. in Form einer Vertiefung) nicht auszuschließen wäre. Hierzu mussten jedoch die Ergebnisse eines noch zu erstellende Entwässerungskonzeptes abgewartet werden. Das mittlerweile erstellte Entwässerungskonzept (Ing.-Büros Johannes Bultmann, Aurich 02.2023) kommt zu dem Ergebnis, dass das im Süden des Flurstücks 26 vorhandene Regenrückhaltebecken eine ausreichende Kapazität aufweist, um das im Bereich der Erweiterungsflächen anfallende Oberflächenwasser zusätzlich aufnehmen zu können. Ein Ausbau des Regenrückhaltebeckens ist daher 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 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

Im Plangebiet ist die Errichtung von **Kleinwindenergieanlagen (KWEA) unter 15 m** geplant. Diese sind aus baurechtlicher Sicht verfahrensfrei, dennoch sind solche Anlagen u. a. nicht von den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes – insbesondere den Belangen des Artenschutzes – freigestellt. D.h., dass Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten vor dem Bau zwingend zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

Gemäß dem vorliegenden Abwägungsergebnis ist eine zur Entflechtung der Problematik durch den Landkreis vorgeschlagene Verlagerung der 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung im Osten sowie der 7 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zwischen Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 bewusst nicht vorgesehen. Bei sachgerechter Umsetzung und Gestaltung der Pflanzungen entsprechend den Festsetzungen ist mittel- bis langfristig eindeutig von einer bevorzugten Nutzung dieser Strukturen als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auszugehen bzw. wird auch im Rahmen der vorliegenden Begründung ausdrücklich dahingehend argumentiert (s. Teil II Umweltbericht: Kapitel 5 auf S. 39 „Lebensraumfunktionen für heimische Tier- und Pflanzenarten“).

In Folge der Nutzung dieser Biotopstrukturen ist daher auch mit verstärkten Konfliktgefahren in Bezug auf Kollisionsgefahr auch bei derartigen kleineren KWEA zu rechnen, wenn die geplanten Anlagen einen zu geringen Abstand zu den Anpflanzungen einhalten. Hierzu liegen eindeutige Erkenntnisse vor, welche zu entsprechenden Abstandsempfehlungen geführt haben. Dies wird i. d. Regel noch verstärkt, wenn Anlagentypen mit stabilisierenden Spannseilen Verwendung finden.

Gem. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen gem. § 44 BNatSchG können im vorliegenden Fall durch einen ausreichenden Abstand zwischen der Anpflanzung und der KWEA nicht unwesentlich vermieden/reduziert werden. Ein ausreichender Abstand von der Pflanzung, den vorhandenen Gehölzen bzw. zum Regenrückhaltebecken ist wie folgt zu ermitteln und ist aus naturschutzfachlicher Sicht durch entsprechende Festsetzungen zur Abarbeitung der Maßgaben gemäß § 1a BauGB klärungsbedürftig, da eindeutig diesbezüglich konkrete Ansinnen seit Beginn der Planung vorliegen: Rotorblattspitze plus 10 m zum zu erwartenden Rand der konzipierten Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, den vorhandenen Gehölzen bzw. zum Regenrückhaltebecken.

Zudem sollte die Positionierung der möglichen KWEA im GE 1-Bereich auf die unmittelbare Angrenzungen an die östlich der Gebäude vorhandenen befestigten Flächen begrenzt werden – wobei zudem zu der nordöstlichen Gebäudeecke und der südlichen Baugrenze des GE 1 jeweils ein Abstand von 25 m berücksichtigt werden müsste, um einen ausreichenden Abstand von den dort angrenzenden Regenrückhaltebecken inkl. der konzipierten und vorhandenen sonstigen Gehölze zu beachten (Konfliktminderung bezogen auf die Risiken der Attraktivität dieser Bereiche als Jagdhabitate). Im Bereich GE 2 und GE 3 sind ausreichende Abstände zu den geplanten Anpflanzungen sowie zu den vorhandenen und z.T. festgesetzten Gehölzen sowie zu den geplanten Anpflanzungen vorzusehen.

Andernfalls könnte aus der Sicht der UNB zukünftig bei entsprechenden artenschutzrechtlichen Konflikten keine eventuelle Ausnahme ermöglicht werden bzw. der Landkreis sich genötigt sehen, bei entsprechend nicht zu bewältigenden artenschutzrechtlichen Gefahren/Konflikten ggf. den Abbau der KWEA zu verfügen! Weitere Komplikationen könnten dann bei einer fehlenden Berücksich-

*Abwägung der Gemeinde:* Bei der hier in Rede stehenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines im Plangebiet bereits existierenden Gewerbegebietes in südliche Richtung. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer beabsichtigten Unternehmenserweiterung zu schaffen und Gewerbeflächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zu bieten. Der im Norden des Plangebietes bestehende Unternehmensstandort hat als Gewerbegebiet weiterhin Bestand. Insofern werden sowohl die im Süden des Plangebietes liegenden Erweiterungsflächen als auch der vorhandenen Unternehmensstandort im nördlichen Teil durch gewerbliche Nutzungen geprägt sein. Weiterhin ist anzumerken, dass es sich hier um einen Teil einer im FNP bereits dargestellten gewerblichen Baufläche handelt, die sukzessive weiter entwickelt werden wird.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Teil des Gewerbegebietes und dienen vorrangig der landschaftlichen Einbindung und Gliederung des Plangebietes. 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 Anpflan-

zen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen nur in begrenztem Umfang Lebensraumfunktionen für heimische, geschützte Vögel und Fledermäuse aufweisen und insbesondere störungsempfindliche, gefährdete Arten das Plangebiet, wie bisher, eher meiden 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 eher geringe ökologische Wertigkeit und die begrenzten Lebensraumfunktionen der Anpflanzungen spiegeln sich daher auch in der Zuordnung der Wertstufe von 1,50 WE in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wieder. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist die von der Naturschutzbehörde beschriebene potenzielle Entwicklung der Anpflanzungen als höherwertiger Lebensraum für Vögel und Fledermäuse nicht nachvollziehbar. Da sich die von der Naturschutzbehörde angenommenen artenschutzrechtlichen Konflikte auf eine fiktive ökologische Entwicklung bzw. Wertigkeit der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beziehen, die sich weder aus der räumlichen Lage im Bereich eines Gewerbegebietes noch aus der gewerblichen Nutzung des Standortes ableiten lassen, besteht aus Sicht der Gemeinde Schiffdorf kein Erfordernis für die von der Naturschutzbehörde benannten artenschutzrechtliche Vermeidungsvorkehrungen für die gewerbliche Nutzung oder die Errichtung von Kleinwindenergieanlagen bis 15,00 m Höhe. Dies auch unter dem Aspekt, dass im Bebauungsplan weder die Anzahl oder die Art der verfahrensfreien Kleinwindenergieanlagen (KWEA) noch konkrete Standorte für KWEA festgelegt werden. Nach § 59 Abs. 3 NBauO müssen auch genehmigungs- und verfahrensfreie Baumaßnahmen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts erfüllen. Genehmigungsvorbehalte in anderen Vorschriften bleiben zudem unberührt. Insofern sind bei einer künftigen Errichtung von verfahrensfreien KWEA vom Bauherren/ Betreibern grundsätzlich neben dem geltenden Baurecht auch die Vorschriften des Naturschutzrechtes zu beachten, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Um die Bildung einer Agglomeration im Sinne des LROPs zu verhindern und einem möglichen Zielverstoß entgegen zu wirken, ist es **notwendig** in der Planzeichnung als Festsetzung festzuhalten, dass Einzelhandel als Direktverkauf von Produkten des jeweiligen Unternehmens nur möglich sein sollte, wenn einerseits die Verkaufsfläche der jeweiligen Unternehmen höchstens jeweils 399 m<sup>2</sup> beträgt und andererseits diese Verkaufsfläche der genehmigten Geschossfläche des jeweiligen Unternehmens deutlich untergeordnet ist. Eine deutliche Unterordnung wird angenommen, wenn die Verkaufsfläche des jeweiligen Unternehmens maximal 5 % der genehmigten Geschossfläche entspricht.

*Abwägung der Gemeinde:* Um die Bildung einer Agglomeration im Sinne des LROP und damit verbundene negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Schiffdorf und benachbarten Gemeinden zu vermeiden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wie folgt angepasst:

*"Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig:*

- (...)
- *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)."*

Die Anregung der Regionalplanung des Landkreises Cuxhaven wird damit berücksichtigt.

Es wird empfohlen, die dieser Bauleitplanung zugeordneten externen Kompensationsflächen in der Planzeichnung darzustellen.

*Abwägung der Gemeinde:* Der externe Ausgleich erfolgt über den Kompensationsflächenpool "Am Holzrburger Moor" der Niedersächsischen Landesforsten. Hierzu wird mit den Niedersächsischen Landesforsten eine entsprechende vertragliche Vereinbarung geschlossen. Eine Darstellung der externen Kompensationsflächen in der Planzeichnung, z. B. über einen sog. Satellitenplan, ist daher nicht notwendig.

#### **Archäologische Denkmalpflege**

Die Baufläche befindet sich im Bereich einer prähistorischen Fundstelle (Nr. der Arch. Landesaufnahme: Schiffdorf 77). Vorab am 1.2.2023 durchgeführte Sondageschnitte haben Strukturen einer Siedlung der römischen Kaiserzeit geliefert.

Der Bebauung kann aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege nur mit folgender Auflage/Bedingung zugestimmt werden:

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 erteilt die Archäologische Denkmalpflege nach Abschluss der wissenschaftlichen Untersuchung.

*Abwägung der Gemeinde:* In der Begründung und der Planzeichnung wird bereits auf das Vorkommen von archäologischen wertvollen Bodenfinden einschl. der Fundstellen Nr. 78 und Nr. 77 der Archäologischen Landesaufnahme hingewiesen.

Die archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven hat mit Schreiben vom 17.04.2023 der Firma Freya Verwaltung UG & Co. KG, Am Fernsehturm 5 in Schiffdorf, als Grundstückseigentümerin/ Bauherrin 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."

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 wurden in die Begründung eingefügt. Sie 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, wurde in die Begründung folgender Hinweis ergänzend aufgenommen:

"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 erteilt die Archäologische Denkmalpflege nach Abschluss der wissenschaftlichen Untersuchung."

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege werden somit in der Planung beachtet. Auf eine textliche Festsetzung muss im Übrigen verzichtet werden, da es hierfür keine gesetzliche Ermächtigung in § 9 BauGB gibt.

#### Industrie- und Handelskammer Stade

Um die Bildung einer Agglomeration im Sinne des LROPs (s. Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3) zu verhindern und einem möglichen Zielverstoß entgegenzuwirken, halten wir es für notwendig, diese Festsetzung zu konkretisieren. Inhaltlich könnte dies derart gestaltet werden, dass aus der Festsetzung hervorgeht, dass einerseits die Verkaufsfläche der jeweiligen Unternehmen höchstens jeweils 399 m<sup>2</sup> beträgt und andererseits diese Verkaufsfläche der genehmigten Geschossfläche des jeweiligen Unternehmens deutlich untergeordnet ist (in diesem Fall max. 5% der genehmigten Geschossfläche).

*Abwägung der Gemeinde:* Um die Bildung einer Agglomeration im Sinne des LROP und damit verbundene negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Schiffdorf und benachbarten Gemeinden zu vermeiden, ist die textliche Festsetzung Nr. 1.1 angepasst worden. Die Anregung der Industrie- und Handelskammer Stade wird damit gefolgt.

#### Wasserverband Wesermünde

Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt. Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können vom Wasserverband keine Garantien gegeben werden bzw. sind gesondert mit dem Verband zu vereinbaren.

*Abwägung der Gemeinde:* In die Begründung wurde in Kap. 13 Abschnitt "Trinkwasserversorgung" ergänzend aufgenommen, dass der Wasserverband Wesermünde mit Schreiben vom 27.02.2023 mitgeteilt hat, dass die Trinkwasserversorgung im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt ist. Für Wasserabnahmen, 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.

Der Wasserverband Wesermünde weist darauf hin, dass aufgrund von hygienischen Aspekten die Dimensionierung der vorhandenen Trinkwasserleitungen zur Vorhaltung der Trinkwasserversorgung und nicht zur Vorhaltung des Löschwassers ausgelegt wurde. Gegebenenfalls ist die Dimensionierung der Trinkwasserleitungen nicht ausreichend um die Deckung des Löschwasserbedarfes sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist dann über netzunabhängige Löschwasserentnahmestellen (wie z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter (hier zum Teil schon vorhanden)) vorzusehen. Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen. Die Anforderungen an den Brandschutz sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

*Abwägung der Gemeinde:* In die Begründung wurde ergänzend aufgenommen, dass der Wasserverband Wesermünde mitgeteilt hat, dass die Dimensionierung der Trinkwasserleitungen ggf. nicht ausreicht, um künftig die Deckung des Löschwasserbedarfes sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist dann über netzunabhängige Löschwasserentnahmestellen zu gewährleisten.

Laut dem Brandschutzkonzept der Ingenieurgesellschaft Stürzel mbH 02.2023, das für den im Süden des Plangebietes vorgesehenen Neubau einer Lagerhalle mit Büroräumen erstellt wurde, ist gemäß Abschnitt 5.1 der Industriebauverordnung (IndBauRL) ein Löschwasserbedarf von mindes-

tens 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 Fernsehurm 5 stehen zur Sicherung der Löschwasserversorgung für den ansässigen Gewerbebetrieb ein Regenrückhaltebecken mit Saugstelle sowie ein genehmigter Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 439 m<sup>3</sup> zur Verfügung.

Sofern für die weitere Bebauung des Plangebietes die vorhandenen Löschwasserkapazitäten nicht ausreichen, ist die Löschwasserversorgung durch die Installation netzunabhängiger Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwassertank) sicherzustellen und auf bauordnungsrechtlicher Ebene nachzuweisen.

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

Auf § 2 NBrandSchG wird in der Begründung bereits hingewiesen.

#### Landwirtschaftskammer Niedersachsen

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

*Abwägung der Gemeinde:* Die Gemeinde Schiffdorf hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die Gemeinde Schiffdorf möchte zum einen weitere Gewerbeflächen für die Erweiterung eines ansässigen Unternehmens und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben 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 und die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist aus Sicht der Gemeinde daher gerechtfertigt und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Bauland bedeuten würde. Dabei ist auch zu berücksichtigen, 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 entgegen der Darstellung der Landwirtschaftskammer im wirklichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf im Plangebiet bereits eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, so dass eine entsprechende gewerbliche Weiterentwicklung des Bereiches vordefiniert wurde.

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. Folglich werden mit der vorliegenden Bauleitplanung landwirtschaftlich genutzte Flächen daher nur in einem Umfang von ca. 2.445 ha in Anspruch genommen. Eine Fortsetzung der

landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet eigentümerseitig zudem nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der Flächen erfolgt daher auf Freiwilligkeit.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die Planung der Ausweisung im Flächennutzungsplan folgt und die Flächeninanspruchnahme nach § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB hinreichend begründet ist.

Durch die Planungen werden uneingeschränkt nutzbare Grünland und Ackerflächen mit einem für die Region vergleichsweise mittleren natürlichen Ertragspotential dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung (niedersachsenweit mittlere natürliche Ertragskraft gem. NIBIS-Kartenserver) entzogen. Sollte trotz der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens an der Planung festgehalten werden, regen wir aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht an, dass als Vorgabe in die Planungen aufgenommen wird, dass Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt wird.

*Abwägung der Gemeinde:* Vorab ist anzumerken, dass laut der Themen- und Auswertungskarte "Bodenfruchtbarkeit" des NIBIS-Kartenserver (LBEG 2023) die im Plangebiet anstehenden Böden, entgegen den Ausführungen der Landwirtschaftskammer, nur eine geringe, natürliche Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit aufweisen. Dennoch ist zum grundsätzlichen Schutz des Bodens in der Begründung darauf hingewiesen worden, dass Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst im Plangebiet verwendet oder alternativ ortsnah verbracht werden soll.

### Niedersächsisches Landvolk

Auch wenn in Kapitel 2 der Begründung eine ausführliche Rechtfertigung der Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgt, möchten wir Ihnen dennoch nachstehende allgemeine Hinweise zum Umgang mit ldw. Nutzfläche geben.

Der weitere Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker wie Grünland) ist zu bedauern, wobei gerade auf Grünland in unserer Region die Wertschöpfung oftmals deutlich höher ist als auf Ackerland. Jeglicher Verlust an ldw. Nutzfläche ist aufgrund des allgemeinen Flächendrucks durch Infrastrukturvorhaben, bauliche Entwicklung und diese begleitende Kompensationsmaßnahmen sowie zunehmender Bewirtschaftungsaufgaben schmerzlich.

Dieser Verlust wirkt angesichts aktueller Geschehnisse umso schmerzlicher, da diese Flächen dauerhaft der Produktion von Lebensmitteln bzw. dem Futterbau zur Erzeugung tierischer Lebensmittel entzogen werden. Vor dem Hintergrund knapper werdender Anbauflächen zur Sicherung der Ernährungsgrundlagen sind die Vorgaben des Bau- und Bodenschutzrechtes strikt zu beachten und auch umzusetzen. Auch bzgl. des fortschreitenden Klimawandels und damit zunehmender Extremwetterereignisse sowie zum Zwecke der Artenvielfalt ist die Versiegelung von Grund und Boden zu begrenzen.

Der in Kapitel 10 der Begründung vorsorglich enthaltene Hinweis auf mögliche landwirtschaftliche Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) wird begrüßt.

*Abwägung der Gemeinde:* Die Gemeinde Schiffdorf möchte mit der Planung zum einen weitere Gewerbeflächen 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 und die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist aus Sicht der Gemeinde daher gerechtfertigt und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Bauland bedeuten würde. Dabei ist auch zu berücksichtigen, 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



entgegen der Darstellung der Landwirtschaftskammer im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf im Plangebiet bereits eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, so dass eine entsprechende gewerbliche Weiterentwicklung des Bereiches vordefiniert wurde.

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. Folglich werden mit der vorliegenden Bauleitplanung landwirtschaftlich genutzte Flächen daher nur in einem Umfang von ca. 2,445 ha in Anspruch genommen. Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet eigentümerseitig zudem nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der Flächen erfolgt daher auf Freiwilligkeit.

Die Belange des Klimaschutzes finden durch die Nutzung regenerativer Energien sowie durch die Oberflächenwasserbewirtschaftung Berücksichtigung. In der Planung werden überdies mit der Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen sowie der Regenrückhaltungen als potenzielle Lebensräume für heimische Tierarten erhalten und dem Artenschutz Rechnung getragen. Der Nutzung vorhandener Straßen für die Erschließung, die Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes sowie die Weiterentwicklung der vorhandenen gewerblichen Nutzung tragen überdies zur Verminderung der planungsbedingten Versiegelung bei. Darüber hinaus werden mit der Planung nur Böden mit geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit betroffen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange zu erwarten sind. Dies auch unter dem Aspekt, das für die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation planungsbedingter ökologischer Eingriffe (§ 1 Abs. 3 BauGB, Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) nur die erforderlich Flächen in Anspruch genommen und damit der Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen minimiert wird.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Planung der Ausweisung im Flächennutzungsplan folgt, die Flächeninanspruchnahme nach § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB hinreichend begründet ist und ökologische sowie agrarstrukturelle Belange Beachtung finden.

### Gemeindefeuerwehr der Gemeinde Schiffdorf

#### Auszug

#### 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 in einer Entfernung von ca. 50 m westlich des Plangebietes auf der Südseite der Straße "Im Gewerbepark" etwa mittig des Grundstücks "Im Gewerbepark 5"

#### *1. Hinweis:*

*Die einzige Saugstelle im genannten Gebiet befindet sich an der Ecke Straße „Am Fernsehturm“ / „Im Gewerbepark“ mit einem angeschlossenen Löschwasserbehälter mit 110 m<sup>3</sup>.*

*Abwägung der Gemeinde:* Die Ausführungen in Kap. 13 der Begründung zu Pkt. 2. der Löschwasserversorgung wurden entsprechend dem Hinweis der Gemeindefeuerwehr wie folgt korrigiert:

*"2. eine Saugstelle mit einem angeschlossenen Löschwassertank mit 110 m<sup>2</sup> westlich des Plangebietes an der Ecke Straße "Am Fernsehturm"/ Im Gewerbepark"*

Auf dem Betriebsgrundstück "Am Fernsehturm 5" existieren zur Sicherung der Löschwasserversorgung für den ansässigen Gewerbebetrieb ein genehmigter Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 439 m<sup>3</sup>, ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Volumen von ca. 3.000 m<sup>3</sup> sowie eine Saugstelle für Löschmittel im Norden des größeren Regenrückhaltebeckens, so dass die Löschwasserversorgung in Verbindung mit den Löschwasserentnahmestellen im öffentlichen Bereich für den Bestand sichergestellt ist.

*3. Hinweis:*

*Nach unseren Informationen handelt es sich bei dem Löschwassertank mit 439 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen um den Speicher für die Sprinkleranlage / Löschwasserversorgung der ersten Halle.*

*Der genannte unterirdische Löschwasserbehälter ist uns bisher unbekannt, auch eine Abnahme mit uns hat hier bisher nicht stattgefunden.*

*Die genannte Saugstelle im Norden des größeren Regenrückhaltebeckens ist uns ebenfalls unbekannt, auch hier fehlt bisher eine Abnahme mit uns.*

*Das genannte Regenrückhaltebecken ist in unserem Sinne kein Löschwasserteich und damit auch keine gesicherte Löschwasserentnahmestelle. Auch ist uns hier bisher nicht bekannt, wo sich die für einen Löschwasserteich erforderliche Feuerwehraufstellfläche sowie die Löschwasserentnahmestelle in Form einer Saugstelle befindet. Ebenfalls wurde hier noch keine Abnahme durchgeführt.*

Wie in der Begründung in Kap. 13 dargelegt wird, befindet sich auf dem Betriebsgrundstück "Am Fernsehturm 5" zur Sicherung der Löschwasserversorgung für den ansässigen Gewerbebetrieb ein genehmigter Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 439 m<sup>3</sup>. Darüber hinaus stehen die in einem Umkreis von 300 m vorhandenen und in der Begründung genannten Löschwasserentnahmestellen für die Löschwasserversorgung zur Verfügung. Die Angaben zum unterirdischen Löschwasserbehälter werden dabei entsprechend den Hinweisen der Gemeindefeuerwehr korrigiert.

Mit der Gemeindefeuerwehr wird zudem zeitnah eine Abstimmung erfolgen, ob das 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 erfüllt werden können. Sollte die Prüfung ergeben, dass das existierende Regenrückhaltebecken nicht für die Löschwasserversorgung herangezogen werden kann, wird für die weitere Bebauung der Flächen des Plangebietes die Löschwasserversorgung durch die Installation zusätzlicher netzunabhängiger Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwassertank) sichergestellt und mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Für den Nachweis des Brandschutzes und der Sicherung der Löschwasserversorgung ist auf bauordnungsrechtlicher Ebene zudem ein Brandschutzkonzept zu erstellen.

Die vorstehenden Ausführungen wurden in die Begründung aufgenommen.

Schiffdorf, den 24.05.2023.....

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