



Landkreis Cuxhaven

AUFGESTELLT DURCH DIE  
GEMEINDE SCHIFFDORF

Bearbeitet durch

Dipl. Ing.  
Stefan Winkenbach  
in der Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung  
**SCHWARZ + WINKENBACH**

Stand: 17.11.2020



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 10**

### **"Im Meersenfeld"**

#### **- 4. vereinfachte Änderung**

- mit örtlichen Bauvorschriften
- bei gleichzeitiger Aufhebung des  
Vorhaben- und Erschließungsplans  
"Autohaus Laukait"

### **BEGRÜNDUNG**

### **ABSCHRIFT**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
2.	Anlass und Ziele der Planung	2
2.1.	Anlass und Erfordernis der Planung	2
2.2.	Ziele der Planung	3
2.3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
2.4.	Alternativenprüfung	5
2.5.	Grundlagen	5
2.5.1.	Plangrundlage	5
2.5.2.	Rechtliche Grundlagen	5
3.	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	6
3.1.	Planungsrechtlich Situation	6
3.1.1.	Bebauungspläne	6
3.1.2.	Flächennutzungsplan	7
3.2.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
3.2.1.	Landes-Raumordnungsprogramm	8
3.2.2.	Regionales Raumordnungsprogramm	9
3.2.3.	Großflächigkeit des Kfz-Handels	10
3.3.	Schutzgebiete / Boden, Natur und Landschaft	12
3.3.1.	Schutzgebiete	12
3.3.2.	Bodenschutz	13
3.3.3.	Wasserschutzgebiet Langen / Leherheide	13
3.3.4.	Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Betrachtung	13
3.4.	Beschreibung des Plangebiets	14
3.4.1.	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	14
3.5.	Nachbarschaftsverträglichkeit / Immissionen	15
3.6.	Erschließung	15
4.	Inhalt der Bebauungsplanänderung und Begründung der Festsetzungen	17
4.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	17
4.2.	Art der baulichen Nutzung	17
4.2.1.	Sondergebiet „Autohaus“	17
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	19
4.3.1.	Grundflächenzahl	19
4.3.2.	Zahl der Vollgeschosse	19
4.3.3.	Höhe baulicher Anlagen	20
4.4.	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	20
4.4.1.	Abweichende Bauweise	20
4.4.2.	Baugrenzen	20
4.5.	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9	21
4.6.	Erhalt von Bäumen und Sträuchern	21
4.7.	Oberflächenentwässerung	21
4.8.	Ein- bzw. Ausfahrten	21
5.	Örtliche Bauvorschrift	22
5.1.	Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)	22
5.2.	Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)	22
5.3.	Gliederung der Baukörper (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)	22
6.	Belange des Klimaschutzes	23
7.	Auswirkungen der Planung	23
8.	Hinweise	24
8.1.	Bodenfunde	24
8.2.	Altlasten	24
8.3.	Artenschutz	25
8.4.	Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Autohaus Laukait"	25
	Verfassererklärung	25

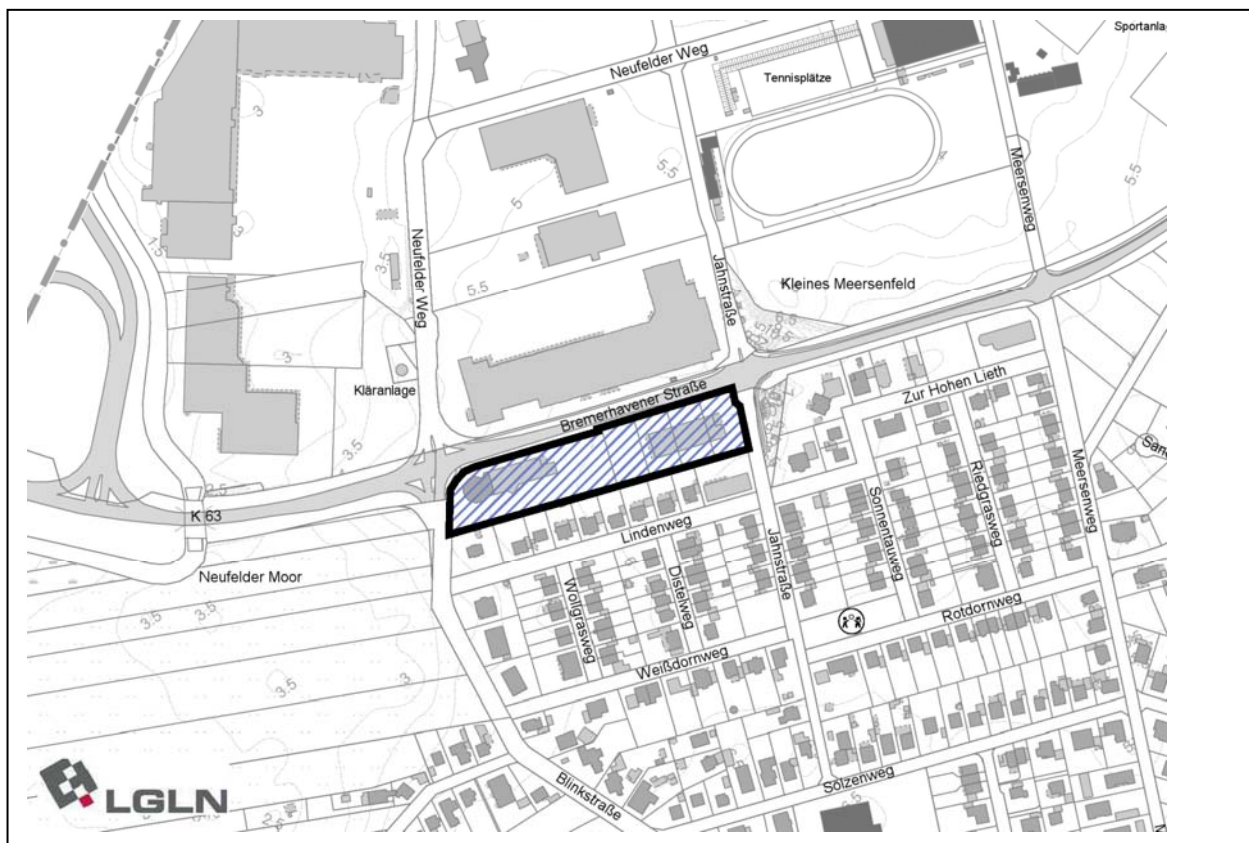
## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet in der Ortschaft Spaden umfasst zum einen das bestehende Betriebsgrundstück des „Volvo-Autohauses“ sowie das im Osten angrenzende Anwesen des ehemaligen ALDI-Marktes (bzw. der ehem. Raiffeisenwarengenossenschaft) an der Bremerhavener Straße. Dabei bilden die Blinkstraße im Westen, die Bremerhavener Straße im Norden sowie die Jahnstraße im Osten die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung. Die nördlichen Grenzen der Bebauung entlang des Lindenweges begrenzen das Plangebiet im Süden.

Der 9.223 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Im Meersensfeld" umfasst die folgenden Flurstücke:

- Gemarkung Spaden, Flur 13: Flurstücke 351, 352, 353, 354 u. 355 jeweils vollständig.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan durch eine schwarze Strichlinie gekennzeichnet und in der untenstehenden Abbildung mit den angrenzenden Bereichen als Übersicht dargestellt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), © 2020.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Mit der Schließung des Raiffeisen-Marktes an der Jahnstraße - Ecke Bremerhavener Straße besteht für die B & E Kraftfahrzeuge GmbH die Möglichkeit, den Standort Spaden weiter auszubauen und das Betriebsgrundstück um die östlich angrenzenden Grundstücke zu erweitern. Vor dem Hintergrund der sehr beengten und auch begrenzten Verkaufs- und Aufstellflächen am bisherigen Standort war es bereits seit längerem unternehmerisches Ziel, die Betriebsabläufe des Autohauses zu optimieren. Insofern kann mit der nun geplanten Erweiterung eine langfristige Sicherung des Betriebsstandortes Spaden erwirkt werden. Auf den Erweiterungsflächen sollen mit der Errichtung von Kfz-Abstellplätzen und ergänzenden Gebäudeanlagen zusätzliche Verkaufs- und Aufstellflächen geschaffen werden. Zudem kann der Servicebereich ausgebaut und somit attraktiver gestaltet werden. In einer ersten Entwicklungsstufe soll das derzeit leerstehende Gebäude der Raiffeisenwarengenossenschaft (RGW) für den Kfz-Verkauf und Service umgebaut werden. Die dortigen Stellplatzflächen sollen zumindest im Norden entlang der Bremerhavener Straße als Verkaufsfläche dienen. Als weitere Entwicklungsstufen sind mittelfristig ein Ersatzbau des östlichen Gebäudes und langfristig eine Umgestaltung des gesamten Areals geplant. Ohne bereits das Konzept architektonisch auszugestalten, werden im nachfolgend dargestellten Raumkonzept die jeweiligen Flächenansprüche dargestellt.



Quelle: *Bebauungskonzept, Umnutzung eines Baumarktes zu einem Autohaus, A – S – A Apel-Stiglmeir-Architekten, Hamburg, 22.06.2020, .*

Vor dem Hintergrund, dass mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Betriebsgrundstücks den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Schiffdorf in hohem Maße entsprochen wird, greift die Gemeinde die betrieblichen Zielsetzungen auf und beabsichtigt ihrerseits den Planbereich südlich der Bremerhavener Straße städtebaulich neu zu

ordnen. Insbesondere die hier mögliche Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen am Standort Spaden sind erklärtes kommunales Planungsziel.

Vor dem Hintergrund, dass die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 10 "Im Meersfeld" eine entsprechende Betriebserweiterung nicht zulassen, wird eine Bebauungsplanänderung für das Plangebiet erforderlich. Obgleich ein Autohaus grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet zulässig wäre, werden entsprechend dem geplanten Nutzungsprofil sowie der Erhöhung der Verkaufsfläche (> 800m<sup>2</sup>) die Erweiterungsflächen sowie der bestehende Betriebsstandort als „Sondergebiet Autohaus“ planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wird hierdurch die Ansiedlung für andere, vielleicht unpassendere Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

## 2.2. Ziele der Planung

Bei der Absicherung und Erweiterung des bestehenden Volvo-Autohauses in der Ortschaft Spaden legt die Gemeinde Schiffdorf u. a. folgende städtebauliche Ziele zu Grunde:

- Förderung der örtlichen Wirtschaftskraft.
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Ortschaft Spaden.
- Zur langfristigen Sicherung des Standortes sollen zukünftig auch solche Entwicklungen möglich sein, die mit den Herausforderungen der Mobilitätswende zu erwarten sind. Hierzu zählen unter anderem: CO<sub>2</sub>-arme bzw. CO<sub>2</sub>-neutrale Fahrzeuge, E-Mobilität, Hybridfahrzeuge oder andere in der Forschung befindlichen Antriebsformen sowie auch das sogenannte „autonome Fahren“. Dabei sollten die Festsetzungen so flexibel wie möglich sein, dass veränderten Marktbedingungen adäquat entsprochen werden kann.
- Zur Vermeidung von Konflikten mit der umliegenden Wohnnutzung sollen im Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig sein, die maximal dem Störungsgrad eines Mischgebietes entsprechen (nicht wesentlich störende Nutzungen).
- Die bestehenden passiven Schallschutzmaßnahmen sollen erhalten bleiben.
- Mit der Übernahme der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen soll eine verträgliche Einbindung künftiger Bauvorhaben in die Umgebung gewährleistet werden. Dabei soll jedoch auch eine gewisse gestalterische Flexibilität bei ggf. erforderlichen Um- und Neubaumaßnahmen eingeräumt werden.
- Durch örtliche Bauvorschriften sollen insbesondere die Werbeanlagen auf ein ortsbildtypisches und städtebaulich verträgliches Maß geordnet werden.
- Der Gehölzbestand entlang der südlichen Grenze ist zu erhalten.
- Im Vergleich zu den bisherigen Überbaumöglichkeiten ist keine zusätzliche Bodeninanspruchnahme vorzusehen.

Insbesondere diese Ziele sollen als Grundlage für die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung dienen.

## 2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem vorliegenden Änderungsbereich handelt es sich um Flächen, die sich innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung befinden. Das Plangebiet ist bereits bebaut und wurde bisher als Autohaus bzw. für den Einzelhandel (Discounter) genutzt. Infolge der Aufgabe der bisherigen Einzelhandelsnutzung im östlichen Teil des Geltungsbereichs steht eine integrierte Fläche zur Wiedernutzbarmachung zur Verfügung. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ortsansässigen Autohausens geschaffen werden. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unter den dort vorgegebenen Voraussetzungen aufgestellt werden. Diese Voraussetzungen wurden wie folgt geprüft:

- Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im bebauten Siedlungszusammenhang.
- Die geplante Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von 4.150 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen.
- Bei der Planung sind aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.
- Mit der Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes, in dem bisher Gewerbegebiet festgesetzt wurde, wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren u. a. dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (u. a. Tiere, Pflanzen) bestehen. Gemäß einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, kommt die Gemeinde Schiffdorf zu dem Ergebnis, dass mit der Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Wie in der Bestandserfassung festgestellt wurde, ist für das Plangebiet nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen. Insofern sind mit dem geplanten Vorhaben keine speziellen Umweltrisiken verbunden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt werden. Daher wird im Bebauungsplanverfahren von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Obgleich Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Ände-

zung des Bebauungsplans erwartet werden, nicht ausgeglichen werden müssen, sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials die potenziellen Eingriffe zu ermitteln.

## 2.4. Alternativenprüfung

Als Erweiterung des bestehenden Autohausstandortes „Volvo-Spaden“ steht das Planvorhaben im unmittelbaren funktionalen und räumlichen Zusammenhang zu dem bestehenden Betriebsgrundstück. Die Erweiterungsfläche liegt im direkten räumlichen Anschluss zum Bestandsgrundstück in östlicher Richtung. Somit stellt die geplante Ausweisung eines Sondergebietes „Autohaus“ eine Ergänzung der bereits bestehenden Nutzung am Standort dar. Die hierdurch angestrebten Synergien der betrieblichen Abläufe wären an einem gesonderten, externen Standort wirtschaftlich und funktional nicht zu realisieren.

Eine Nachnutzung der ehemaligen RWG-Fläche ist auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden angrenzenden Nutzungsstruktur auch unter städtebaulich freiräumlichen Kriterien zielgerecht. Vor dem Hintergrund der guten verkehrliche Anbindung des Plangebietes über die Bremerhavener Straße und im weiteren Verlauf über die A 27 (Anschlussstelle 6 „Bremerhaven Überseehäfen“) können verkehrliche Beeinträchtigungen auf die innerörtlichen Bestandsstrukturen vermieden werden. Insofern waren aufgrund der Lagegunst des Standortes und der Grundstücksverfügbarkeit keine alternativen Planstandorte zu prüfen.

## 2.5. Grundlagen

### 2.5.1 Plangrundlage

Als amtliche Kartengrundlage dient eine vom Katasteramt Wesermünde / LGLN zur Verfügung gestellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1.000.

### 2.5.2 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 10.05.2020):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 1961 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012; Stand: zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts vom 17. Dezember 2010) letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis, §§ 80 und 161 geändert, § 182 angefügt durch Art. 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

### 3. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Planungsrechtlich Situation

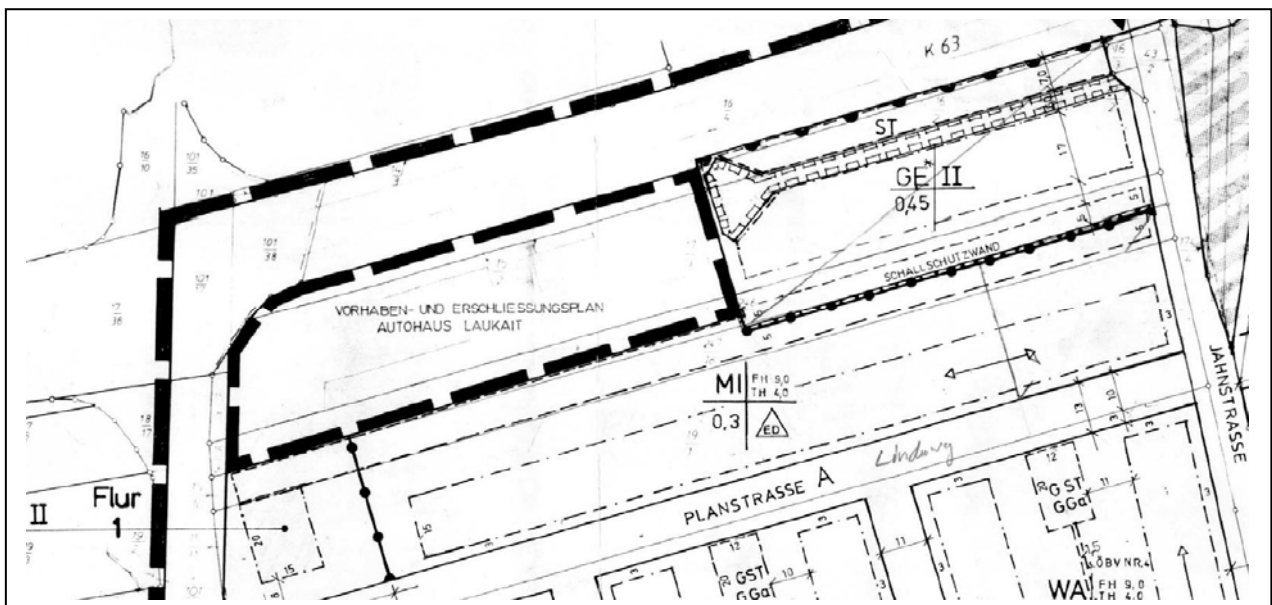
##### 3.1.1 Bebauungspläne

Der östliche Teil des Geltungsbereichs der nun anstehenden 4. Änderung liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Meersensfeld", der am 14.05.1998 rechtskräftig wurde. Die ersten drei Änderungen dieses Bebauungsplanes haben für diesen Bereich keine planungsrechtliche Bedeutung.

Im hier in Rede stehenden Planbereich wurde als Art der baulichen Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Mit Ausnahme von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind hier die in §8 BauNVO aufgeführten Nutzung dann zulässig, wenn sie das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Bei einer zweigeschossigen Bauweise wird hier das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (0,45) bestimmt. Des Weiteren werden hier folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Flächen für Stellplätze,
- Bepflanzungsmaßnahmen,
- eine 2,5 m hohe Schallschutzwand entlang der südlichen Nutzungsgrenze
- eine Fläche für die ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Leitungsträger sowie der Gemeinde einzutragen ist sowie
- Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der K63.

Die festgesetzten Baugrenzen sind im nachfolgenden Planungsausschnitt dargestellt.

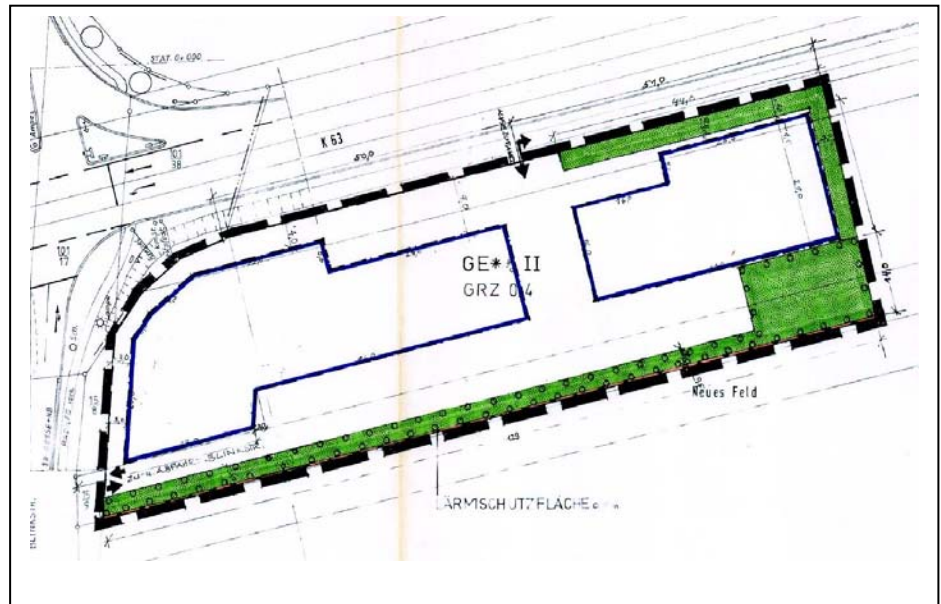


Planausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Schiffdorf.

Im südlichen Anschluss an das eingeschränkte Gewerbegebiet wird im ursprünglichen Bebauungsplan eine gemischte Nutzung festgesetzt. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m einer Traufhöhe von 6 m zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,3. Der westliche Teil des Plangebiets war Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben und Erschließungsplan „Autohaus Laukait“) der am 05.03.1998 rechtskräftig wurde.



Die Planzeichnung mit u.a. den festgesetzten Baugrenzen, den Grünflächen sowie mit den Zu- und Abfahrten ist im nebenstehenden Planungsausschnitt dargestellt.



Planausschnitt aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Leukat“ der Gemeinde Schiffdorf.

Als Art der baulichen Nutzung wurde hier ein Autohaus im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt. Demnach sind hier nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die dort festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ 0,4 darf durch Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung bis höchstens GRZ 0,8 ist nur zulässig, wenn die Oberflächen mit einem max. Abflussbeiwert von 0,5 (z.B. wassergebundene Decke) hergestellt werden. Eine über die GRZ von 0,8 hinausgehende Überschreitung ist nicht zulässig.

Zudem werden die Zu- und Abfahrten, die Regenwasserbewirtschaftung, die Bepflanzung der Grünflächen sowie der Schallschutz entlang der südlichen Grenze textlich festgelegt. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit diesem Plan aufgehoben.

### 3.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf wird das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen FNP soll dieser Bereich als Sondergebiet „Autohaus“ ausgewiesen werden. Im weiteren Umfeld des Plangebiets ist „Gemischte-“ und im Weiteren „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP im vorliegenden Planänderungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

## 3.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP / in der Fassung vom September 2017) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (in der Fassung vom Juni 2012) sind daher wichtige Planungsgrundlagen.

### 3.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen sind zum Plangebiet keine besonderen verbindlichen Vorgaben getroffen worden. Im LROP werden folgende textliche Ziele und Grundsätze formuliert, die für die hier in Rede stehende Planung relevant sind.

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes (LROP Kap. 1.1)

- 01 *In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.*
- 02 *Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*
- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
  - die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,*
- (...)*
- Dabei sollen*
- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
  - belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
  - die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,*
  - die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,*
  - die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.*
- 03 *Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.*
- 04 *Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll*
- auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen,*
  - integrativ und politikfeldübergreifend auf alle strukturwirksamen Handlungsfelder ausgerichtet sein,*
  - einen effizienten, regional gezielten Maßnahmen- und Fördermitteleinsatz gewährleisten,*
  - mit regional angepassten und zwischen den Ebenen abgestimmten Handlungskonzepten und Instrumenten in dezentraler Verantwortung umgesetzt werden sowie*
  - die kooperative Selbststeuerung und Handlungsfähigkeit der regionalen Ebenen stärken.*

Entwicklung der Siedlungsstruktur (LROP Kap. 2.1)

- 05 *Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.*

*06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.*

Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte (LROP Kap. 2.2)

*01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. (...)*

*02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstrukturen sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.*

Zur Berücksichtigung der Vorgaben zum Thema „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ (LROP Kap. 2.3) wird auf das Kapitel 3.2.3 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Bodenschutz (LROP Kap. 3.1.1)

*02 Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.*

### **3.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Gemäß dem Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (2012) liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgebietes und grenzt an eine regionale Hauptverkehrsstraße (K 63) an. Die Autobahn (A 27), als Straße von überregionaler Bedeutung, ist nur etwa 0,7 km entfernt. Des Weiteren befindet es sich in einem großflächigen Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

Die zeichnerischen Darstellungen sind aus dem nebenstehenden Planausschnitt des RROP ersichtlich.



Beschreibend wird u.a. folgendes dargestellt:

Entwicklung der räumlichen Struktur (RROP Kap. 1.1)

*06 Bei allen Entwicklungen und Planungen sind die Folgen für das Klima zu berücksichtigen. Die Bauleitplanung soll ein energiesparendes Bauen und Planen ermöglichen.*

Verflechtungsbereichen Bremen/Niedersachsen (RROP Kap. 1.3)

*01 Die räumliche Entwicklung Niedersachsens in den Verflechtungsbereichen der Oberzentren Bremen und Bremerhaven soll durch besondere Formen der interkommunalen Abstimmung und Kooperation auf folgende Schwerpunkte ausgerichtet werden: (...)  
- regionale Steuerung des großflächigen Einzelhandels, (...).*

Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur (RROP Kap. 2.1)

*05 Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiete sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen.*

Bezüglich der Entwicklung von Versorgungsstrukturen (RROP Kap. 2.3) wird auf das nachfolgende Kapitel 3.2.3 verwiesen.

### **3.2.3 Großflächigkeit des Kfz-Handels**

Bei dem Volvo Autohaus handelt es sich um einen bestehenden gewerblichen Betrieb, der außerhalb des Grundzentrums liegt und insoweit bereits heute als atypischer Standort mit einer atypischen nicht-zentrenrelevanten Nutzung zu bezeichnen ist.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass Spaden mit seiner Einzelhandelsagglomeration eine besondere regionale Position im Kontext zur Innenstadt Bremerhaven sowie zur im südlichen Stadtbereich liegenden Agglomeration „Bohmsiel“ einnimmt. Insoweit handelt es sich hierbei um eine nicht-zentrenrelevante Einzelhandelserweiterung des Standortes.

Formal wird das Volvo Autohaus mit der hier geplanten Erweiterung seiner Verkaufsflächen (Außenverkaufsflächen sowie Ausstellungs- und Verkaufsflächen in Gebäuden) die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Obgleich die vorhandene Nutzung sowie die geplante Nutzungserweiterung nicht dem klassischen Einzelhandel zuzuordnen sind, war daher zu prüfen, inwieweit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben bezüglich des großflächigen Einzelhandels berührt werden.

Im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind folgende landesplanerischen Vorgaben zu großflächigem Einzelhandel des Landes-Raumordnungsprogramm (LROP Kapitel 2.3) einzuhalten:

- 03 In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich (...)als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral) (...).( ...)*
- 04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).*

- 05 *Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). (...)*
- 07 *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). (...)*
- 08 *Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).*

Zum großflächigen Einzelhandel gibt das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (RROP 2012) folgende Regelungen vor:

Entwicklung der Versorgungsstrukturen (RROP Kap. 2.3)

- 01 *Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen sollen im Planungsraum in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität bereitgestellt werden. (...).*
- 02 *Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in den Zentralen Orten zulässig.*
- 03 *Die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen dem Versorgungsauftrag und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der Gemeinde entspricht.  
  
*Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot besteht, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet.**
- 04 *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). (...)*
- 07 *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). Hierzu ist die Erstellung von regionalen Einzelhandelskonzepten sinnvoll.*
- 08 *Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).*
- 11 *Bei den Nachbargemeinden des Oberzentrums Bremerhaven ist die enge Verflechtung zum Oberzentrum zu berücksichtigen.*

Die daraus folgende Prüfung zur Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Faktisch weist der Volvo-Handel mit Service und Werkstattbereich die ansonsten für großflächige Einzelhandelsbetriebe typischen raumordnungsrelevanten Auswirkungen nicht auf. Zum einen werden hier Waren (Kraftfahrzeuge) angeboten, die typischerweise einen großen Flächenbedarf haben, zudem haben diese Waren eine geringe Zentrenrelevanz, sodass trotz der Großflächigkeit hier keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO abzuleiten sind. Der auf Neu- und Gebrauchtwagen spezialisierte Vertragshändler hat aufgrund der Größe seiner Waren einen ungewöhnlich großen Flächenbedarf bezüglich seiner Ausstellungs- und Verkaufsflächen. Um auch für die Kfz-spezifischen Randsortimente sowie für die Merchandise-Produkte die Zentrenrelevanz auszuschließen, werden diese bezüglich ihrer Verkaufsfläche reglementiert.

Diese Sonderstellung wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung berücksichtigt. Die zulässige Nutzung wird dahingehend eingeschränkt, dass hier nur der Handel (Verkauf und Leasing) mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen sowie mit Kraftfahrzeugzubehör zulässig ist. Zusätzlich sollen Werkstattbereiche, die Reparatur und Pflege von Kraftfahrzeugen möglich sein. Die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet wird auf maximal 5.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind sowohl die Verkaufsflächen in Ausstellungshallen als auch die Präsentationsflächen im Freien erfasst.

Neben dem Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen werden auch Merchandise-Produkte aus der Werbepalette der Vertragspartnerschaft angeboten. Innerhalb der oben genannten Verkaufsfläche ist hierfür eine Fläche von insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Zudem sollen innerhalb der oben genannten Verkaufsfläche auf einer Fläche von insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> auch sonstige Kfz-spezifische Randsortimente, die in funktionalem Bezug zum Hauptsortiment stehen, zulässig sein. Insgesamt ist dieses Warensortiment eindeutig auf den Kfz-Handel beschränkt und als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen. Der angegliederte Werkstatt- und Servicebereich entspricht der Betriebstypik eines Handwerksbetriebes.

Über die getroffenen Festsetzungen kann eine Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sichergestellt werden und eine Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung ist auch nach der Erweiterung des Betriebes für den Standort gewährleistet. Dafür sprechen auch folgende Aspekte:

- Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist bereits bebaut und liegt im Siedlungsgebiet der Ortschaft Spaden und ist verkehrlich an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz sehr gut angebunden.
- Vor dem Hintergrund der spezifischen Produkte des Kfz-Handels (*hier: vertragsgebundener Neu- und Gebrauchtwagenhändler*) gibt es keinen eigentlichen Standortwettbewerb, wie er für den üblichen Einzelhandel charakteristisch ist. (*hier: die nächstgelegenen Volvo-Händler befinden sich in Cuxhaven, Stade, Zeven, Bremen Lesum und Oldenburg.*)
- Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass durch das Sondergebiet „Autohaus“ die Funktionsfähigkeit der umliegenden Innenstädte nicht beeinflusst werden.
- Das Abstimmungsgebot wird durch die Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren eingehalten.

### **3.3 Schutzgebiete / Boden, Natur und Landschaft**

#### **3.3.1 Schutzgebiete**

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der hier anstehenden Planung nicht betroffen und im nahen Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### **3.3.2 Bodenschutz**

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung dar. Sofern werden Zielsetzungen des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB bzw. § 1a Abs. 3 S.5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG) in hohem Maße entsprochen.

Das Plangebiet ist zum größten Teil bereits durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten bebaut. Die Grundflächenzahl „I“ (Grundfläche Gebäude, Terrassen, Dachüberstände) beträgt aktuell rund 0,25. Die Grundflächenzahl „II“ (Grundfläche der Stellplatzflächen Zufahrten, Gehwege, Nebenanlagen) beträgt aktuell rund 0,55. Bei einer Gesamtrundflächenzahl im Bestand von ca. 0,8 ist ein verhältnismäßig geringer Grünflächenanteil zu verzeichnen. Ein geringer Anteil (ca.18%) der versiegelten Flächen ist mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotter, Rasengittersteinen) befestigt.

Vor dem Hintergrund des hohen Versiegelungsanteils im Bestand wird gesehen, dass die Bodenfunktionen bereits heute stark beeinträchtigt sind. Ein zusätzlicher Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.) ist mit der hier geplanten Änderung nicht zu erwarten.

### **3.3.3 Wasserschutzgebiet Langen-Leherheide**

Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Langen-Leherheide liegt. Bezüglich der weiteren Planung sind die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Auf das bestehende Verbot zum Einleiten von gewerblichen Abwässern in das Grundwasser wird hingewiesen. Für dieses Wasserschutzgebiet ist die wesernetz Bremerhaven GmbH zuständig.

### **3.3.4 Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherrn oder Vorhabenträger. Im Bauleitplan ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten. Daher wurde artenschutzrechtlich untersucht, inwieweit planungsrelevante faunistische Arten durch die Planung betroffen sein könnten.

Hierzu wurden bei Geländebegehungen des Plangebietes im Juni 2020 die Biotopstrukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion betrachtet und Zufallsfunde aufgenommen. Zur Prüfung und Einschätzung der gebietsspezifischen Artenvorkommen wurden das Plangebiet und die angrenzenden Flächen gezielt auf besondere Habitatstrukturen wie geeignete Nistplätze, Baumhöhlen und fledermausrelevante Gehölzstrukturen untersucht.

Demnach können durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 die artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG wie folgt beurteilt werden.

### **Biotoptypen**

Das bebaut und größtenteils versiegelte Plangebiet ist gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen (DRACHENFELS 2016) als „Gewerbegebiet“ (OGG) einzustufen. Entlang der südlichen Gebietsgrenze sowie im Bereich der Stellplätze stehen mehrere jüngerer Stieleichen mit einem Stammdurchmesser bis ca. 20-30 cm. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich vor allem Hausgärten, weitere Gewerbegebiete sowie die Kreisstraße 63.

### **Vorbelastung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu örtlichen und überörtlichen Straßen besteht eine Vorbelastung durch Lärm und optische Reize infolge von Bewegung. Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf benachbarte Flächen ist aufgrund der oben genannten umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten. Zusätzliche Flächenverluste in Form von Versiegelung sind aufgrund des bereits jetzt hohen Anteils nicht zu erwarten.

### **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Bei der Begehung wurden keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten festgestellt.

#### Vorprüfung Fledermäuse

Ältere Gebäude, in denen ggf. Fledermausvorkommen zu vermuten wären, bestehen im Plangebiet nicht. Im Rahmen der Begehung am 03.06.2020 wurden keine Hinweise auf Quartiere (Baumhöhlen, Spalten, Risse, Nahrungsreste) gefunden. Auch ist das Plangebiet als Jagdrevier für Fledermäuse von sehr geringer Bedeutung.

#### Vorprüfung Amphibien

Aufgrund der Lage und Struktur des Plangebietes kann das Vorkommen von Amphibien weitgehend ausgeschlossen werden.

#### Vorprüfung Vögel

Aufgrund der Gehölze ist mit dem Vorkommen von Gehölzbrütern zu rechnen. Während der Brut könnte es zur Zerstörung von Nestern/Eiern/Jungvögel direkt durch die Baumaßnahmen oder auch durch Vertreibung der Elterntiere kommen. Ein Tötungsrisiko (§44 (1) Nr. 1 BNatSchG) für Vögel besteht jedoch nicht, solange die Bautätigkeiten nicht während der Brutphase (März-Juli) durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung eines Bauzeitenmanagements kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass mit der Änderungsplanung einer innerörtlichen, größten Teils bebauten Fläche gegen die o. g. Verbotstatbestände nicht verstoßen wird.

## **3.4 Beschreibung des Plangebiets**

### **3.4.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet**

Der westliche Teil des Plangebietes wird zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im März 2020 als Autohaus in Vertragspartnerschaft mit der Firma Volvo genutzt. Neben den Verkaufs- und Ausstellungsflächen befindet sich hier bereits ein Werkstatt- und Servicebereich zum Reparieren und Pflegen der Kraftfahrzeuge. Der östliche Teil mit einem leer



stehenden Handelsmarkt wurde bisher von der Raiffeisen-Warengenossenschaft-Nord genutzt. Um das Bestandsgebäude befinden sich ca. 80 Stellplätze.

### **3.4.2 Nutzungen in der Umgebung**

Die Nutzungsstruktur im südlichen Anschluss an das Plangebiet wird hauptsächlich durch Wohnen geprägt. Obgleich der Bebauungsplan für diesen bebauten Bereich nördlich des Lindenwegs ein Mischgebiet festsetzt, besteht hier lediglich im Kreuzungsbereich zur Jahnstraße eine gewerbliche Nutzung. Nördlich des Plangebietes gegenüber der Bremerhavener Straße schließt die Fachmarkttagglomeration „Neufelder Weg“ (Einkaufszentrum Spaden) an.

### **3.5 Nachbarschaftsverträglichkeit / Immissionen**

Sowohl im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Autohaus Laukait" als auch im maßgeblichen östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Meersfeld" wurden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Textliche wird jeweils geregelt, dass die in § 8 der BauNVO aufgeführten Nutzung nur dann zulässig sind, wenn sie das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Zum Schutz der südlich der angrenzenden Wohnnutzung wurde in den Bebauungsplänen zudem eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der südlichen Gewerbegebietsgrenze festgesetzt. Mit der nun anstehenden Festsetzung eines Sondergebiets „Autohaus“ werden diese ursprünglichen immissionsschützenden Vorgaben in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Auch in der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind nur nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig und die Festsetzungen bezüglich der 2,5 m hohen Lärmschutzwand wird entsprechend übernommen. Wie auch die bisherigen Nutzungen im Plangebiet, fügt sich das Autohaus mit dem Erweiterungsvorhaben verträglich in die Umgebung ein. Insofern sind mit der hier geplanten Änderung keine wesentlichen Störungen der umliegenden schützenswerten Nutzungen erkennbar.

### **3.6 Erschließung**

#### **Verkehrliche Erschließung**

##### Individualverkehr

Das Plangebiet ist über private Zufahrten an die „Blinkstraße“ im Osten sowie an die „Jahnstraße“ im Westen erschlossen. Zudem besteht eine Zu- und Abfahrt an die „Bremerhavener Straße“. Über diese Zufahrten ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. In rd. 700 m Entfernung besteht zudem eine direkte Anbindung an die Autobahn A27 (Anschlussstelle 6 „Bremerhaven Überseehäfen“).

##### ÖPNV

Über die ca. 170m südlich des Plangebietes an der Blinkstraße befindliche Bushaltestelle „Spaden Weißdornweg“ ist das Plangebiet sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Neben Buslinien der Schülerbeförderung wird hier die Buslinien 507 angefahren.

## **Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur ist im Plangebiet durch bestehende Anschlüsse an das vorhandene Infrastrukturnetz sichergestellt. Das Ver- und Entsorgungsnetz ist so ausgelegt, dass auch die hier vorgesehenen Nutzungen angeschlossen werden können. Für die private Erschließung der Fläche sind insbesondere die Anforderungen der Deutsche Telekom Technik GmbH, EWE-Netz GmbH sowie des Wasserverbandes Wesermünde zu beachten.

## **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 NWG ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Auch nach §18 a Abs. 1 S. 1 WHG ist Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Im östlichen Bereich des Plangebietes (ehemaliger Raiffeisen-Markt) werden die befestigten Flächen über ein System von Rohr-Rigolen und Schächten zur Versickerung gebracht. Die Ableitung des Oberflächenwassers im westlichen Bereich erfolgt oberflächennah über Mulden und mündet in einen Schönungsteich.

Soweit künftig Baumaßnahmen oder bauliche Veränderungen vorgenommen werden, muss im Zuge des Bauantrages ein Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken im Plangebiet vorgelegt werden. Eine entsprechende Festsetzung, die bereits in der ursprünglichen Planfassung enthalten war, wird sinnentsprechend in der vorliegenden Änderung übernommen.

## **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzung des Wasserverbandes Wesermünde sichergestellt. In der Blinkstraße liegt eine Leitung (DA 125 PE) und in der Jahnstraße eine 150 AZ Leitung. In der Bremerhavener Straße ist keine Trinkwasserleitung vorhanden. Sind weitere Gebäude im Plangebiet geplant, so ist die Auslegung der Trinkwasserleitungen und die Anschlüsse im Detail in den weiteren Planungsphasen zu überprüfen. 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. Sofern sich die Leitungstrassen (Erschließungsstraßen) nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, hat der Erschließungsträger dem Verband nachzuweisen, dass die Gemeinde diese übernehmen und widmen werde (Übernahmeerklärung). Andernfalls muss für die Versorgung der Fläche eine einzelvertragliche Regelung getroffen werden.

## **Brandschutz**

Gemäß der Satzung des Wasserverbandes Wesermünde wird Feuerlöschwasser den Verbandsmitgliedern in der Regel in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

Die konkrete Ausgestaltung des Brandschutzes wird im Rahmen der Bauantragstellung in einem Brandschutzkonzept darzustellen sein.

## 4. Inhalt der Bebauungsplanänderung und Begründung der Festsetzungen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Meersfeld“ besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

### 4.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes umfasst ein 9.223 m<sup>2</sup> großes Fläche zwischen der „Blinkstraße“ und der „Jahnstraße“. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 2.1 genannten städtebaulichen Ziele war aktuell eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

#### 4.2.1 Sondergebiet „Autohaus“

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Autohaus“ festgesetzt. Bauplanungsrechtlich handelt es sich hierbei um ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, welches sich wesentlich von allen anderen in der Baunutzungsverordnung näher definierten Baugebietstypen unterscheidet. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzungen darzustellen und festzusetzen.

#### Zweckbestimmung

Das SO „Autohaus“ dient der Unterbringung eines Autohauses zum Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und Kraftfahrzeugzubehör sowie zur Reparatur und Pflege der Kraftfahrzeuge. Mit dieser Zweckbestimmung soll verdeutlicht werden, dass dieses Sondergebiet auf eine KFZ-spezifische Handel- und Gewerbenutzung ausgerichtet ist. Damit wird der bestehenden Nutzungsstruktur des Volvo-Autohauses im westlichen Bereich entsprochen. Gleichzeitig soll hierdurch eine klare Abgrenzung zu sonstigen großflächigen Einzelhandelsnutzungen, wie sie im Einkaufszentrum Spaden, nördlich der Kreisstraße zulässig sind, erfolgen. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Planung um einen so genannten Angebotsbebauungsplan handelt, soll mit der festgesetzten Zweckbestimmung ein auf die Zukunft ausgerichtetes Autohaus im Plangebiet möglich sein. Mit dem Begriff „Kraftfahrzeug“<sup>1</sup> soll dabei der Handel mit einer breiten Fahrzeugpalette ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen anders geartete Gewerbebetriebe an dieser Stelle nicht zulässig sein.

#### Störungsgrad

Zur Vermeidung von Konflikten mit der umliegenden Misch- und Wohnnutzung sind im Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig, die maximal dem Störungsgrad eines Mischgebietes entsprechen (nicht wesentlich störende Nutzungen).

---

<sup>1</sup> Als Kraftfahrzeuge im Sinne des Straßenverkehrsgesetzes (StVG) gelten Landfahrzeuge, die durch Maschinenkraft bewegt werden, ohne an Bahngleise gebunden zu sein.

### **Allgemein zulässige Nutzungen**

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 werden die im Sondergebiet „Autohaus“ allgemein zulässigen Nutzungen definiert:

- Kfz-Verkaufsräume und Kfz-Ausstellungsflächen zum Handel mit Kraftfahrzeugen und Anhängern; wobei die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet auf maximal 5.500 m<sup>2</sup> begrenzt wird. (vgl. Kap. 2.1)
- Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind sowohl die überdachten Verkaufsflächen als auch die offenen Kfz-Aufstellplätze als Präsentationsflächen im Freien erfasst.
- Verwaltungs- und Büroräume,
- Lagerräume,
- Photovoltaikanlagen,
- Tankstelle für die E-Mobilität,
- Service-Einrichtungen für die E-Mobilität
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten mit Portalwaschanlage und Servicräumen,
- Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind auf einer Fläche von insgesamt maximal 50 qm Merchandise-Produkte aus der Werbepalette der jeweiligen Kfz-Vertragspartnerschaft am Standort zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind auf einer Fläche von insgesamt maximal 50 qm sonstige Kfz-spezifische Randsortimente, die in funktionalem Bezug zum Hauptsortiment stehen, zulässig.

Hierzu zählen:

- Kfz- Reifen, Räder, Felgen
- Kfz- Betriebsstoffe  
(z.B. *Schmierstoffe, Bremsflüssigkeit, Motorenöle, Kühlflüssigkeit*)
- Kfz- Ersatz Verschleißteile  
(z.B. *Batterie, Scheibenwischer, Beleuchtungs- und Signaleinrichtungen, Filter.*)
- Kfz- Reinigungs- und Pflegemittel  
(z.B. *Reinigungsmittel, Pflegemittel, Lackreinigung, Lacke, Lackierzubehör*)
- Kfz- Zubehör  
(z.B. *Sicherheitszubehör, Tuning-Zubehör, Dachträgersysteme, Navigationsgeräte, Schneeketten, Autoradio, Sicherheits- und Schutzbekleidung, Kfz-Werkzeuge*)

Mit den hier genannten Festsetzungen zum besonderen Warenangebot eines Kfz-Handels wird dargelegt, dass bezüglich der sogenannten „Vermutungsregel“ § 11 Abs. 2 Satz 3 BauNVO hier eine Ausnahme im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 4 BauNVO vorliegt. Zum einen werden hier Waren (Kraftfahrzeuge) angeboten, die typischerweise einen großen Flächenbedarf haben, zudem haben diese Waren eine geringe Zentrenrelevanz, sodass trotz der Großflächigkeit hier keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO abzuleiten sind. Um auch für die Kfz-spezifischen Randsortimente sowie für die Merchan-

dise-Produkte die Zentrenrelevanz auszuschließen, werden diese bezüglich ihrer Verkaufsfläche reglementiert.

#### Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Ausnahmsweise sollen innerhalb des Sondergebietes weitere kraftfahrzeugspezifische Nutzungen bzw. Ergänzungsnutzungen, wie nicht störende Anlagen zur nachhaltigen Energieversorgung (Anlage für die Geothermie, Blockheizkraftwerk, Energiespeicher), nicht störende Eigenbedarfstankstelle nachhaltiger Kraftstoffe (Gas bzw. Wasserstoff), Waschstraße oder auch eine nicht wesentlich störende Lackiererei zugelassen werden können.

Aufgrund von Sicherheitsaspekten soll auch die Möglichkeit des Wohnens für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter hier ausnahmsweise zulässig sein. Vor dem Hintergrund, dass hier lediglich ein Betrieb geplant ist, soll diese Nutzung auf maximal eine Wohnung beschränkt bleiben.

Bei der Zulassung dieser Ausnahmen ist unter Anwendung von § 15 BauNVO darauf zu achten, dass diese standortverträglich sind, die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes gewahrt bleibt und wesentliche öffentliche und private Belange nicht beeinträchtigt werden.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der Festsetzung zur Geschossigkeit sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt. Die Festsetzungen leiten sich aus den ursprünglichen Bebauungsplänen ab.

#### **4.3.1 Grundflächenzahl**

Neben den bestehenden Gebäuden sollen mittel- bis langfristig weitere bauliche Erweiterungsmöglichkeiten realisiert werden. Gerade im Zusammenhang mit der „Mobilitätswende“ soll auch der Standort Spaden für die E-Mobilität Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Demzufolge werden die bisher festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) (0,4 im westlichen - bzw. 0,45 im östlichen Teil des Plangebiets) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 16 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf 0,45 festgesetzt.

Wie unter Kapitel 3.3.2 dargestellt, ist im Plangebiet durch einen hohen Versiegelungsanteil geprägt. Zusammen mit den möglichen Überschreitungen insbesondere durch Stellplätze und Nebenanlagen beträgt die GRZ (II) bereits heute ca. 0,8. Eine Überschreitung dieses Versiegelungsanteils soll nicht zulässig sein.

#### **4.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Entsprechend den Festsetzungen der ursprünglichen Bebauungspläne wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Insofern wird mit der Festsetzung klargestellt, dass die

Zweckbauten auch wenn sie eine Höhe von ca. 10,5 m aufweisen, eine zweigeschossige Bebauung darstellen.

### **4.3.3 Höhe baulicher Anlagen**

In den ursprünglichen Bebauungsplänen waren keine Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen enthalten. Lediglich die Geschossigkeit wurde festgesetzt. Da Geschosshöhen gerade bei gewerblich genutzten Gebäuden stark differieren, kann z. B. über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Aus diesem Grund wird die maximal zulässige bauliche Höhe in Metern über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan bestimmte Höhe von **10,50 m** nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger, Photovoltaik) bis zu 2,0 m können zugelassen werden, so dass damit den erforderlichen technischen Anlagen Rechnung getragen werden kann. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächstgelegenen befestigten Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Maßgebend für diese Höhenfestsetzung ist das südlich angrenzende städtebauliche Umfeld, welches überwiegend durch Wohnen geprägt ist und nicht durch zu hoch herausragende Gebäude gestört werden soll.

## **4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

### **4.4.1 Abweichende Bauweise**

Vor dem Hintergrund des Plangebietszuschnitts (Tiefe von ca. 40 m und einer Breite in Ost-West-Richtung von ca. 230 m) sollen im Falle einer zukünftigen baulichen Erweiterung oder gegebenenfalls Neubebauung perspektivisch Baukörper in offener Bauweise mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig sein. Um solche Entwicklungen nicht auszuschließen, wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO erforderlich. Als abweichende Bauweise wird daher eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt. Vor dem Hintergrund, dass nördlich der Bremerhavener Straße das dortige Einkaufszentrum ebenfalls Gebäudelängen von >50 m aufweist, wird eine solche Bauweise Standort als verträglich eingestuft.

### **4.4.2 Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Gegenüber den ursprünglichen Planfassungen wird eine einheitliche Bauflucht entlang der Bremerhavener Straße und eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die hierdurch eröffneten Freiräume für die Gestaltung, Ausrichtung und Lage künftiger Gebäude sollen dem Betrieb weitestgehende Flexibilität für die mittel- und langfristige bauliche Erweiterung geben.

Mit der textlichen Festsetzung 3.2 wird klargestellt, dass die nicht überdachten Verkaufsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Zudem sind Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO auch außerhalb der überbau-

bare Grundstücksfläche im gesamten Sondergebiet zulässig. Umgekehrt wird damit verdeutlicht, dass Garagen oder andere überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind.

Klarstellend wird textlich festgesetzt, dass Stellplätze, Nebenanlagen sowie nicht-überdachte Verkaufsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

#### **4.5 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 [1] Nr. 24 BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen der ursprünglichen Bebauungspläne wird die bestehende Schallschutzwand zum Erhalt festgesetzt. Soweit bauliche Veränderungen an der Lärmschutzwand vorgenommen werden, ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über der Parkplatzoberfläche des Autohauses herzustellen.

#### **4.6. Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 [1] Nr.25b BauGB)

Zur Einbindung der bestehenden und künftigen baulichen Anlagen werden die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der südlichen Geltungsbereich Grenze zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang der Gehölze sind sie durch Pflanzmaßnahmen in gleicher Art zu ersetzen. Bei Bauarbeiten im Wurzelbereich sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Zusätzlich wird auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

#### **4.7 Oberflächenentwässerung** (§ 9 [1] Nr. 14 i.V.m. §9 [1] Nr.20 BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der ursprünglichen Bebauungspläne ist das anfallende und verschmutzte Oberflächenwasser im Plangebiet über eine bewachsene und belebte Bodenzone sowie über Versickerungsschächte zu versickern. Dabei sind durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Ölabscheider) sicherzustellen, dass keine bodenverunreinigenden Stoffe in den Untergrund gelangen können.

#### **4.8 Ein- bzw. Ausfahrten** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Dem Bestand entsprechend werden in der Planzeichnung die zulässigen Ein- und Ausfahrten zeichnerisch fest festgesetzt. Entlang der Kreisstraße 63 (Bremerhavener Straße) wird eine Ein- und Ausfahrt definiert, an der nur das Rechtsabbiegen zulässig ist. Ansonsten sind entlang der Bremerhavener Straße keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig. Weitere Zufahrten bestehen an der Jahnstraße sowie an der Blinkstraße. Hier ist jeweils das Rechts- und Linksabbiegen zulässig. Diese Vorgaben entsprechen den bisherigen Regelungen aus den ursprünglichen Bebauungsplänen.

Die Kreisstraßenmeisterei Dorum hat hierzu u. a. folgende Stellungnahme abgegeben:  
*Weitere Zufahrten werden seitens der Kreisstraßenmeisterei Dorum (...) nicht genehmigt. (...) Veränderungen (...) sind frühzeitig bei uns zu beantragen. Sämtliche dadurch entstehende Kosten, auch daraus resultierende Folgekosten sind vom Antragsteller zu tragen.*

## 5. Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

### 5.1 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Damit sichergestellt werden kann, dass im Geltungsbereich nur für die hier ansässigen Betriebe und Leistungen geworben wird, ist eine Festsetzung in den Plan aufgenommen worden, wonach im Planbereich nur Werbeanlagen für die Eigenwerbung/ an der Stätte der Leistung installiert werden dürfen. Um des Weiteren eine Überformung der Gebäude im Plangebiet durch Werbeanlagen zu vermeiden, haben Werbeanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m von seitlichen Gebäudekanten einzuhalten.

Eine Überformung des Gebietes mit großdimensionierten Werbeanlagen entgegenzuwirken, sind im Plangebiet maximal 3 freistehende Werbepylonen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen jeweils eine Höhe von 7 m über der oberen Fahrbahnkante der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche sowie eine Werbefläche von je max. 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Da von Werbeanlagen mit wechselndem/bewegtem Licht sowie bei durchgehenden Farbbändern größere Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgehen können, sind diese im Plangebiet nicht zulässig.

Zum Schutz der südlich angrenzenden Bebauung vor übermäßigen Lichtimmissionen sind nach Süden ausgerichtete, selbstleuchtende, hinterleuchtete oder angeleuchtete Werbeanlagen im Plangebiet nicht zulässig.

### 5.2 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Um zu vermeiden, dass das Plangebiet durch hohe Zaunanlagen „eingehaust“ wird, sind die Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßen als lebende Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, oder als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Die sonstigen Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 2,00 m oder als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.

Von der Grundstücksgrenze abgerückte, nicht als Einfriedung verwandte Elemente oder Hecken können von diesen Vorgaben abweichen. Wobei die Vorgaben des niedersächsischen Nachbarschutzgesetzes zu berücksichtigen sind.

### 5.3 Gliederung der Baukörper (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Mit der Festsetzung zur Bauweise ist theoretisch ein zusammenhängendes Gebäude mit einer Länge von bis zu 220 m zulässig. Um gerade entlang der Bremerhavener Straße



ungegliederte monoton wirkende Fassaden zu vermeiden, sind Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 75 m durch baulich konstruktive Unterbrechungen deutlich sichtbar, vertikal zu gliedern. Hierzu werden folgende Optionen vorgegeben:

- Je 50 m angefangene Gebäudelänge ist ein mindesten 5 m breiter Vor- oder Rücksprung in der Fassade vorzusehen.
- Je 50 m angefangene Gebäudelänge ist mindesten ein 5 m breiter deutlich sichtbarer Materialwechsel in der Fassade vorzusehen.
- Je 50 m angefangene Gebäudelänge ist mindesten ein 10 m breites bepflanztes Rankgerüste an der Fassade vorzusehen.

Die jeweiligen Gliederungsmöglichkeiten sind miteinander kombinierbar

## **6. Belange des Klimaschutzes**

Der Klimaschutz wird in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes dahingehend berücksichtigt, dass bestehende Laubgehölze entlang der südlichen Gebietsgrenze zu erhalten sind. Im Sondergebiet werden standortverträgliche Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit erneuerbarer Energie (z.B. PV-Anlagen) zugelassen. Zudem werden Einrichtungen für die E-Mobilität im Plangebiet ausdrücklich berücksichtigt. Ausnahmsweise sollen auch weitere nachhaltige Kraftstoffe durch den Kfz-Handel genutzt werden können.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **Ortsbild**

Mit dem Bebauungsplan wird eine Neubebauung des Plangebiets vorbereitet, die sich gegenüber der bisherigen Nutzung unterscheiden kann. Nach der Festsetzung zur abweichenden Bauweise kann zukünftig ein durchgängiges Gebäude von der Blinkstraße bis zur Jahnstraße errichtet werden. Zur Einbindung einer Neubebauung in die Umgebung wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der ursprünglichen Bebauungspläne in der vorliegenden 4. Änderung übernommen. Ebenso dienen die zum Erhalt festgesetzten Gehölze entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie die örtlichen Bauvorschriften (Werbeanlagen, Einfriedungen, Gliederung der Baukörper) zur gestalterischen Einbindung potentieller Neubauvorhaben.

Die mit einer Bebauung verbundenen negativen Auswirkungen wurden bei der Planung berücksichtigt, wobei eine übergebührlige Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

### **Verkehr**

Durch die Lage des Änderungsbereiches direkt an der Bremerhavener Straße werden keine höheren Verkehrsbewegungen erwartet. Vielmehr wird gesehen, dass im Vergleich zur bisherigen Nutzung des östlichen Bereiches als Discountmarkt eine geringere Verkehrsfrequenz prognostiziert werden kann.

### **Immissionen**

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Autohaus“ ist verbunden, dass im Plangebiet lediglich „nicht wesentlich störende“ Nutzungen zulässig sind. Insofern werden keine übermäßigen Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnbebauung erwartet. Mit der weiterhin festgesetzten Schallschutzwand werden auch potentielle Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrsbewegungen im Plangebiet als nicht wesentlich eingestuft.

### **Natur und Landschaft**

Mit der Umsetzung der Planung und der bisher unbebauten Flächen sowie durch die Inanspruchnahme der Gehölze muss mit einer weiteren geringfügigen Beeinträchtigung der hier vorhandenen Lebensräume gerechnet werden. Die betroffene Fläche dient in geringem Umfang auch als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Die Bäume dienen ggf. als Brutstätte für Vögel und als Habitat für zahlreiche Insektenarten und somit auch als Nahrungshabitat. Eine Beurteilung des Bestandes erfolgte im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung. Auf das Kapitel 3.3.3 (Natur und Landschaft / Artenschutz) wird an dieser Stelle verwiesen.

### **Boden**

Der Boden im Plangebiet war bereits durch den Gebäudebestand sowie die gepflasterten Stellplatzflächen großflächig versiegelt. Mit der Umsetzung der Planung wird keine Erhöhung dieses Versiegelungsanteils bauplanungsrechtlich vorbereitet.

### **Wasser, Klima, Luft, Kultur und Sachgüter**

Wesentliche Auswirkung auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Kultur und Sachgüter sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Bodenfunde**

Sollte zudem bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Museum Burg Bederkesa, T.: 04745-94390) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

### **8.2 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen, Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen vor.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Bebauung oder bei der Erschließung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven unverzüglich mitzuteilen.

### **8.3 Artenschutz**

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zum Schutz von Brutvögeln sind die Bebauung sowie ggf. die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig, zu anderen Zeiten nur nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch die Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Werden bei der Beseitigung von Gehölzen Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

### **8.4 Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Autohaus Laukait"**

Mit der Bekanntmachung dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Meersensfeld“ treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft. Der Vorhaben- und Erschließungsplans „Autohaus Laukait“ wird infolgedessen aufgehoben.

## **Verfassererklärung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Meersensfeld“ der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 17. November 2020

---

**anerkannt:**

Schiffdorf, den 11.12.2020

gez. Wirth  
(Bürgermeister)

L.S.