

# GEMEINDE SCHIFFDORF

- LANDKREIS CUXHAVEN -

## BEBAUUNGSPLAN NR. 115 "GEWERBEGEBIET SÜDLICH DES GEWERBEPARKS", ORTSCHAFT SCHIFFDORF



TEIL 1: BEGRÜNDUNG

TEIL 2: UMWELTBERICHT

*VORENTWURF – STAND: MÄRZ 2025*

INHALT	SEITE
<b><u>TEIL 1: BEGRÜNDUNG</u></b>	
<b>1. Einführung</b>	<b>2</b>
<b>2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1 Raumordnung	3
2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet Schiffdorf"	5
2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperklausel	6
<b>3. Vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>7</b>
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2 Städtebauliche Gesamtsituation	8
4.3 Ziel und Zweck der Planung	9
<b>5. Städtebauliche Inhalte</b>	<b>9</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung	9
5.2 Bauliche Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	10
5.3 Grünstrukturen	12
5.4 Städtebauliche Flächenbilanz	13
<b>6. Belange des Immissionsschutzes</b>	<b>13</b>
<b>7. Natur und Landschaft mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</b>	<b>13</b>
<b>8. Artenschutzrechtliche Betrachtung</b>	<b>16</b>
<b>9. Belange der Denkmalpflege</b>	<b>18</b>
<b>10. Belange der Landwirtschaft</b>	<b>18</b>
<b>11. Belange der Wasserwirtschaft</b>	<b>19</b>
<b>12. Altablagerungen und Altstandorte</b>	<b>19</b>
<b>13. Ver- und Entsorgung, Baugrund</b>	<b>20</b>
<b>14. Bodenordnung</b>	<b>23</b>
<b>15. Verfahren</b>	<b>24</b>
<b><u>TEIL 2: UMWELTBERICHT</u></b>	
<b>1. Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen</b>	<b>25</b>
<b>2. Übersicht über das Plangebiet</b>	<b>26</b>
<b>3. Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<b>26</b>
<b>4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>31</b>
<b>5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>31</b>
<b>6. Geprüfte Planungsvarianten</b>	<b>34</b>
<b>7. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</b>	<b>34</b>
<b>8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</b>	<b>35</b>
<b>9. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind</b>	<b>36</b>
<b>10. Zusammenfassung</b>	<b>36</b>
<b>VERFASSERERKLÄRUNG</b>	<b>37</b>

Stand: März 2025



## 2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

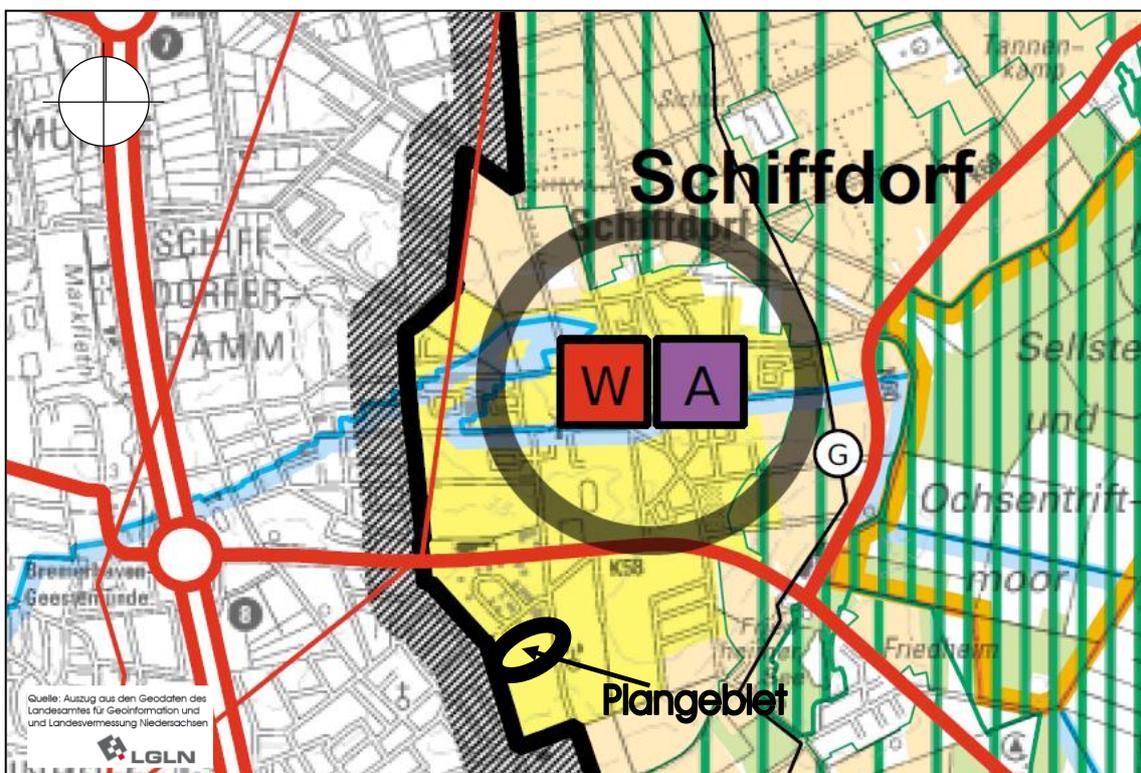
### 2.1 Raumordnung

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

#### Regionales Raumordnungsprogramm

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

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



Ausschnitt aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und der effizienten Nutzung bestehender Gewerbeflächen erfüllt das Grundzentrum Schiffdorf die ihr von der Raumordnung zugewiesene Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, da zusätzliche Möglichkeiten für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bereitgestellt werden. Mit der angestrebten gewerblichen Entwicklung ist zudem die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in Schiffdorf als auch die Bereitstellung von Einkommensmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung verbunden, so dass die Planung zur nachhaltigen Stärkung und Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft der Gemeinde und des Landkreises Cuxhaven beiträgt.

Negative Auswirkungen auf das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung sind mit der Planung nicht verbunden, da zum einen ein Oberflächenentwässerungskonzept für die Neubebauung erstellt wird und die Abwasserentsorgung über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation erfolgen wird. Zum anderen ist die noch geltende Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk "Wulsdorf" zu beachten.

### Landesraumordnungsprogramm

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

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

Der Bereich des Plangebietes liegt im Süden des Grundzentrums Schiffdorf, das über ausreichende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen verfügt. Die Gemeinde Schiffdorf stellt Flächen für die Erweiterung von weiteren Gewerbetrieben bereit und verbessert die Nutzbarkeit bestehender Gewerbegrundstücke. Da die Planung dem Erhalt und der Entwicklung von Arbeitsstätten sowie der Wirtschaftskraft dient, ist die Nutzung des verfügbaren Flächenpotenzials im zentralen Siedlungsgebiet für die städtebauliche Entwicklung aus Sicht des Grundzentrums Schiffdorf daher gerechtfertigt.

### Einzelhandel

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

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

Im Plangebiet ist im Bereich des Gewerbegebietes GE 3 Einzelhandel jeglicher Art und Sortiment ausgeschlossen worden, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und die Agglomeration mit von Einzelhandel im Zusammenhang mit dem nördlichen Gewerbepark, in dem Einzelhandel zulässig ist, zu vermeiden. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 bereits Einzelhandel zulässt und die Baurechte hier weiterhin bestehen bleiben, ist hier auf den Ausschluss von Einzelhandel jedoch verzichtet worden. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Aufhebung von Ausgleichs- und Anpflanzflächen lediglich der effizientere Nutzbarkeit bestehender Gewerbegrundstücke dient.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sind negative Auswirkungen auf die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und die zentralen Versorgungsbereiche in Schiffdorf und den umliegender Kommunen planungsbedingt nicht zu erwarten.

### Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz

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

#### Hochwasserrisikomanagement

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

### Klimawandel und -anpassung

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

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich nach den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2025) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2025) weder in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG noch in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Nach Auswertung der Umweltkarten Niedersachsen (2025) existiert im Nahbereich des Plangebietes kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL 2. Zyklus 2016-2021). Die als Risikogewässer eingestufte Weser verläuft rund 4,80 km westlich des Plangebietes und ist durch entsprechende Deichbauwerke geschützt. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet einem Gebiet zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit auftreten werden. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht auszuschließen ist.

Das Gefahrenpotenzial einer Überflutung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird mit Blick auf die Höhenlage des Plangebietes mit mehr als 8,00 m über NHN sowie aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzes durch den Weser- und Nordseeküstendeich als eher gering eingeschätzt. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

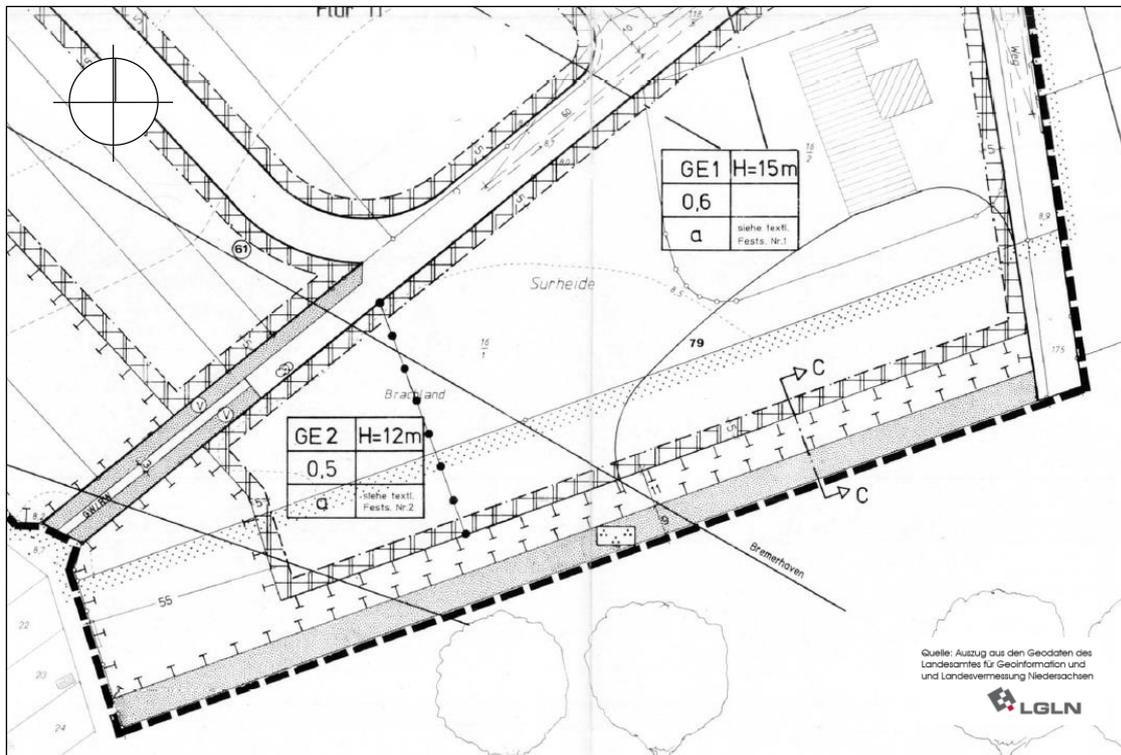
Damit die mit der Planung verbundene Flächenversiegelung nicht zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit zu einer Belastung oberirdischer Gewässer oder einer Erhöhung des Hochwasserrisikos führt, ist das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser über im Plangebiet vorhandene oder zusätzlich bereitzustellende Regenrückhaltungen zu sammeln, zu versickern oder über bestehende Entsorgungsanlagen gedrosselt abzuleiten. Hierfür wird ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes einfließen.

## **2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet Schiffdorf"**

Für den nördlichen Teil des Plangebietes sind der im Jahr 1994 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet Schiffdorf" der Gemeinde Schiffdorf sowie die 2. Änderung hierzu maßgeblich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 26 setzt im Plangebiet Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 gemäß § 8 BauNVO fest, wobei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in der 2. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen wurden. Ferner dürfen Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit einer maximalen Firsthöhe (FH) von 15,00 m im GE 1 und 12,00 m im GE 2 errichtet werden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Anlagen, wie z. B. Schornsteine, Masten um bis zu 62,00 m überschritten werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im GE 1 bei 0,60 und im GE 2 bei 0,50. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zur Kappungsgrenze von 0,80 ist möglich. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind für das GE 1 und das GE 2 flächenhafte Schalleistungspegel für die Tages- und Nachtzeit festgesetzt worden. Des Weiteren sind am südlichen Rand des Plangebietes eine 9,00 m breite Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie daran anschließend 11,00 m breite Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind. Die Baugrenze hält zu letzteren einen

Abstand von 5,00 m ein. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist teils vor Ort zu versickern und über Sammelmulden abzuführen.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“, Gemeinde Schiffdorf

### 2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

Die Gemeinde Schiffdorf hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die Gemeinde Schiffdorf möchte weitere Gewerbefläche für die Ansiedlung von Gewerbetrieben bereitstellen und die Nutzbarkeit bestehender Gewerbegrundstücke verbessern, um die Wirtschaftskraft zu fördern und Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen. Die Nutzung des im Siedlungsbereich bzw. unmittelbar angrenzenden Flächenpotenzials für die städtebauliche Entwicklung ist aus Sicht der Gemeinde daher gerechtfertigt, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen somit höher gewichtet wird als der Belang zur Redu-

zierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Bauland bedeuten würde. Dies auch unter dem Aspekt, dass das Grundzentrum Schiffdorf aufgrund seiner raumordnerischen Bedeutung ein über die örtliche Nachfrage hinausgehendes Angebot an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen bereitzustellen hat und Impulse für die örtliche Wirtschaft geben muss. Außerdem ist mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf bereits eine entsprechende gewerbliche Weiterentwicklung des Bereiches auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits vordefiniert worden.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist überdies im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Schiffdorf als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, so dass hier mit der Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen kein Entzug landwirtschaftlicher Flächen verbunden ist. Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im südlichen Teil des Plangebietes eigentümerseitig zudem nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der Flächen erfolgt daher auf Freiwilligkeit. Ferner werden mit der Planung nur Böden mit geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit (LBEG 2025) betroffen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange zu erwarten sind.

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

### 3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf ist der überwiegende Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen worden. Im Norden und Westen sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur dargestellt. Ausgehend vom südlich existierenden Funk- und Fernsehturm querter ferner eine Richtfunktrasse mit Schutzzonen das Plangebiet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf

Mit dem Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks“ wird von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abgewichen, um eine effizientere Ausnutzung bestehender Gewerbegrundstücke zu erreichen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, da die Zielsetzung der Bauleitplanung, nämlich die Schaffung eines Gewerbegebietes, weiterhin bestehen bleibt. Mit der randlichen Eingrünung im Westen werden zudem die wesentlichen Aspekte der Flächennutzungsplankonzeption weiterhin verfolgt.

In diesen Zusammenhang weist die Gemeinde Schiffdorf auch darauf hin, dass bereits bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 51 „Gewerbegebiet Schiffdorf II – Teil 1“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen wurde. Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Grünfläche und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur seit Rechtskraft des verbindlichen Bauleitplanes nicht umgesetzt worden. Für die Überplanung und die Kompensation wird auf einer gemeindeeigenen Fläche ein adäquater Ausgleich sichergestellt.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks", Ortschaft Schiffdorf umfasst die Flurstücke 239, 241 und 167/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 235, 236, 237, 238, 257 sowie 167/2, Flur 11 der Gemarkung Schiffdorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks, Ortschaft Schiffdorf weist insgesamt eine Flächengröße von rund 2,244 ha auf.

Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 115 gemäß § 10 BauGB treten entgegenstehende Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ außer Kraft.

### 4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Schiffdorf westlich der Straße "Am Fernsehturm" sowie östlich des Düllmannsweges. Im Norden und Osten grenzt ein Gewerbegebiet an, in dem verschiedene Branchen wie z. B. Kfz-Gewerbe/ Lackiererei, Elektrotechnik, Bau- und Bauausbaugewerbe, Bau- und Rohstoffhandel, Metallbaubetriebe, Dienstleistungsbetriebe, eine Reitanlage und Groß- und Einzelhandel existieren. Charakteristisch sind hier funktionale, eingeschossige Betriebs- und Geschäftsgebäude mit angegliederten, z. T. sehr umfangreichen Stellplatz-, Zufahrts- und Außenlagerflächen. Zum Teil finden sich nördlich des Plangebietes auch betriebsbezogene Wohnhäuser. Hervorzuheben sind die östlich des Plangebietes existierenden großvolumigen, höheren Gewerbehallen und Betriebsgebäude eines Unternehmens, das sich auf Schiffsausrüstungen spezialisiert hat. Aufgrund der Nutzungsstrukturen variieren die Baustile, Baumaterialien und Dachneigungen im Bereich bestehender Gewerbebetriebe in einer großen Bandbreite, so dass sich kein einheitliches Erscheinungsbild vermitteln lässt. Südlich des Plangebietes finden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, während sich im Westen das auf dem Gebiet der Stadt Bremerhaven liegende Wohngebiet am Düllmannsweg erstreckt. Östlich befindet sich ferner das Betriebsgelände mit dem 163 m hohen Fernseh- und Funkturm, einem eingeschossigen Betriebsgebäude sowie befestigten Außenflächen.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes existieren eine Reitanlage, das Gelände des Bauhofes der Gemeinde Schiffdorf sowie der Standort eines Bauunternehmens. Die südlich dieser gewerblichen Strukturen liegenden Grundstücke, die Teil des Plangebietes sind, umfassen zum einen den Paddock der Reitanlage sowie eine zugeordnete größere Standweide für die Pferdehaltung. Zum anderen ist südlich des Bauunternehmens eine Grünfläche mit Rasen angelegt worden. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist jedoch durch intensiv genutzte, gehölzfreie Ackerflächen geprägt.

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Ackerflächen erfolgt über die östlich verlaufende Straße "Am Fernsehturm", während die unbebauten Grundstücke im Norden über die angrenzenden Gewerbegrundstücke erreichbar sind. Die Straße "Am Fernsehturm" ist im Bereich des Gewerbeparks gut ausgebaut und wird partiell von ortsbildprägenden Laubbäumen begleitet.

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

Mit der Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet weiteren Gewerbeflächen für die Neuansiedlung von Unternehmen zur Verfügung zu stellen und somit die anhaltende Nachfrage nach Gewerbestandorten zu decken. Das Planungskonzept sieht im Bereich des Flurstücks 167/1 derzeit die Errichtung größerer Gewerbehallen für die Vermietung unterschiedlich großer Lagerflächen, den Bau und den Betrieb einer Kfz-Waschanlage mit Waschboxen sowie ggf. weitere gewerbliche Nutzungen wie z. B. eine Kfz-Aufbereitung, Vermietung von Anhängern, vor.

Des Weiteren sollen den nördlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetrieben und dem Bauhof der Gemeinde mit der Umwandlung der im Bebauungsplan Nr. 26 bislang festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Grünfläche in Flächen des Gewerbegebietes Expansionsmöglichkeiten eröffnet werden. Zugleich wird damit eine effizientere Ausnutzung des bestehenden Gewerbegebietes erreicht und die bereits ausgeübte Nutzung im Bereich der Reitanlage erhalten. Die Planung wird somit zur langfristigen wirtschaftlichen Sicherung der vorhandenen Unternehmensstandorte beitragen.

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

## **5. STÄDTEBAULICHE INHALTE**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der Gewerbegebietsflächen im Bereich des Flurstücks 167/1 erfolgt über die östlich verlaufende öffentliche Straße "Am Fernsehturm" über private Grundstückszufahrten.

Der im Plangebiet liegende Abschnitt der Straße „Am Fernsehturm“ ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang der Ostseite gekennzeichnet worden.

Die entlang der Straße "Am Fernsehturm" vorkommenden Laubbäume sollen aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Bedeutung auch künftig bestehen bleiben. Auf eine Festsetzung ist im Rahmen der vorliegenden Planung jedoch verzichtet worden, da dies entweder bereits im Bebauungsplan Nr. 51 erfolgt ist oder der Baumerhalt durch die Satzung zum Schutz der ortsbild- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 gewährleistet ist.

Die Grundstücksteilflächen im Norden des Plangebietes werden ausgehend von der Straße „Im Gewerbepark“ über die existierenden Gewerbestandorte erschlossen, da hier eine Zuordnung zu diesen gewerblichen Nutzungen künftig bestehen wird.

Die für die zulässigen Nutzungen geforderten Stellplätze gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) sind auf den privaten Grundstücksflächen des Gewerbegebietes bereitzustellen und im

nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze stehen im Bereich der Straße "Am Fernsehturm" zur Verfügung.

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

#### Belange der Feuerwehr

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

Die Erreichbarkeit der im Plangebiet liegenden Flächen für die Feuerwehr ist über die öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich sichergestellt. Auf den privaten Grundstücksflächen sind die notwen- digen Feuerwehrezufahrten sowie die Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr unter Be- achtung der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - anzulegen. Die Flächen sind ggf. mit Hin- weisschildern "Feuerwehrezufahrt" nach DIN 4066 zu kennzeichnen, um die jederzeitige und unein- geschränkte Benutzung der Feuerwehrflächen zu gewährleisten.

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

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Zu- oder Durchfahrten zum Gebäude sind gemäß § 4 NBauO i. V. m. § 1 Abs. 2 DVO-NBauO erforderlich, wenn die Gebäude in Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen. Die Gebäude müssen gemäß IndBauRL Abschnitt 5.2.2 über eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt verfügen, wenn die Gebäude über eine Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m<sup>2</sup> verfügen. Die für die Feuerwehrfahrzeuge befahrbaren Flächen, welche auch als solche mit Hinweisschildern nach DIN 4066 Teil 2 zu kennzeichnen sind, müssen so befestigt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Zufahrten sind mit Hinweisschildern gemäß DIN 4066 mit der Aufschrift "Feuerwehrezufahrt" zu kennzeichnen.

## **5.2 Bauliche Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen**

Die Bauflächen des Plangebietes werden entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes so- wie unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die Gewerbegebietsflächen in verschiedene Teilbereiche gegliedert, um zum einen die gewerbliche Entwicklung im Süden des Plangebietes zu steuern. Zum anderen sollen bei der Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 Berücksichtigung finden. Dies auch mit Blick auf bereits bestehende Baurechte. Die Festsetzungen für die Gewerbe- gebiete GE 1 und G 2 orientieren sich daher weitgehend am Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbe-

gebiet Schiffdorf". Für das GE 3 sind die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Schiffdorf II -Teil 1" der Gemeinde Schiffdorf berücksichtigt worden, so dass sich die Struktur bestehender gewerblicher Nutzungen im Plangebiet fortsetzen wird.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aufgrund ihres höheren Schutzbedürfnisses sowie Vergnügungsstätten aufgrund ihrer besonderen Störwirkung ausgeschlossen worden.

Um einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und ausgeglichener Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Schiffdorf und den Nachbargemeinden sowie einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben vorzubeugen, ist innerhalb des größeren Gewerbegebietes GE 3 Einzelhandel jeder Art, Größe und Sortiment ausgeschlossen worden. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist dagegen Einzelhandel zulässig, da diese Flächen bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 sind, der Einzelhandel ermöglicht und nur kleine Teilbereiche der existierenden Gewerbegrundstücke umfassen.

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 werden außerdem die allgemein zulässigen Betriebe der gewerblichen Tierhaltung ausgeschlossen. Im GE 1 sind Betriebe der gewerblichen Tierhaltung nur ausnahmsweise zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll dabei einerseits sichergestellt werden, dass sich keine weiteren gewerblichen Tierhaltungsbetriebe hier ansiedeln, um die weitere Entwicklung eines klassischen Gewerbegebietes zu gewährleisten. Andererseits soll für einen bestehenden Betrieb (Pferdehaltung) eine langfristige Perspektive auch für den erweiterten Bereich ermöglicht werden.

Mit Blick auf die zu erwartenden Anforderungen gewerblicher Nutzungen an die Betriebsstätten sowie unter Berücksichtigung einer optimalen Bebaubarkeit wird für das Gewerbegebiet GE 3 eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt. Ein Überschreiten der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen ist nicht mehr möglich, da die Kappungsgrenze bereits erreicht ist.

Im GE 1 und GE 2 entsprechen die Grundflächenzahl mit 0,50 bzw. 0,60 den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 26, so dass sich für die ansässigen Unternehmen hier hinreichende Expansionsmöglichkeiten ergeben und die Struktur des Gewerbeparks fortgeführt wird. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die GRZ im GE 1 und GE 2 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen/ Carports, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO etc.) bis zur einer GRZ von 0,80 (Ober- bzw. Kappungsgrenze) wie bisher überschritten werden darf, so dass die Flächen auch künftig effizient von den Gewerbebetrieben genutzt werden können.

Ferner dürfen in den Gewerbegebieten nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 15,00 m im GE 1 und GE 3 sowie auf 12,00 m im GE 2 beschränkt worden. Damit setzt sich im Plangebiet die Höhenentwicklung der angrenzenden Gewerbegebiete fort, so dass ein Einfügen in die Umgebung zu erwarten ist. In den Gewerbegebieten dürfen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z. B. Schornstein, Fahrstuhl, Klimaanlageaufbau) um bis zu 4,00 m zugelassen werden. Damit wird die Lage der neu zu bebauenden Flächen am Siedlungsrand berücksichtigt.

In den Gewerbegebiet GE 1 bis GE 3 ist die untere Bezugsebene für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (H) die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante der Straße "Am Fernsehturm". Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist bei Flachdächern die Attika (oberster Anschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First (der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung). Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist bezogen auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes über der mittleren Höhe der unteren Bezugsebene zu messen. Die Festsetzungen richten sich nach dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 51 und gewährleisten, dass sich Neubauten in die umgebenden Siedlungsstrukturen einfügen werden.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche legt den Bereich fest, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Um die Bebaubarkeit der im Norden des Plangebietes

liegenden Gewerbegrundstücke zu verbessern und eine Expansion bestehender gewerblich genutzter Standorte zu ermöglichen, setzen sich die Baugrenzen aus dem Bebauungsplan Nr. 26 künftig in südliche Richtung bis zur Geltungsbereichsgrenze fort. Im Süden des Plangebietes stoßen die Baugrenzen unmittelbar auf die Grundstücksgrenze. Damit wird eine mögliche Erweiterung der gewerblich genutzten Bauflächen in südliche Richtung vorbereitet und der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf bereits vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Zur Straße „Am Fernsehturm“ sowie zu der westlichen Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen halten die Baugrenzen einen Abstand von 5,00 m ein, so dass ein zu dichtes Heranrücken an die Erschließungsanlage und die Grünzone vermieden wird. Gleichwohl wird durch die überbaubaren Flächen ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum für die geplante gewerbliche Bebauung eröffnet, so dass sich in Verbindung mit den zulässigen Grundflächenzahlen eine effiziente Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ergibt.

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

Die überbaubaren Flächen lassen außerdem eine Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2025) zudem für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung gut geeignet.

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

### 5.3 Grünstrukturen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzte Grünfläche sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind bisher nicht umgesetzt worden und werden derzeit als Pferdeweide/ Paddock bzw. als Gartenfläche genutzt. Daher sollen diese in Gewerbeflächen umgewandelt werden, um den ansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeit zu bieten und eine effiziente Ausnutzung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Hierfür stellt die Gemeinde Schiffdorf einen Ausgleich im Bereich einer gemeindeeigenen Kompensationsfläche bereit (Flurstück 30/2, Flur 11, Gemarkung Wehdell).

Zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Plangebietes ist auf der Westseite des Gewerbegebietes GE 3 eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden, in der zur Eingrünung der gewerblichen Nutzung sowie als Sichtschutz zum benachbarten Wohngebiet naturraumtypische Gehölzstrukturen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen sind. Zum anderen ist hier die Errichtung einer Regenrückhaltung für die schadlose Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sowie die Entwicklung einer Blühwiese möglich. Die Maßnahmen dienen zugleich als Kompensation für planungsbedingte ökologische Eingriffe.

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

Der im Bereich der Straße „Am Fernsehturm“ existierende ortsbildprägenden Laubbaumbestand soll auch nach Realisierung der Neubebauung bestehen bleiben. Es gilt die Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Baumbestand während der Bauarbeiten gegenüber Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen ist.

## 5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m <sup>2</sup> *
<b>Gewerbegebiet (GE)</b> <i>darin Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen: ca. 3.242 m<sup>2</sup></i>	22.267
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b>	170
<b>Gesamt</b>	22.437

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

## 6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Analog zum Bebauungsplan Nr. 26 sind für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 die Lärmschutzmaßnahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 übernommen worden.

Für das Plangebiet wird zudem eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um den vom Plangebiet ausgehenden und auf schutzwürdige Bebauungen einwirkende Gewerbelärm sowie den planungsinduzierte Verkehrslärm zu ermitteln und zu bewerten. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf der Neubebauung im GE 3. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden außerdem ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen beschrieben, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingestellt.

Für die einbezogenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die schalltechnischen Festsetzungen des dortigen Bebauungsplanes übernommen, da es sich hier lediglich um eine geringfügige Erweiterung des Plangebietes handelt.

## 7. NATUR UND LANDSCHAFT MIT EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

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

### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung - externe Ausgleichsmaßnahmen

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe soll nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt werden. Dabei werden die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“, Ortschaft Schiffdorf zulässigen Eingriffe berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 26 setzt im Norden des Plangebietes Gewerbegebiete mit Grundflächenzahlen von 0,50 und 0,60 fest, die jedoch bis zur Kappungsgrenze von 0,80 überschritten werden dürfen. Im Anschluss an die Gewerbegebietsflächen ist eine 11,00 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung vorhanden, in der folgende Maßnahmen laut Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 26 durchzuführen sind:

### **II zur Festsetzung Nr.7 des Bebauungsplanes:**

a) Zur Aufnahme des überschüssigen Oberflächenwassers, das über die anzulegenden Sickermulden auf den Grundstücken abgeführt wird, sind im Norden und Süden des Gewerbegebietes je 3m breite und im Westen eine 5m breite Sammelmulde anzulegen. Die durchschnittliche Tiefe beträgt 0,6m. Der Aushub ist zur Anlage einer Aufschüttung zwischen 1,30m und 1,50m Höhe seitlich der Mulden in Richtung Gewerbefläche (c) zu verwenden. Das überschüssige Material ist zur Anlage des unter Festsetzung Nr.6 aufgeführten Damms zu verwenden.

c) Die aufgeschütteten Wälle sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Leitart ist hier die Eiche (*Quercus robur*); hinzu kommen Birke (*Betula pendula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Es sind mindestens 3-jährige Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt mind. 3 Stk/m<sup>2</sup>.

Südlich schließt sich an die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung eine 9,00 m breite Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ an. Hier ist ein 3,00 m breiter Fuß- und Radweg mit befestigten Oberflächen (Pflaster, wassergebundene Decke) herzustellen ist. Beidseits des Weges ist eine Baumreihe aus Eichen anzulegen.

Die Funktionsverluste, die mit der Umwandlung der Grünfläche und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung in Gewerbegebietsflächen verbunden sind, werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zusätzlich berücksichtigt. Allerdings sind die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen bislang nicht umgesetzt worden.

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

#### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Flächen der Gemeinde Schiffdorf – Flurstücke 239, 241 sowie Teilflächen der Flurstücke 235, 236, 237, 238 und 257 sowie Teil des Flurstücks 167/2

	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
<b>Biotopebestand</b>		
Gewerbegebiet (OGG) - bebaubare Flächen bei GRZ gesamt 0,80 aus rechtsverbindl. B-Plan Nr. 26	0,111 x 0,00	0,000
Gewerbegebiet (OGG) - unbebaute Freiflächen aus rechtsverbindl. B-Plan Nr. 26	0,027 x 1,00	0,027
Reitanlage (PSR), vegetationsfreier Paddock	0,123 x 0,60	0,074
Standweide (GW) für Pferde, vegetationsfrei oder spärliche Vegetation	0,221 x 1,00	0,221
Scherrasen (GR)	0,117 x 1,00	0,117
Sandacker (AS)	0,013 x 1,00	0,013
Funktionsverlust der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Anlage von Sammelmulden (GR/ UH) und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (HFM) aus rechtsverbindl. B-Plan Nr. 26	0,254 x 1,50	0,381
Funktionsverlust der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ – Neuanlage eines 3,00 m breiten Fuß- und Radweg (OVW) aus rechtsverbindl. B-Plan Nr. 26	0,069 x 0,00	0,000
Funktionsverlust der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ – Pflanzung einer Baumreihe aus Eichen (HB) aus rechtsverbindl. B-Plan Nr. 26	0,138 x 1,50	0,207
<b>Eingriffsflächenwert</b>		<b>1,040</b>

WE = Werteinheit

<b>Planung</b>	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und Teil aus GE 3 (OGG) - bebaubare Flächen bei GRZ gesamt 0,80 (0,595 x 0,80 = 0,476 m <sup>2</sup> )	0,476 x 0,00	0,000
Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und Teil aus GE 3 (OGG) (OGG) - unbebaute Freiflächen	0,119 x 1,00	0,119
Straßenverkehrsfläche (OVS)	0,017 x 0,00	0,000
<b>Kompensationsflächenwert</b>		<b>0,119</b>

#### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

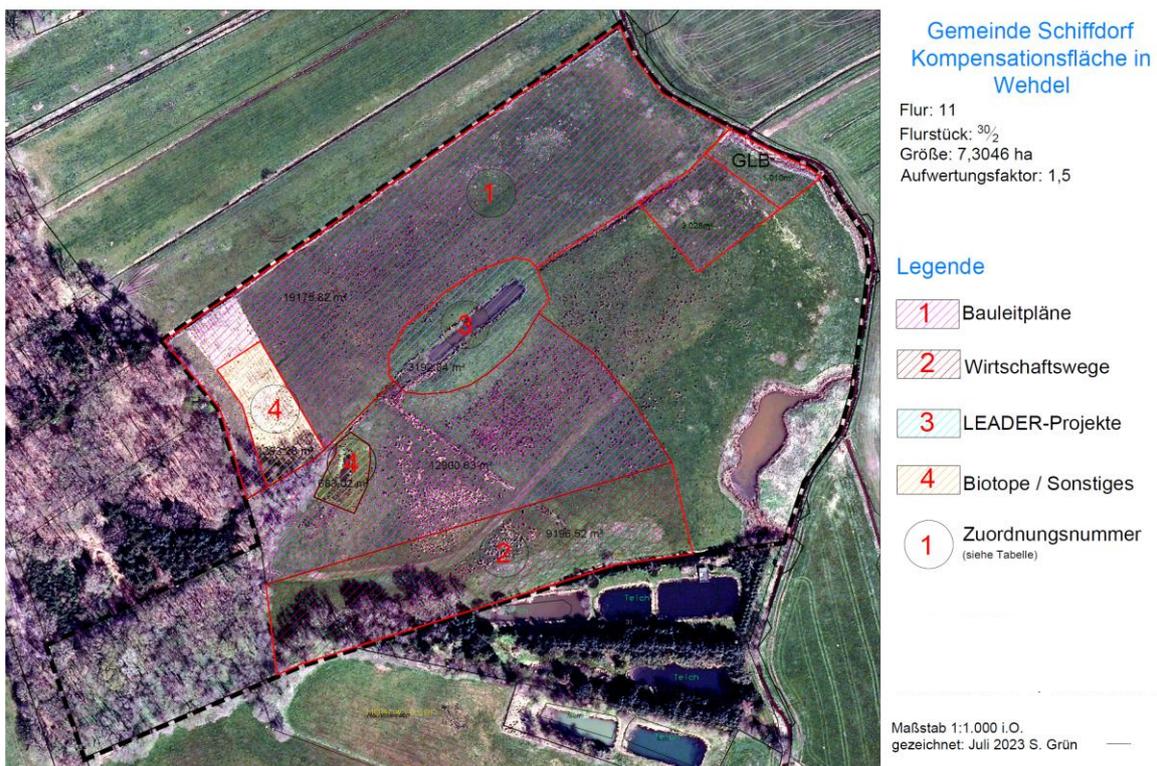
Kompensationsflächenwert	<b>0,119 WE</b>
- Eingriffsflächenwert	<b>- 1,040 WE</b>
<b>Summe</b>	<b>- 0,921 WE</b>

WE = Werteinheit

Mit Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung auf den gemeindeeigenen Flächen in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 (teilweise) verbleiben Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Defizit von 0,921 Wertpunkten, die über die Kompensationsfläche der Gemeinde in Wehdel auszugleichen sind.

#### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich des Kompensationsdefizites erfolgt extern über die gemeindeeigene Kompensationsfläche im Bereich des Flurstücks 30/2, Flur 11, Gemarkung Wehdel. Die für die ökologische Entwicklung der Kompensationsfläche vorgesehenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind bereits umgesetzt worden. Dabei sind keine baulichen Anlagen oder Gehölzpflanzungen im Bereich der Gewässerräumstreifen durchgeführt worden. Von der 7,3046 ha großen Kompensationsfläche stehen mit Stand: Juli 2023 noch 2,1002 ha bzw. ein Ökokonto von 3,5403 Wertpunkten ( $2,1002 \times 1,5 \text{ WE Aufwertungsfaktor} = 3,1503 \text{ WE}$ ) zur Verfügung. Das planungsbedingte Kompensationsdefizit von 0,921 Werteinheiten wird somit über die Kompensationsfläche ausgeglichen.



## Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für private Flächen – Flurstück 167/1 im GE 3

Blotopbestand	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Sandacker (AS)	1,632 x 0,80	1,306
<b>Eingriffsflächenwert</b>		<b>1,306</b>

WE = Werteinheit

Planung	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Gewerbegebiet (Flurstück 167/1 im GE 3) - bebaute Flächen bei GRZ gesamt 0,80 (1,632 x 0,80 = 1,306)	1,306 x 0,00	0,000
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (Pflanzung heimischer Gehölze, Anlage einer Blühwiese, Errichtung einer Regenrückhaltung)	0,324 x 1,20	0,389
<b>Kompensationsflächenwert</b>		<b>0,389</b>

## Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Kompensationsflächenwert	<b>0,389 WE</b>
- Eingriffsflächenwert	<b>- 1,306 WE</b>
<b>Summe</b>	<b>- 0,917 WE</b>

WE = Werteinheit

Mit Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung auf den privaten Flächen im Gewerbegebiet GE 3 (Flurstück 167/1) verbleiben Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Defizit von 0,917 Wertpunkten, das extern über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche an anderer Stelle oder über eine vertragliche Vereinbarung mit der Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven oder die Niedersächsischen Landesforsten auszugleichen ist. Hierzu erfolgen konkrete Angaben im Entwurf des Bebauungsplanes.

## 8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

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

- „1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,  
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,  
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,  
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

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

Im Plangebiet sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Für das Plangebiet liegen keine konkreten Hinweise auf ein Vorkommen (streng) geschützter oder gefährdeter Vogel-, Fledermaus-, Amphibien- oder Libellenarten vor. Jedoch ist nicht ausgeschlossen, dass vereinzelt streng geschützte Arten das Bebauungsplangebiet als Nahrungs- oder Fortpflanzungshabitat nutzen. Die östlich des Plangebietes im Bereich der Straße „Am Fernsehturm“ vorkommenden Laubbäume sollen als Lebensraum der Brutvogelgemeinschaft und als potenzielle Fledermaushabitate erhalten bleiben, so dass planungsbedingt keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie zur Vermeidung unnötiger Lebensraumzerstörung wird rein vorsorglich auf folgende Vermeidungsvorkehrungen hingewiesen:

- Bäume können gefährdeten Vogelarten oder streng geschützten Fledermäusen als Lebensstätte dienen. Zur Vermeidung unnötiger Lebensraumzerstörung sind Gehölzrodungen daher zu vermeiden oder auf das notwendige Maß zu reduzieren. Baumfällungen dürfen zudem nur in dem in § 39 Abs. 5 BauGB genannten Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.
- Sofern der Erhalt randständiger Bäumen nicht mit anderen Zielen im Bebauungsplan vereinbar ist, sollte beim Vorkommen von Asthöhlen ggf. ein Fachgutachter eine endoskopische Kontrolle betroffener Bäume auf möglichen Besatz mit Fledermäusen durchführen.
- Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten im Bebauungsplangebiet ist der Schutz randständiger und baustellennaher 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).
- 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 Amphibien-schutzzäune gesichert werden.
- Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene und geplante Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Vermeidungsvorkehrungen ist im Hinblick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Vergleichbarkeit mit umliegenden Biotopstrukturen bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist.

## 9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

### Baudenkmale

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

### Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung befinden sich archäologisch wertvolle Bodendenkmale, die die Fundstellen Nr. 61, 77, 78 und 79 der Archäologischen Landesaufnahme umfassen.

Erdarbeiten in diesen Bereichen dürfen daher nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Abtrag des Oberbodens hat dabei mit einem Raupenbagger mit breiter, glatter Schaufel zu erfolgen (kein Radlader o. ä.). Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel.: 04745/9439-0) festzulegen.

Unabhängig davon ist mit Blick auf die Archäologische Denkmalpflege zudem Folgendes grundsätzlich zu beachten:

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

## 10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

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

Die nördlich des Plangebietes existierende Reitanlage liegt innerhalb des Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 26, Gemeinde Schiffdorf) und ist daher als gewerblicher Betrieb einzustufen. Da dem Plangebiet und dem angrenzenden Gewerbegebieten einschl. der Reithalle nach der TA Luft, Anhang 7 die gleiche Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Geruchsmissionen zu zuordnen ist, sind planungsbedingt keine Immissionskonflikte zu erwarten.

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

Die im Süden des Plangebietes liegenden Flächen, die der Erweiterung des Gewerbegebietes dienen, werden derzeit noch als Ackerflächen genutzt. Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet eigentümerseitig jedoch nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der Flächen erfolgt auf Freiwilligkeit.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie für die Realisierung des geplanten Gewerbegebietes und die interne Kompensationsplanung planungsbedingter Eingriffe erforderlich ist. Darüber hinaus werden im Plangebiet keine Böden

mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2025) betroffen, so dass planungsbedingt nicht mit Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange zu rechnen ist. Ferner erfolgt ein Teil der Kompensation extern im Bereich der anerkannten Kompensationsflächenpools Wehdell der Gemeinde Schiffdorf. Weitere Ausgleichserfordernisse aufgrund der baulichen Entwicklung auf dem im Plangebiet liegenden Flurstück 167/1 sollen extern über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche an anderer Stelle oder über eine vertragliche Vereinbarung mit der Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven oder die Niedersächsischen Landesforsten kompensiert werden.

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

Die Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist auch nach Realisierung der Planung über die öffentlichen Straßen und Wege sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung benachbarter Landwirtschaftsflächen ist planungsbedingt nicht zu erwarten.

## 11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

### Wasserwirtschaft

Das Plangebiet gehört zum Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste sowie im Gebiet des Wasser- und Bodenverbandes "Sichterdränung Schiffdorf". Verbandsgewässer/ -anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes "Wulsdorf" der wesenetz Bremerhaven GmbH und zwar in der Schutzzone III B. Die Schutzbestimmungen der für das Wasserschutzgebiet geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind daher grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Eine mögliche Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung ist vonseiten des Landkreises Cuxhaven zwar in Aussicht gestellt worden, konkrete Angaben können hierzu von der zuständigen Behörde jedoch noch nicht gemacht werden.

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

## 12. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

### Altablagerungen und Altstandorte

Im Niedersächsischen Umweltportal (NUMIS 2025) sind für das Plangebiet weder Altablagerungen noch Verdachtsflächen für das Vorkommen von Rüstungsaltlasten verzeichnet.

Der Gemeinde Schiffdorf sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

### Kampfmittelerkundung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird zur Gefährdungsabschätzung daher empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

## 13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

### Energieversorgung

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

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2025) Versorgungsleitungen (Strom, Gas) des Unternehmens. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

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

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen. Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsunternehmens ist zu beachten. Die Lage und die Breite der Trassenkorridore (mind. 1,60 m) für die Versorgungsleitungen sind in der nachfolgenden Erschließungs- ausbauplanung festzulegen.

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

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

### Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung und die Breitbandversorgung des Planbereiches werden über die Deutsche Telekom Technik GmbH und die EWE Netz GmbH sichergestellt. Ferner beabsichtigt die Deutsche Glasfaser Holding GmbH ihr Glasfasernetz im Bereich der Gemeinde Schiffdorf auszubauen.

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

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

beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

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

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

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

### Richtfunk

Ausgehend vom südlich existierenden Funk- und Fernsehturm queren mehrere Richtfunktrassen mit ihren Schutzzonen das Plangebiet. Eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken ist durch neue Bauwerke mit Bauhöhen bis zu 20,00 m nicht zu erwarten. Aufgrund der im Plangebiet zulässigen Höhe baulicher Anlagen von maximal 15,00 m und einer Überschreitungsmöglichkeit der Bauhöhenbeschränkung nur durch untergeordnete bauliche Anlagen (wie z. B. Schornsteine) im GE 3 ist daher davon auszugehen, dass mit der Planung keine Störungen des Richtfunks verbunden sein werden.

### Trinkwasserversorgung

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

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.

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

### Löschwasserversorgung

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

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

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

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

Der Wasserverband Wesermünde hat im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Gemeinde Schiffdorf bereits darauf hingewiesen, dass die Dimensionierung der Trinkwasser-

leitungen ggf. nicht ausreicht, um künftig die Deckung des Löschwasserbedarfes sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist dann über netzunabhängige Löschwasserentnahmestellen zu gewährleisten.

Sofern für die weitere gewerbliche Bebauung im Plangebiet die vorhandenen Löschwasserkapazitäten nicht ausreichen, ist die Löschwasserversorgung durch die Installation ggf. 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.

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

### **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Die im nördlichen Teil des Plangebietes liegenden Grundstücksanteile, werden Bestandteil der bebauten Gewerbegrundstücke, so dass diese an die bestehenden Entwässerungseinrichtungen „Im Gewerbepark“ angeschlossen werden. Insofern ist die Oberflächenwasserentsorgung analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ vorgesehen. Die im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl bleibt im Bereich dieser Grundstücksflächen unverändert bestehen. Daher ist in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 mindestens 50% des anfallenden Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.

Im Gewerbegebiet GE 3 ist, mit Ausnahme der nördlich einbezogenen Fläche des Bauhofes der Gemeinde, vorgesehen, dass das anfallende Oberflächenwasser in einer neu anzulegenden Regenrückhaltung zu sammeln und dann gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abzugeben. Hierzu besteht die Möglichkeit, im Bereich der Gewerbeflächen und/ oder der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenwasserspeichers (Rückhaltevolumen) richtet sich nach den Regelwerken des ATV und der ingenieurtechnischen Berechnung zum Oberflächenentwässerungskonzept. Der zulässige Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf den natürlichen Meliorationsabfluss von maximal 1 l/s je ha nicht überschreiten. Der rechnerische Nachweis ist vom Bauherrn spätestens im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen.

Für die ordnungsgemäße Ableitung des auf den Gewerbeflächen des GE 3 anfallenden Oberflächenwassers wird hierzu ein Bodengutachten und Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse des Bodengutachtens sowie die Vorgaben des Oberflächenentwässerungskonzeptes werden in den Entwurf des Bauleitplanes eingestellt.

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

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

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

### **Abwasserbeseitigung**

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

### **Abfallentsorgung**

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

### **Baugrund**

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2025) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich einer Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet steht nach Auskunft des LBEG (NIBIS-Kartenserver 2025) gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen an. Dennoch ist es zu empfehlen, für Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-Normen als gesetzlich geltende technische Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden; diese ersetzen jedoch keine Baugrunduntersuchung.

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

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver) des LBEG 2025 hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Bergbau. Es existieren im Plangebiet und der Umgebung weder Bergbaurechte, Bewilligen nach Bundesberggesetz (BBergG) noch Altverträge, Erlaubnisse zur Suche nach Bodenschätzen oder Bergwerkseigentum.

## **14. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 15. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 24.03.2025 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks“, Ortschaft Schiffdorf gefasst.

Für den Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks“, ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschl. .... durchgeführt worden. Die Planungsunterlagen waren im selben Zeitraum im Internet abrufbar.

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

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks“, Ortschaft Schiffdorf in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Schiffdorf, den .....

.....  
Bürgermeister

## TEIL 2: UMWELTBERICHT

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

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen zu schaffen. Des Weiteren sollen den nördlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetrieben und dem Bauhof der Gemeinde mit der Umwandlung der im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Grünfläche in Flächen des Gewerbegebietes Expansionsmöglichkeiten eröffnet werden.

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 2,244 ha</li> </ul>
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbegebiete (GE 1, GE 2, GE 3)</li> </ul>
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>eingeschossige Bebauung</li> <li>Grundflächenzahl (GRZ): im GE 1 0,60, im GE 2 0,50 und im GE 3 0,80</li> <li>Überschreitung der GRZ im GE 1 und GE 2 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zur Kappungsgrenze von 0,80</li> <li>abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m</li> </ul>
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung ausgehend über die Straße "Am Fernsehturm" und über die nördlichen Gewerbegrundstücke</li> <li>Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche: ca. 0,0170 ha</li> </ul>
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlage privater Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen - ca. 0,324 ha</li> <li>Beachtung der geltenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf</li> <li>Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange</li> <li>Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes</li> </ul>

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

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB)</li> <li>Bundes-Bodenschutzgesetz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Vermeidung der Beanspruchung von Böden mit besonderen Funktionen</li> <li>⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung</li> <li>⇒ Inanspruchnahme nur der für die Planung notwendigen Landwirtschaftsflächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen</li> <li>⇒ ökologische Vermeidungsvorkehrungen</li> <li>⇒ Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Natur u. Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben u. Gesundheit der Menschen im</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Vermeidung der planungsbedingten Inanspruchnahme oder erheblichen Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG,</li> </ul>

<p>besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit u. nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenarten u. Schönheit sowie der Erholungswert von Natur u. Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)</p>	<p>Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvoller Bereiche“, Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen</p> <p>⇒ Berücksichtigung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung</p> <p>⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft</p> <p>⇒ interne und externe Ausgleichsmaßnahmen</p>
--	---

## 2. ÜBERSICHT ÜBER DAS PLANGEBIET

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

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

**Flächennutzungen:** Gewerbegebiet, Ackerflächen, Flächen für die Pferdehaltung

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

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

Im Plangebiet sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, Naturdenkmale noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG verzeichnet. Darüber hinaus existieren weder Biotope der "Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" (LRP Landkreis Cuxhaven 2000) noch Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum (LRP Landkreis Cuxhaven 2000, Umweltkarten Niedersachsen 2023).

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

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

## 3. BESTANDSAUFNAHME (BASISSZENARIO)

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### Informationsquellen/ Methodik

Biotoptypenkartierung (Mai 2022/ November 2024), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (2025), Geportal Landkreis Cuxhaven (2025)

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

Für das Plangebiet ist im Mai 2022 (im Rahmen der Kartierung für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 51) sowie im November 2024 eine Biotoptypenkartierung anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021) durchgeführt worden.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortschaft Schiffdorf westlich der Straße "Am Fernsehturm" sowie des östlich des Düllmannsweg. Im Norden und Osten grenzt ein großflächiger Gewerbe-

bepark (OGG) an. Südlich des Plangebietes finden sich Ackerflächen (AS), während sich im Westen das auf dem Gebiet der Stadt Bremerhaven liegende Wohngebiet am Düllmannsweg erstreckt. Östlich befindet sich ferner das Betriebsgelände (ONZ) mit dem Fernseh- und Funkturm, einem eingeschossigen Betriebsgebäude, befestigten Außenflächen sowie einem Gehölzbestand.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes existieren innerhalb des Gewerbeparks (OGG) eine Reitanlage, das Gelände des Bauhofes der Gemeinde Schiffdorf sowie der Standort eines Bauunternehmens. Die südlichen Grundstücksbereiche dieser Nutzungen, die im Plangebiet liegen, umfassen zum einen den Paddock der Reitanlage (PSR) sowie eine zugeordnete größere Standweide für die Pferdehaltung (GW), die vegetationslos oder nur spärlich bewachsen ist. Zum anderen findet sich südlich des Bauunternehmens eine Rasenfläche (GR). Der überwiegend Teil des Plangebietes ist jedoch durch intensiv genutzte, gehölzfreie Ackerflächen (AS) geprägt.

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Ackerflächen erfolgt über die östlich verlaufende Straße "Am Fernsehturm" (OVS), während die unbebauten Grundstücke im Norden über die angrenzenden Gewerbegrundstücke erreichbar sind. Partiiell wird die Straße „Am Fernsehturm“ von ortsbildprägenden Laubbäumen begleitet.

### Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel <sup>1</sup>	Biotoptyp <sup>1</sup>	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften Wertstufe <sup>2</sup>
AS	Sandacker	I
OGG	Gewerbegebiet	0
PSR	Reitanlage (Paddock)	I
GW	Standweide für Pferde	I
GR	Scherrasen	II

<sup>1</sup> nach v. Drachenfels (2021), <sup>2</sup> nach Drachenfels (2024)

**Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften**  
 Wertstufe 0: sehr geringe bis keine Bedeutung; Wertstufe I: geringe bis sehr geringe Bedeutung; Wertstufe II: geringe Bedeutung; Wertstufe III: mittlere Bedeutung; Wertstufe IV: hohe Bedeutung; Wertstufe V: sehr hohe bis herausragende Bedeutung

### Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

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

### Vorkommen von Brut- und Gastvögeln sowie von Fledermäusen

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

Aufgrund der Vorbelastung des Gebiets durch die intensive Landwirtschaft, der Störungen durch die unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzungen, durch den Verkehr auf den Straßen sowie durch Spaziergänger (mit Hunden) und Radfahrer ist davon auszugehen, dass sich die Vogelgemeinschaft hier ganz überwiegend aus einem breiten Spektrum weit verbreiteter und im Bestand nicht gefährdeter Arten zusammensetzt. Dazu gehören beispielsweise Ringeltaube, Blau- und Kohlmeise, Zilpzalp, Rotkehlchen, Zaunkönig, Amsel, Buchfink sowie weitere Singvogelarten.

Das Plangebiet ist für Bodenbrüter des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und der Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen eher ungeeignet. Aus den vorgenannten Gründen ist der Bereich des Plangebietes auch für Großvogelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie Rastvögel unattraktiv.

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

genutzten Ackerflächen ist aufgrund der Strukturarmut davon auszugehen, dass sie keine besondere Bedeutung als Nahrungshabitat und Jagdlebensraum für Fledermäuse besitzen.



**BIOOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN**

- Sandacker (AS)
- Standweide (GW)
- Scherrasen (GR)
- Reitanlage/ Paddock (PSR)
- Siedlungsgehölz (HSE)
- sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)
- Gewerbegebiet (OGG)
- sonstiges Bauwerk/ Fernsehurm (ONZ)
- Straße (OVS)
- Einzelbaum
- räumlicher Geltungsbereich

**BEBAUUNGSPLAN NR. 115 "GEWERBEGEBIET SÜDLICH DES GEWERBEPARKS"**  
**GEMEINDE SCHIFFDORF**

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

## Schutzgut Boden

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai 2022/ November 2024), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS (LBEG 2025), Umweltkarten Niedersachsen (2025)

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2025) sind im Plangebiet Pseudogley-Podsole anzutreffen, die nicht als schutzwürdige oder seltene Böden eingestuft werden.

Im Bereich der bebauten Gewerbegebietsflächen sowie der Reitanlage sind aufgrund der vorhandenen Versiegelungen und der anthropogenen Einflussnahme stark überprägte Böden mit einer sehr geringen bis geringen Bedeutung für das Schutzgut Boden anzutreffen. Im Bereich der Scher-  
rasenfläche im Osten sowie der Standweide finden sich überwiegend überprägte Böden, denen aufgrund der intensiven Pflege und Nutzung sowie der Verdichtungen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden zukommt.

Die Ackerflächen sind bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Bodenbearbeitung, Düngung und Befahrungen vor allem durch überprägte Böden mit geringer Natürlichkeit gekennzeichnet. Darüber hinaus weisen die Böden eine geringe Bodenfruchtbarkeit und eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit aus (NIBIS 2025). Kohlenstoffreiche Böden wie z. B. Moorböden mit Bedeutung für den Klimaschutz sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

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

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

### Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
<b>Besondere Standorteigenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besonderen Standortbedingungen</li> <li>– keine Nährstoffarmut</li> <li>– keine Verdichtungsempfindlichkeit</li> </ul>	– keine besonderen Lebensraumfunktionen
<b>Naturnähe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Acker mit überprägten Böden mit geringer Natürlichkeit</li> <li>– bebaute/ versiegelte Flächen mit sehr geringer Natürlichkeit</li> <li>– Reitanlage und Rasen mit geringer Natürlichkeit</li> </ul>	– Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen
<b>natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– geringe Bodenfruchtbarkeit</li> </ul>	– keine besondere Bedeutung für das Ertragspotenzial
<b>Regelungs-funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– natürliche Grundwasserneubildung: mittel</li> <li>– Retentionsvermögen: mittel</li> </ul>	– keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung
<b>Filter- und Pufferfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– natürliches Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch</li> </ul>	– Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
<b>Klimaschutzfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kein Vorkommen kohlenstoffreicher Böden</li> </ul>	– keine Bedeutung für den Klimaschutz
<b>Archivfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine seltenen oder schutzwürdigen Böden</li> <li>– Hinweis auf Bodendenkmale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Archivfunktion</li> <li>– keine seltenen Vorkommen</li> </ul>

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass das Plangebiet eine Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion besitzt. Ferner besteht eine Archivfunktion aufgrund des Vorkommens von Bodendenkmalen.

## Schutzgut Wasser

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai 2022/ November 2024), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS (LBEG 2025), Umweltkarten Niedersachsen (2025)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

Die natürliche Grundwasseroberfläche liegt im Plangebiet laut NIBIS 2025 mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche (GOK). Die natürliche Grundwasserneubildungsrate erreicht 150 bis 200 mm/Jahr und ist damit als mittel zu bewerten. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch (NIBIS-Kartenserver 2025). Durch vorhandene Versiegelungen und Bebauungen ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildung und Reduzierung des Schutzpotenzials im Norden des Plangebietes jedoch nicht auszuschließen.

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

## Schutzgut Klima und Luft

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai 2022/ November 2024), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2025).

Der nördliche Teil des Plangebietes stellt sich aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der vorhandenen Bebauung und der gewerblichen Nutzung als klimatischer Wirkungsraum mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit dar. Für den südlichen Teil ist aufgrund der strukturarmen Ackerfläche eine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung nicht zu erwarten.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

## Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai 2022/ November 2024), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), DOP Viewer (2024)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und der Umgebung wird somit durch das Zusammenspiel der vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit den strukturarmen Ackerflächen, den Straßenverkehrsflächen und dem Fernseh- und Funkturm gekennzeichnet.

Durch die östlich existierende großvolumigen, höheren Gewerbebauten, die aufgrund der geringen Eingrünung gut sichtbar sind, sowie aufgrund des weiträumig wahrnehmbaren Fernseh- und Funkturmes besteht eine erhebliche Vorbelastung des Landschafts- und Ortsbildes. Auch die nördlich liegenden Gebäude des Gewerbeparks sowie die Reitanlage treten visuell im Plangebiet in Erscheinung. Die Ackerflächen stellen typische Nutzungen für die Geest dar, wirken sich aber aufgrund der Strukturarmut und der geringen Naturnähe nicht besonders positiv aus. Gliedernde Gehölze sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Unter Berücksichtigung des Bewertungsmaßstabes der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbild (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Cuxhaven 2013) ist dem Plangebiet daher eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zuzuordnen.

## Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai 2022/ November 2024), topograph. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht erkennbar.

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

## Schutzgut Fläche

### Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (Mai 2022/ November 2024), topograph. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet Schiffdorf" der Gemeinde Schiffdorf, der eine gewerbliche Nutzung festsetzt. Aktuell sind eine Reitanlage, das Gelände eines Bauhofes sowie der Standort eines Bauunternehmens vorhanden. Daran schließen sich unbefestigte Rasen-, Weide- und Paddock-Flächen an. Im südlichen Teil des Plangebietes finden sich unbebaute Ackerflächen.

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

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

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

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

### Baubedingte Auswirkungen

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

### Anlagenbedingte Auswirkungen

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die planungsbedingte Nutzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzten Gewerbegebietsflächen im Norden des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Auswirkungen, da hier bereits eine Bebauung vorhanden oder aufgrund der rechtsverbindlichen Planung zulässig ist.

Die im rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 26 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine Grünfläche werden im Rahmen der Planung in Gewerbefläche umgewandelt. Die im Bebauungsplan Nr. 26 festgelegten Gehölzpflanzungen sind jedoch nicht umgesetzt worden, so dass die potenziellen Wertigkeiten bzw. Funktionsverluste im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden. Gleichwohl werden durch künftige Inanspruchnahme vorhandener Scherrasen- und Weideflächen sowie der Flächen einer Reitanlage (Paddock) als Eingriffe berücksichtigt. Da diese Biotope nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen, sind jedoch nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Die Inanspruchnahme der strukturarmen Ackerflächen im Süden des Plangebietes ist mit geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften verbunden, da die ökologische Bedeutung der Ackerflächen gering ist.

Das Plangebiet weist aufgrund der gewerblichen Nutzungen sowie der intensiv genutzten Ackerflächen keine besondere Bedeutung für Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse auf.

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.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitats besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Bäume im Bereich der Straße „Am Fernsehturm“ sollen erhalten werden. Daher sollte während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten im Bebauungsplangebiet der Schutz baustellennaher 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).

Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene und geplante Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.

### **Schutzgut Boden**

Durch die geplante bauliche Entwicklung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang unbebauten Bereichen durch den Abtrag des Oberbodens, die baubedingten Versiegelungen und die Anlage einer Regenrückhaltung beeinträchtigt. Insofern werden sich erhebliche planungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden ergeben. Allerdings sind planungsbedingt weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe oder hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen.

Die Inanspruchnahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet Schiffdorf" bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen ist nicht mit Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden, zumal eine Erhöhung der Grundflächenzahl (einschl. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO) planungsbedingt nicht vorgesehen ist.

Beeinträchtigungen der Filter- und Pufferfunktion können durch die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk "Wulsdorf" vermieden werden.

### **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. Da das Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung aufweist, sind die Auswirkungen zu relativieren. Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse ist im Plangebiet die Anlage von Regenrückhaltungen zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Die Inanspruchnahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet Schiffdorf" bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen führt nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und zu Eingriffen in das Schutzgut Wasser, da eine Erhöhung der Grundflächenzahl (einschl. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO) planungsbedingt nicht erfolgt.

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

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.

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

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

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes wird sich das Landschafts- und Ortsbild verändern, da bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden und die gewerbliche Nutzung nach Süden ausgedehnt wird. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch den existierenden, weithin sichtbaren Fernsehturm, die vorhandene Prägung durch den Gewerbepark und die östlich liegenden großvolumigen, höheren Gewerbehallen sind die negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild jedoch in gewissem Umfang zu relativieren. Durch die vorgesehene randliche Eingrünung der Neubebauung im Westen werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zudem vermindert.

Auf eine Eingrünung der gewerblichen Erweiterungsflächen im Süden des Plangebietes ist verzichtet worden, da hier im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Schiffdorf eine Fortsetzung bzw. Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen ist, 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 Gewerbegebietsentwicklung zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse fließen in den Entwurf des Bebauungsplanes ein.

Baudenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Da im Plangebiet sowie der Umgebung das Vorkommen von archäologisch wertvollen Bodendenkmälern verzeichnet ist, dürfen hier Erdarbeiten daher nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden.

#### **Schutzgut Fläche**

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

#### **Wechselwirkungen**

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

### Kumullerung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

### Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

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

## 6. GEPRÜFTE PLANUNGSVARIANTEN

Auf die Prüfung von Erschließungsalternativen ist verzichtet worden, da die vorhandene Straße "Am Fernsehurm" genutzt werden soll und die Erschließung der nördlichen Flächen über die bestehenden Gewerbegrundstücke erfolgt. Standortalternativen sind nicht geprüft, da das Plangebiet der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dient und eine funktionale Verbindung zwischen Bestand und Erweiterungsfläche entstehen soll.

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

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

- Festlegung von Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung - Ziel: Vermeidung von erheblichen Lärmbelastungen für schutzwürdige Wohnbebauungen in der Umgebung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Beachtung der Vorschriften der Schutzgebietsverordnung des Wasserwerkes "Wulsdorf", gedroselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers - Ziel: Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und die Trinkwasserversorgung
- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Westen - Ziel: Entwicklung von naturraumtypischen Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zur landschaftsgerechten Eingrünung der Neubebauung im Westen, Schaffung neuer Lebensräume für heimische Pflanzen- und Tierarten, Revitalisierung der Bodenfunktionen, Verbesserung des Kleinklimas, Anlage einer Regenrückhaltung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange - Ziel: Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
- Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes sowie von Abflussspitzen während Starkregenereignissen
- Beachtung der geltenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Landschafts- und Ortsbildes

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

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

Abtrag, Schutz verdichtungsempfindlicher Böden durch Nutzung von Stahlmatten) entgegengewirkt werden.

#### Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Im Bereich der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist an der Westseite eine Pflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen derart zu bepflanzen, dass dem Sichtschutz entsprochen wird. Als Gehölze sind z. B. Ilex, Eberesche, Faulbaum, Hasel, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Winterlinde, Weide, Sandbirke, Schlehe, Stieleiche, Weißdorn, Hainbuche sowie standortgerechte Obstbäume zu verwenden. Die Mindestpflanzenanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 x 1,5 m festgesetzt. Der Anteil der Sträucher an der Pflanzung sollte ca. 60 % und der Anteil der Bäume ca. 40 % betragen. Für die Entwicklung einer artenreichen Gehölzstruktur sind mindestens sechs verschiedene Gehölze zu verwenden. Es ist ein naturnaher, freiwachsender Gehölzbestand zu entwickeln. Gehölze sind bei Abgang in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung zu ersetzen. Das Ausbringen von Düngern und Pestiziden ist unzulässig. Die Pflanzung ist in der nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Okt. bis Feb.) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Bäume: leichte Heister 100 – 150 cm Höhe

Sträucher: 60 - 100 cm Höhe mit mind. 3 bis 4 Trieben

Im Bereich der verbleibenden Flächen kann ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken angelegt werden. Es sind dabei unterschiedlich gestaltete, gebuchtete Uferbereiche mit flachen Böschungen (Neigung ca. 1:3 bis 1:5) anzulegen. Für notwendige Befestigungen sind möglichst organische Baustoffe zu verwenden. Das Regenrückhaltebecken ist extensiv zu pflegen.

Mit Ausnahme eines 3,50 m breiten Bewirtschaftungsstreifens ist um das Regenrückhaltebecken eine Ansaat mit einer zertifizierten Saatgutmischung in Form eines Blumen-Kräuter-Klimarasen (20% Blumen/ 80% Gräser) oder einer Blumenwiese (50% Blumen/ 50% Gräser), Ursprungsgebiet UG 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ durchzuführen. Das Saatgut ist dabei in einer Aussaatstärke von mind. 3 - 5 g/ m<sup>2</sup> auszubringen. Die Flächen sollten vor der Aussaat frei von mehrjährigen Unkräutern, wie z. B. Quecke oder Brennnesseln, sein. Der günstigste Zeitpunkt für eine Ansaat ist das Frühjahr bis Mitte Mai. Das Saatgut sollte flach auf ein feinkrümeliges Saatbett ausgebracht werden. Anschließend ist ein Anwalzen des Saatgutes durchzuführen, um für den notwendigen Bodenschluss zu sorgen. Auf der Fläche ist ein einmaliger Schnitt pro Jahr zulässig. Das Ausbringen von Düngern und Pestiziden ist unzulässig.

Wesentliches Ziel der Maßnahmen ist es,

- die Arten- und Strukturvielfalt durch die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopen zu verbessern
- durch die Nutzungsextensivierung eine Verbesserung bzw. Revitalisierung der Bodenfunktionen zu erreichen
- das Plangebiet durch Gehölzstrukturen einzugrünen
- die Oberflächenwasserbewirtschaftung sicherzustellen

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

Der jeweilige Eigentümer hat spätestens 10 Jahre nach endgültiger Herstellung der Anpflanzfläche nachzuweisen, dass die Anpflanzungen entsprechend den Festsetzungen umgesetzt wurden.

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

Informationen zu den Schutzgütern Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch sind dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven, dem NIBIS-Kartenserver des LBEG sowie den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klima entnommen worden. Ferner wurden eine Geländebegehung sowie eine Biotoptypenkartierung im Mai 2022/ November 2024 durchgeführt. Außerdem werden für den Bebauungsplan ein Lärmschutzgutachten sowie ein Bodengutachten und eine Entwässerungskonzeption erstellt.

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

## 10. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Schiffdorf stellt den Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen zu schaffen. Des Weiteren sollen den nördlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetrieben und dem Bauhof der Gemeinde mit der Umwandlung der im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Grünfläche in Flächen des Gewerbegebietes Expansionsmöglichkeiten eröffnet werden.

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

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Mit Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung auf den gemeindeeigenen Flächen in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 (Flurstücke 239, 241 sowie Teilflächen der Flurstücke 235, 236, 237, 238 und 257) sowie der Verbreiterung der Straße verbleiben Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Defizit von 0,921 Wertpunkten, das über die gemeindeeigene Kompensationsfläche der Gemeinde im Bereich des Flurstücks 30/2, Flur 11, Gemarkung Wehdel sind.

Mit Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung auf den privaten Flächen im Gewerbegebiet GE 3 (Flurstück 167/1) verbleiben Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Bilanzierungsmodell ergibt hier ein Defizit von 0,917 Wertpunkten, das extern über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche an anderer Stelle oder über eine vertragliche Vereinbarung mit der Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven oder die Niedersächsischen Landesforsten auszugleichen ist. Hierzu erfolgen konkrete Angaben im Entwurf des Bebauungsplanes.

## VERFASSERERKLÄRUNG

Der Bebauungsplan Nr. 115 "Gewerbegebiet südlich des Gewerbeparks", Ortschaft Schiffdorf der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von:

### PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR

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

ARCHITEKTUR  
STÄDTEBAU  
ÖKOLOGIE  
DÖRR GBR

Hechthausen, den .....

