

Gemeinde Schiffdorf

Landkreis Cuxhaven



AUGESTELLT DURCH DIE
GEMEINDE SCHIFFDORF

Bearbeitet durch

die Bürogemeinschaft für Raum-
und Umweltplanung
SCHWARZ + WINKENBACH

Stand: 09.04.2026



BEBAUUNGSPLAN NR. 119

„Westlich der FTZ“ Teil 2

- mit örtlichen Bauvorschriften

Teil 1 **BEGRÜNDUNG**

Teil 2 **UMWELTBERICHT**

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
TEIL 1	BEGRÜNDUNG	1
1.	Planungsziele und Vorgaben	1
1.1.	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Städtebauliches Gesamtkonzept	3
1.4	Städtebaulicher Entwurf	4
1.5	Alternativenprüfung	9
2.	Grundlagen	9
2.1	Plangrundlage	9
2.2	Rechtliche Grundlagen	9
3.	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	10
3.1	Planungsrechtlich Situation	10
3.1.1	Bebauungspläne	10
3.1.2	Flächennutzungsplan	12
3.2	Ziele der Raumordnung	13
3.3	Schutzgebiete / Boden, Natur und Landschaft	14
3.3.1	Schutzgebiete	14
3.3.2	Wasserschutzgebiet	14
3.3.3	Bodenschutz	15
3.3.4	Artenschutz	15
3.4	Biotoptypen	18
3.5	Rahmenbedingungen	19
3.5.1	Städtebauliche Situation	19
3.5.2	Denkmalschutz	19
3.6	Immissionsschutz	20
3.6.1	Auf das Plangebiet wirkende Immissionen	20
3.6.2	Durch das Plangebiet bedingte Immissionen	22
3.7	Belange des Verkehrs	22
3.7.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	22
3.7.2	Verkehrliche Auswirkungen der Planung	23
3.7.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	25
3.7.4	Fußgänger / Schulweg	25
3.8	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	26
3.8.1	Versorgungsinfrastruktur	26
3.8.2	Bodenuntersuchungen	26
3.8.3	Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung	26

4.	Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	27
4.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	27
4.2	Art der baulichen Nutzung	27
4.3	Maß der baulichen Nutzung	28
4.3.1	Grundflächenzahl (GRZ)	28
4.3.2	Zahl der Vollgeschosse	29
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen	29
4.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	30
4.4.1	Überbaubare Grundstücksfläche	30
4.4.2	Bauweise	30
4.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	31
4.6	Mindestgrundstücksgröße	31
4.7	Öffentliche Grünflächen	31
4.8	Festsetzungen zum Immissionsschutz	32
4.9	Verkehrsflächen	33
4.10	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
4.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	35
5.	Örtliche Bauvorschriften	35
5.1	Dachformen / Dachfarben	35
5.3	Einfriedungen	36
5.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	36
5.5	Behandlung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück	37
6.	Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	37
6.1	Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes	37
6.2	Eingriffsbeurteilung	37
7.	Klimaschutz / Klimawandel / energieeffizientes Bauen	40
8.	Nachrichtliche Hinweise	40
8.1	Bodenfunde	40
8.2	Baumschutzsatzung	41
8.3	Barrierefreies Bauen	41
8.4	Stellplätze auf den Baugrundstücken	41
9.	Städtebauliche Kennwerte	41

TEIL 2 UMWELTBERICHT	42	
U1	EINLEITUNG	42
U1.1	Umweltbezogene Informationen	42
U1.3	Umweltschutzziele	45
U2	BESTAND, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	47
U2.1	Schutzgut Mensch	47
U2.2	Schutzgut Boden	48
U2.3	Schutzgut Wasser	49
U2.4	Schutzgut Klima / Luft	49
U2.5	Schutzgut Tier und Pflanzen	50
U2.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	51
U2.7	Kulturgüter und Sonstige Sachgüter	51
U2.8	Eingriffsbilanzierung	51
U2.9	Vermeidungsmaßnahmen	52
U2.10	Prognose der Umweltentwicklung	53
U2.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
U3	Zusätzliche Angaben	54
U3.1	Technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten	54
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	54
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	55
Verfassererklärung	55	

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

1. Planungsziele und Vorgaben

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Abgeleitet aus der strategischen Entwicklungsplanung „Schiffdorf 2030“ sowie aus der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist es ein wesentliches kommunales Ziel, Wohnbauflächen sowohl quantitativ als auch qualitativ in Schiffdorf bereitstellen zu können, um somit der aktuellen Wohnungsnachfrage zu entsprechen. Diese zentrale Herausforderung unserer Zeit spiegelt sich auch in den aktuellen Neuerungen des Baugesetzbuchs (BauGB), dem sogenannten Wohnungsbau-Turbo wider, der zur Schaffung von Wohnraum umfangreiche gesetzliche Vereinfachungen vorsieht. Die Gemeinde Schiffdorf setzt dabei einen Schwerpunkt auf die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen in einem attraktiven, durch zahlreiche Grünflächen geprägten Umfeld. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus sollen auch Alternativen zu flächenintensiven Bauformen umgesetzt werden. Bei geringerer Wohnfläche auf kleinen Grundstücken sollen daneben Angebote auch für ältere Menschen geschaffen werden. Darüber hinaus soll die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen in gefördertem Wohnungsbau ebenso etabliert werden wie Mehrfamilienhäuser und verdichtete Wohnformen in Hausgruppen wie Reihen- Ketten- und Gartenhofhäuser.

Für die kurz, mittel und langfristige Wohnbauentwicklung im Ortsteil Schiffdorf wurden in der 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung das Entwicklungsgebiet im Bereich der „Langen Äcker“ westlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) identifiziert und entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Ein erster Schritt zur Umsetzung der dort formulierten Entwicklungsziele stellte die Planung für eine Kindertagesstätte dar, für die im Bebauungsplan 119 Teil 1 bereits Planungsrecht geschaffen wurde.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 119 Teil 2 soll nun der erste Bauabschnitt als Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet werden.

Für die Planung legt die Gemeinde folgende städtebauliche Zielsetzungen zu Grunde:

- Durch eine gute Anbindung an das bestehende Fuß- und Verkehrsnetz sollen die umliegenden Einrichtungen wie Grundschule, Schulzentrum, Einkaufen, ärztliche Versorgung, ÖPNV gut erreichbar sein, so dass hier ein „Quartier der kurzen Wege“ entstehen kann.
- Die besondere Lagegunst der Wohnbaufläche soll dahingehend umgesetzt werden, dass verdichtete Bereiche neben attraktiv gestalteten Grünbereichen etabliert werden.
- Durch geeignete, wirtschaftlich verträglich umsetzbare Schallschutzmaßnahmen soll das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe so gestaltet werden, dass es zu keinen Einschränkungen der umliegenden gewerblichen Nutzung kommt.
- Die im Zentrum des Plangebietes liegende öffentliche Grünfläche soll als Aufenthaltsbereich für diverse Nutzungsanforderungen der Anwohnenden dienen.
- Die Grünflächen im Plangebiet sollen zu einem günstigen Kleinklima beitragen und mit den Grünbereichen in der Umgebung vernetzt werden.

- Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz soll so verträglich wie möglich umgesetzt werden.
- Hin zum bestehenden Wohnquartier Eschring sollen kleinteilige, eingeschossige Strukturen vorgesehen werden. Die Gebäudehöhe soll nach Norden hin geringer werden. Die Mehrfamilienhäuser mit größeren Baukörpern (2-Geschossigkeit) sollen auf den südlichen Bereich beschränkt bleiben.
- Weiterhin sollen die gestalterischen Merkmale der regionalen Baukultur entsprechend den Leitlinien für die Aufstellung von Bebauungsplänen (Fortschreibung 2022) und den Zielen der Leitbildentwicklung für die Ortschaft Schiffdorf berücksichtigt werden.
- Der Querschnitt der Planstraßen soll so bemessen sein, dass einseitig ein Gehweg vorgesehen werden kann.
- Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend im Plangebiet selbst, insbesondere durch geeignete Maßnahmen auf den zentralen Grünflächen auszugleichen. Die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, sollen durch geeignete Maßnahmen auf externen Flächen kompensiert werden.

Auf der Basis eines städtebaulichen Konzepts, eines Freiflächenkonzepts sowie eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wurden zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung entwickelt. Auch wenn es sich hier um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, soll die künftige Bebauung anhand exemplarischer Gebäudeentwürfe konkretisiert und die städtebaulichen Ziele verdeutlicht werden. Der Projektentwickler wird daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes dieser Zielsetzung entsprechen.


1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 „Westlich der FTZ“ Teil 2 umfasst in der Flur 14 der Gemarkung Schiffdorf folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile:

- Flurstück 371/249 teilweise (Ackerstraße)
- Flurstück 235 teilweise (Ackerfläche)
- Flurstücke 237/5, 237/3, 236/1 (Ackerfläche)
- Flurstücke 256 teilweise (Straße)
- Flurstücke 258 teilweise (Graben)

In der nebenstehenden Übersichtskarte ist der Geltungsbereich unmaßstäblich dargestellt. Die konkrete Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.




Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119
 „Westlich der FTZ“ Teil 2 (ohne Maßstab)
 30.10.2025, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst
 auf der Basis einer Kartengrundlage der
 LGLN. 

1.3 Städtebauliches Gesamtkonzept

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsüberlegungen wurde durch das Planungsbüro Schwarz + Winkenbach für den Entwicklungsbereich wie er in der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt wurde, ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt. Dabei wurde eine bauabschnittsweise Erschließung vorgesehen, die unterschiedliche Anknüpfungspunkte an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz vorsieht. Wie in der unten dargestellten Abbildung erkenntlich, ist sowohl eine Anbindung an die Bohlenstraße als auch eine Anbindung an die Kreisstraße als potentielle, noch nicht ausformulierte Optionen vorgesehen. Für den 1. Bauabschnitt sind Anbindungen an die Straße „Zum Feldkamp“ über eine nördliche und südliche Erschließung vorgesehen.



Städtebauliches Gesamtkonzept zur wohnbaulichen Entwicklung „Lange Äcker“ (ohne Maßstab) 13.10.2021, in der Zusammenschau mit der Vorzugsvariante zur baulichen Entwicklung zum 1. Bauabschnitt (April 2026) / Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN. 

1.4 Städtebaulicher Entwurf

Wie unter Punkt 1.5 dargestellt ist, wurde abgeleitet aus dem oben dargestellten städtebaulichen Gesamtkonzept für den 1. Bauabschnitt verschiedene städtebauliche Varianten entwickelt. Im Entwurfsprozess wurden die im Arbeitskreis Leitbildentwicklung Schiffdorf formulierten Ziele insbesondere hinsichtlich der Grünstrukturen, der Erschließung, der Bebauungsdichte und Implementierung einer regionalen Baukultur berücksichtigt. Nach der Befassung im oben genannten Arbeitskreis, im Ortsrat sowie im Planungsausschuss, entschied sich die Gemeinde Schiffdorf, den nachfolgend dargestellten städtebaulichen Entwurf als informelle, gestalterische Grundlage dem vorliegenden Bebauungsplan rahmengenbend zu Grunde zu legen.



Städtebaulicher Entwurf, (ohne Maßstab) 04.04.2026, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN (2025).

Der städtebauliche Entwurf basiert auf folgenden Erwägungen:

Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei Zufahrtsstraßen verkehrlich erschlossen. Im Norden wird das Plangebiet über die auszubauende Ackerstraße an die Straße „Zum Feldkamp“ angebunden. Um die potenziellen Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Nachbarschaft so gering wie möglich zu halten, wurde zunächst eine Kurvenführung nach Süden in Erwägung gezogen. Da die Brems- und Anfahrgeräusche bei Tempo 30 jedoch keine erheblichen Lärmbelastigungen erwarten lassen, entschied sich die Gemeinde, nach Abwägung, für eine Einmündungsgestaltung mit einer platzartige Aufweitung des Straßenraums und einer rechtwinkligen Abzweigung nach Süden. Diese Form der Kreuzungsgestaltung wurde von der Gemeinde in neueren Baugebieten bereits mehrfach umgesetzt. Wie die Erfahrungen dort zeigen, dient dieses Gestaltungselement einerseits der attraktiven Aufwertung des Straßenraumes und unterbindet andererseits eine zu schnelle, „sportliche“ Fahrweise.“

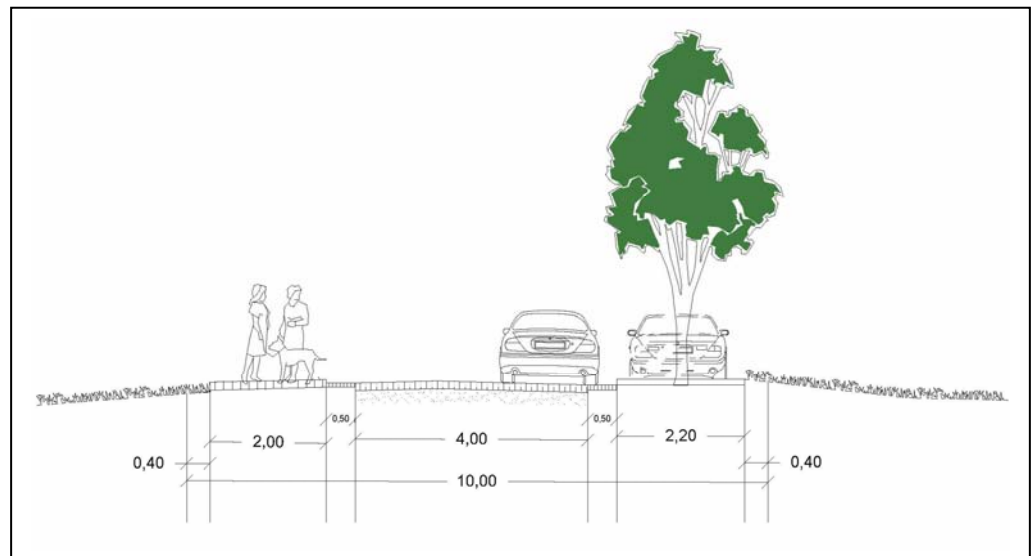
Der heute hauptsächlich durch den landwirtschaftlichen Verkehr und zur Naherholung genutzte Weg (Ackerstraße) wird im weiteren Verlauf nicht ausgebaut und dient auch nicht der Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke. Entlang der Ackerstraße wird folgerichtig im Bebauungsplan nach Süden hin zu den geplanten Wohnbaugrundstücken eine Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Nach Norden zu den bestehenden Grundstücken des Eschrings besteht bereits im Bebauungsplan Nr. 14 „Schul- und Kulturzentrum“ ebenfalls ein Zu- und Abfahrtsverbot. Insofern wird hierdurch die Erschließung der beiden Wohngebiete klar getrennt.

Die nach Süden führende, mit einem 10 m breiten Querschnitt konzipierte Planstraße mündet nach einer weiteren Kurve in einen Minikreisverkehrsplatz, der zum einen die Möglichkeit des Wendens bietet und zum anderen Abbiegevorgänge in die 3 Anschlussstraßen sicher gewährleisten soll. Sollte in weiterer Zukunft der westlich gelegene 2. Bauabschnitt erschlossen werden, kann dieser Kreisverkehrsplatz als weiterer Anknüpfungspunkt dienen. Soweit dies nicht erforderlich wird, kann die dort vorhandene Grünverbindung als Fuß- und Radweg genutzt werden.

Von diesem Kreisverkehrsplatz führt eine Stichstraße nach Norden und mündet dort in eine Wendeanlage. Nach Süden führt die Straße hin zur verlängerten öffentlichen Erschließungsstraße, die auch als Aldi-Zufahrt dient.

Die Erschließungsstraßen haben einen Regelquerschnitt von 10 m. Entsprechend dem unten dargestellten exemplarischen Querschnitt sind im öffentlichen Straßenraum neben der 5 m breiten Fahrbahn ein einseitiger Gehweg sowie Baumstandorte und öffentliche Parkplätze vorgesehen. In den Bestandsbereichen, in denen der öffentliche Straßenraum einen geringeren Querschnitt aufweist, so wie in der Ackerstraße, die eine Breite von 9 m aufweist, oder auch im Bereich der südlichen Erschließungsanbindung, die maximal 7 m breit ist, soll auf die seitlichen Parkplätze verzichtet werden. Näheres regelt die nachfolgende Erschließungsplanung.

**Gestaltung
Planstraßen** (Beispiel)
Querschnitt 10,00 m
Niveaugleiche
Verkehrsfläche +
+ abgegrenzter
Gehweg
+ Pflanz-/Parkstreifen



Wegeverbindungen

Wichtiges Planungsziel des Konzeptes ist ein Wegenetz, das sowohl das neue Wohngebiet als auch die Bestandsgebiete mit den umliegenden Zielen (Grundschule, Schulzentrum, Einkaufsmärkte, Kita, ÖPNV) insbesondere fußläufig verknüpft. In Nord-Süd-Richtung ist dies die Wegeverbindung in den Eschring, weiterführend zum Wendehammer der Stichstraße und von dort entlang der neuen Erschließungsstraße nach Süden. Ebenfalls von Nord nach Süd soll eine Fußwegeverwendung von der nicht ausgebauten Ackerstraße über den zentralen grünen Bereich hin zur Kita führen. Wobei derzeit noch nicht klar ist, wie das Grundstück der Kita erschlossen werden soll. Ebenso ist die fußläufige Verbindung von der Straße „Zum Feldkamp“ ins Plangebiet über den zentralen Grünbereich nach Süden möglich. Diese West-Ost Verbindung kann über den Kreisverkehrsplatz in Richtung Westen weitergeführt werden.

Die durch das Plangebiet führenden Geh- und Radwege, die insbesondere den Bereich Eschring mit dem neuen Plangebiet verbinden, werden in einem Querschnitt von mindestens 3 m bis maximal 5 m vorgesehen.



Gestaltung Fuß- und Radwege im Gebiet (Beispiel)

Querschnitt 2,0 -3,0 m

Öffentliche Grünflächen (Quartierszentrum)

Weitestgehend in der Mitte des Plangebietes soll ein neues „Grünes Quartierszentrum“ als Begegnungsplatz etabliert werden. Entlang der sich kreuzenden Wegeverbindungen sollen Räume entstehen, die zum Aufenthalt, zum Spielen und zur Kommunikation einladen. Durch eine intensive Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern soll hier auch ein Beitrag zum Kleinklima des Wohnquartiers sowie zum ökologischen Ausgleich geleistet werden. Flankiert wird dieser zentrale Bereich durch kleinere öffentliche Grünflächen, die neben der Verbindungs- und Klimafunktion beispielsweise auch als Spiel- oder Obstwiese bzw. zum sogenannten „Urban-Gardening“ genutzt werden können.



Vorläufiges Freiflächenkonzept, (ohne Maßstab) 04.04.2026, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.

Private Freiflächengestaltung

Die privaten Grundstücke sollen durch Hecken- und Baumpflanzungen gegliedert werden. Insbesondere der Bereich zwischen Straße und Gebäuden soll als weitestgehend unversegelter Garten gestaltet werden. Schottergärten sind nicht zulässig.

Einbindung der randlichen Gehölzbestände

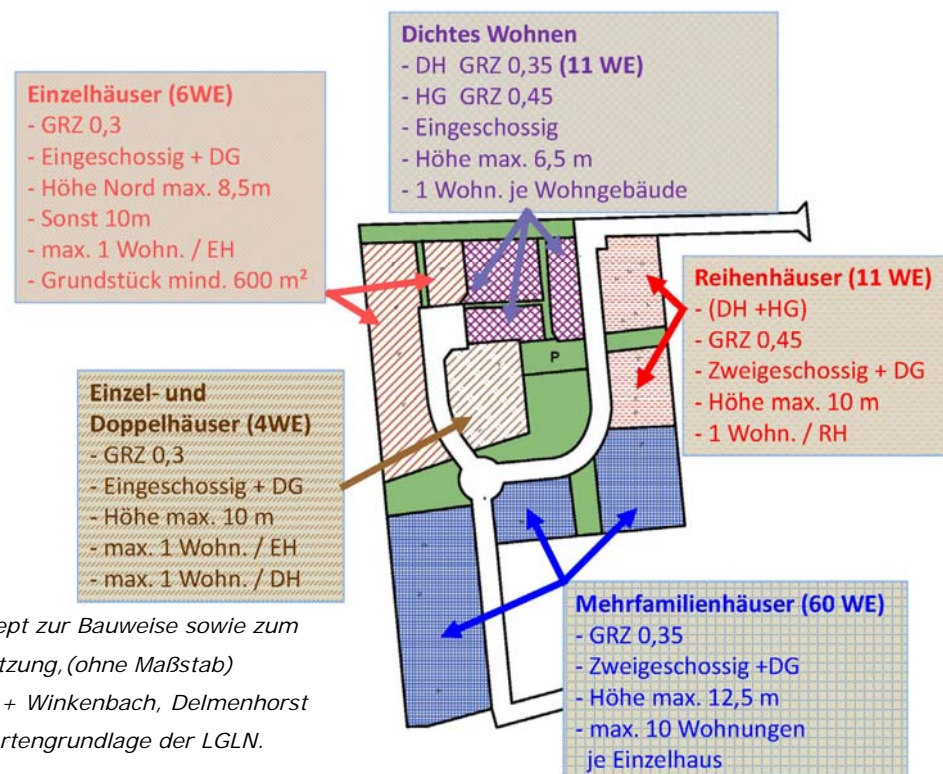
Im Plangebiet sind kein Baumbestand und auch kein nennenswerter Gehölzbestand vorhanden. Lediglich in den Randbereichen wurden durch die Vermessung Gehölze aufgenommen, die mit ihren Kronen teilweise in das Plangebiet hineinragen. So befinden sich auf dem Grundstück „Zum Feldkamp Haus Nr. 12“ Bäume, die teilweise auf der Grenze zum nördlich angrenzenden öffentlichen Wegegrundstück stehen. Hier ist im Zuge der Erschließungsplanung eine Grünfläche angedacht, sodass der Wurzelbereich nicht beeinträchtigt wird. Mit einer Breite von 9 m ist dieses Wegegrundstück ausreichend breit, so dass der oben genannte Straßenquerschnitt auch hier entsprechend umgesetzt werden kann. Die angedachte Grünfläche auf der Südseite der Ackerstraße kann zur Herstellung einer Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

Im Süden befinden sich Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches, südlich des Grabens. Da diese Gehölze im Bebauungsplan Nr. 66, 2. Änderung (ALDI-Markt) zum Erhalt festgesetzt sind, und die Weiterführung der Erschließung in diesem Bereich hierdurch nicht beeinträchtigt wird, sind hier keine Konflikte zu erwarten.

Bebauungsdichte / Bauweise

Ziel der Planung ist es, unterschiedlichste Gebäudeformen im Plangebiet etablieren zu können. Neben der klassischen Einfamilienhausbebauung sollen auch verdichtete Wohnformen, Mehrfamilienhäuser sowie geförderter Wohnungsbau möglich sein. Das städtebauliche Konzept sieht daher unterschiedliche Bereiche in unterschiedlicher Bebauungsdichte, Bauweise und Gebäudehöhe vor.

Bezüglich der Bebauungsdichte richten sich die Festsetzungen gemäß dem nachfolgend dargestellten Konzept.



Städtebauliches Konzept zur Bauweise sowie zum Maß der baulichen Nutzung, (ohne Maßstab)
10.01.2026, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst
auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.

1.5 Alternativenprüfung

Das hier in Rede stehende Wohnquartier ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wurden die Flächen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als potentiell Bauland dargestellt. Zudem entspricht die hier in Rede stehende Fläche dem Leitbild zur Wohnbauentwicklung in Schiffdorf. Insofern stand bei der Prüfung von Alternativen hauptsächlich die konkrete Ausgestaltung des bereits festgestellten Wohnbauflächenstandorts im Vordergrund.

Bereits im Vorfeld der Planung wurden hierzu unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet. Sowohl bezüglich der Grundstücksparzellierung aber auch bezüglich der Bebauungsdichte, der Freiflächenkonzeption und der Erschließungsstruktur wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen. In Anbetracht der oben genannten städtebaulichen Ziele entschied sich die Gemeinde, die Variante 4 dem Bebauungsplan zugrunde zu legen und weiter zu konkretisieren.



Im Zuge der Diskussion um die Variante 4 wurden noch zwei Untervarianten (4a, 4b) in Erwägung gezogen. Beide sahen in Teilbereichen eine noch dichtere Bebauung in Gartenhofhausbauweise vor. Nach der Behandlung der unterschiedlichen Untervarianten im Arbeitskreis Leitbildentwicklung sowie in der politischen Beratung im Zuge des Aufstellungsbeschlusses entschied sich die Gemeinde, die Variante 4 als Vorzugsvariante dem Bebauungsplan zugrunde zu legen. Diese Vorzugsvariante wurde im Zuge des Verfahrens bezüglich der Grün und Freiflächen sowie bezüglich des Erschließungssystems konkretisiert.

2. Grundlagen

2.1 Plangrundlage

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

2.2 Rechtliche Grundlagen

Die unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen wurden dem Vorentwurf zu Grunde gelegt (Stand 12.11.2025):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 11. 2017

(BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08. 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)).

3. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen


3.1 Planungsrechtlich Situation

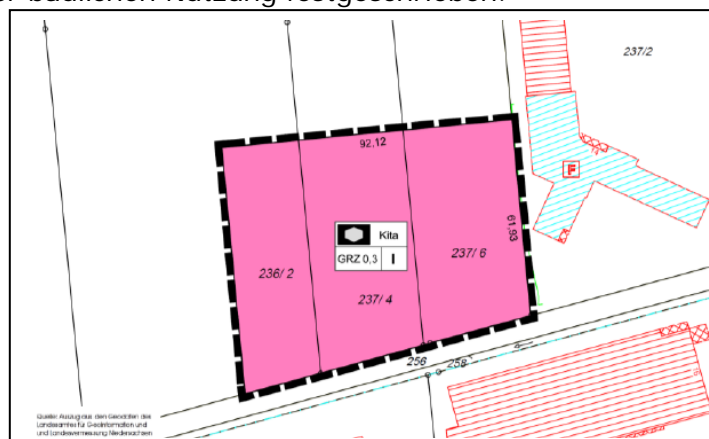
3.1.1 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher weder ein Bebauungsplan noch eine städtebauliche Satzung. Im südlichen und nördlichen Anschluss an das Plangebiet bestehen Bebauungspläne, deren Festsetzungen bei der Abwägung zu der Ausgestaltung der angrenzenden Wohngebiete mitberücksichtigt wurden. Die östlich des Plangebiets existierende Bebauung (Ärztelhaus / Feuerwehrtechnische Zentrale) entlang der Straße „Zum Feldkamp“, ist dem Innenbereich zuzuordnen. Ferner waren die gewerblich geprägten Bebauungspläne südlich der K58 bei der Planung zu berücksichtigen. Im direkten Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 119 Teil 2 bestehen folgende rechtswirksame Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 119 „Westlich der feuerwehrtechnischen Zentrale FTZ“ Teil 1 (BauNVO 90)
Mit dem städtebaulichen Ziel, einen Kita-Standort planungsrechtlich abzusichern, wurde westlich der feuerwehrtechnischen Zentrale ein ca. 0,643 ha großer Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die nördliche und westliche Grenze dieses Bebauungsplanes grenzen direkt an den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 119 Teil 2. Bei einer eingeschossigen Bauweise wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 als Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben.

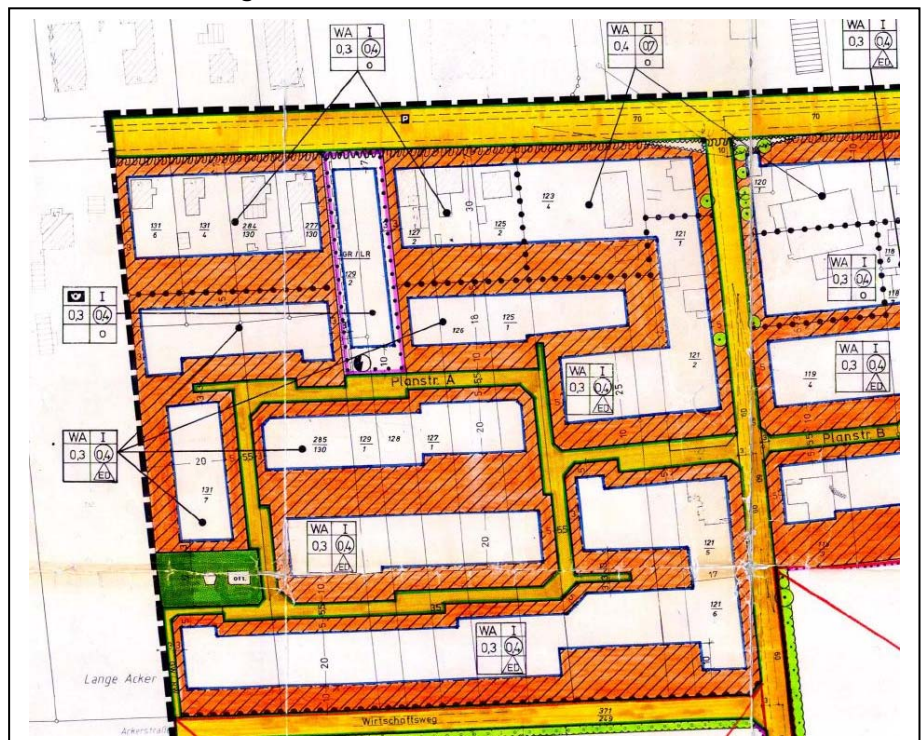
In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wurden die potentiellen Auswirkungen dieser bisher noch nicht umgesetzten Planung vergleichsweise allgemein gehalten dargestellt, so dass beispielsweise die zusätzlich zu prognostizierenden Verkehre im Zuge der vorliegenden Planung zum Teilbereich 2 mit betrachtet werden mussten.


B-Plan Nr. 119 Teil1 (ohne Maßstab) 



Bebauungsplan Nr. 14 „Schul-und Kulturzentrum“ (BauNVO 90)

Im nördlichen Anschluss an das Grundstück „Ackerstraße“ ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Schul-und Kulturzentrum“ maßgebend. Bei einer eingeschossigen Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus ist für den Bereich Eschring ein allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Zusammen mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3/ GFZ 0,4) wäre hier bei einer Neubebauung eine eingeschossige Bebauung ohne Höhenbegrenzung und ohne Begrenzung der Wohneinheiten zulässig. Entlang der südlichen Grenze dieses Wohngebiets ist bereits ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, so dass die dortigen Bestandsgrundstücke ausschließlich über die Straße Eschring möglich ist. Über den Eschring wird auch ein als öffentliche Grünfläche festgesetzter Kinderspielplatz erschlossen, von dem auch ein Geh- und Radweg nach Süden zum Wirtschaftsweg (Ackerstraße) führt.



Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 14 (ohne Maßstab) 

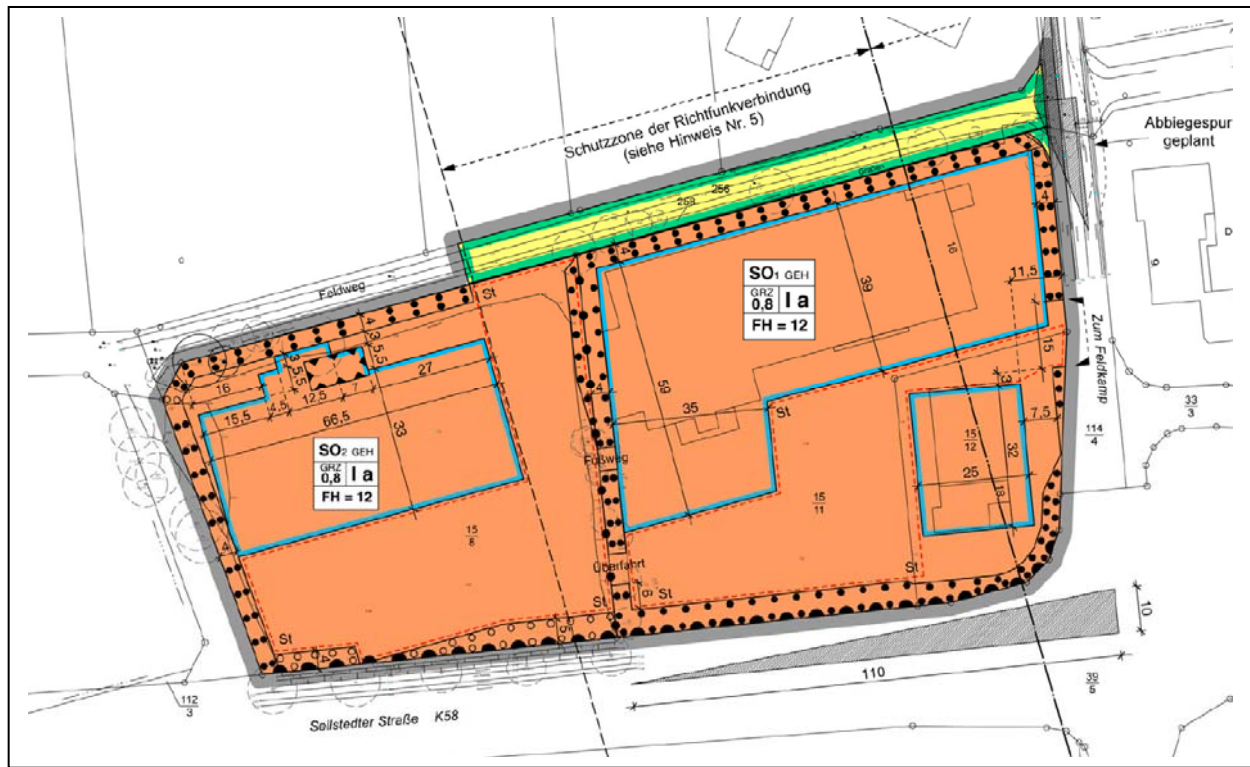
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 Sondergebiet „Am Feldkamp“

Im Süden des Plangebiets schließt der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 an, der die planungsrechtliche Grundlage für den großflächigen Einzelhandel (EDEKA) darstellt. Bei einer eingeschossigen, abweichenden Bauweise wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe (FH=12 m) sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) bestimmt. Die Erschließung des Marktes erfolgt über einen Anschluss an die Straße „Zum Feldkamp“. Die Stellplatzfläche ist südlich des Marktes platziert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 Sondergebiet „Zum Feldkamp“ 2. Änderung und Erweiterung

Gegenstand der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 war die Ansiedlung des ALDI Marktes. In diesem Zusammenhang wurde der nördlich der Märkte verlaufende Weg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, über den auch die Erschließung des Marktes erfolgt. An diese nun ausgebaute Straße schließt der vorliegende Bebauungsplan Nr. 119 Teil 2 an. Für den nun vorliegenden Bebauungsplan sind neben den

Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzstrukturen südlich des Grabens am Feldweg insbesondere die Festsetzungen zum Lärmschutz relevant. Demnach ist die geplante Anlieferungszone durch geeignete Maßnahmen einzuhausen.



Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 66. 2. Änderung und Erweiterung (ohne Maßstab) 

Für den ALDI Markt wurde 06.2015 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Schalltechnisches Gutachten durch die T & H Ing. GmbH, Bremen erstellt. Dabei wurden die Geräusche durch die betriebliche Einrichtung sowie durch den betriebsbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen ermittelt. Als maßgeblicher Immissionsort wurde unter anderem die Feuerwehrtechnische Zentrale betrachtet. Es wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel tags bei 41 dB(A) und nachts bei 49 dB(A) liegen. Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegt der ermittelte Nachtwert deutlich über dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete [40 dB(A)].

Weitere Bebauungspläne südlich der Kreisstraße 58

Mit dem Bebauungsplan Nr.26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“, der 1. Änderung zu diesem Bebauungsplan sowie mit dem Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Schiffdorf II“ Teil 1, 1. Änderung bestehen südlich der Kreisstraße 58 Bebauungspläne, die eine gewerbliche Entwicklung vorbereitet haben. Hierbei wurden schalltechnische Gutachten erstellt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen

3.1.2 Flächennutzungsplan

Insbesondere zur Bereitstellung von Wohnbauflächen wurde in der 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Schiffdorf - Ortschaft Schiffdorf im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Zudem wurde ein Standort für einen Kin-

dergarten/ eine Kindertagesstätte in diesem Areal vorgesehen. Westlich des Plangebiets wurde nachrichtlich auf einen Bereich mit einem Bodendenkmal hingewiesen.



Auszug aus der 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Schiffdorf - Ortschaft Schiffdorf 

Vor dem Hintergrund, dass im vorliegenden Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, kann der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

3.2 Ziele der Raumordnung

3.2.1 Regionale Raumordnungsprogramm für

Die Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (in der Fassung 2017) und vor allem das daraus entwickelte Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven sind daher wichtige Planungsgrundlagen.

Die Planungsinhalte wurden im Grundsatz bereits bei der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der

Raumordnung angepasst. Gemäß dem regionalen Raumordnungsplan des Landkreises Cuxhaven (RROP 2012/17) befindet sich das Plangebiet im zentralen Siedlungsbereich (Pkt. 2.2.03 RROP). Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.



Zur Verdeutlichung sind die zeichnerischen Darstellungen des RROP in diesem Abschnitt abgebildet.

Bezüglich der Wohnbauentwicklung ist anzumerken, dass seitens der Regionalplanung der Gemeinde Schiffdorf eine Schwerpunktaufgabe zur Sicherung der Wohnraumversorgung, insbesondere auch für unterschiedliche Zielgruppen zukommt. Bezüglich des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung sind durch die Planung keine negativen Auswir-

kungen verbunden, da die geltende Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk "Wulsdorf" vom 24.04.1975, zuletzt geändert am 29.08.1988, zu beachten ist und die Schmutzentsorgung über die öffentliche Kanalisation erfolgt.

Im Hinblick auf den raumordnerischen Rahmen ist es daher angemessen und sinnvoll, den Bebauungsplan in der vorgelegten Form aufzustellen. Raumordnerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

3.2.2 Berücksichtigung des Bundesraumordnungsplans für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)

Im Rahmen der Planung wurden die Ziele und Grundsätze der BRPHV vom 19.08.2021 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wurde der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst:

1. **Hochwasserrisikomanagement (Ziel 1.1.1):** Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Durch die Festsetzung von Grünflächen, einer Regenrückhaltung, der Begrenzung der Versiegelung sowie der örtlichen Bauvorschrift zur Behandlung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird sichergestellt, dass das Hochwasserrisiko für Ober- und Unterlieger nicht erhöht wird. Ein signifikanter Verlust von Retentionsraum findet nicht statt.
2. **Klimawandel und -anpassung (Ziel 1.2.1):** Die Auswirkungen des Klimawandels wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Durch die Berücksichtigung von Starkregenereignissen im Entwässerungskonzept, den Pflanzgebieten, der umfangreichen Grünflächen im Plangebiet sowie der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine klimaresiliente Flächennutzung gewährleistet. Die natürliche Rückhaltefähigkeit des Bodens wird so weit wie möglich erhalten.

Damit sind die Prüfaufträge der BRPHV vollumfänglich abgearbeitet und in die städtebauliche Planung eingeflossen.

3.3 Schutzgebiete / Boden, Natur und Landschaft

3.3.1 Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und, Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der hier anstehenden Planung nicht betroffen und im nahen Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise hinsichtlich des Vorkommens gefährdeter oder geschützter Vögel vor. Das Plangebiet liegt laut den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) weder in einem Brut- noch in einem Gastvogelgebiet mit lokaler bis internationaler Bedeutung.

3.3.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk „Wulsdorf“ in der Wasserschutzzone IIIB. Die laut der Wasserschutzgebietsverordnung vom 6.5.1975, zuletzt geändert am 16.10.1988 geltenden Verbote und Schutzbestimmungen sind zu beachten

3.3.3 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind mit einem entsprechenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Dabei ist neben der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) auch die sogenannte Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB) sowie Naturschutzrechtliche Agrarklausel (§ 1a Abs. 3 S.5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG) zu berücksichtigen. Durch die Gemeinde Schiffdorf werden die hier gesetzlich vorgegebenen Anforderungen an die Planung bzw. die Abwägung insbesondere wie folgt berücksichtigt:

- Prüfung von Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.
Im Zuge der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnbauflächen bereits eine Abwägung, bei der auch eine Baulückenidentifizierung und das Innenentwicklungspotenzial Berücksichtigung fand. Auch vor dem Hintergrund, dass Baulücken für eine städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung nicht zur Verfügung stehen, entschied sich die Gemeinde dafür, die hier in Rede stehende Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln.
- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
Aufgrund teilweise bereits bestehender Straßenanbindungen sowie angesichts der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- Bezüglich der in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf die Abwägung im Rahmen der 68. Änderung des FNP hinzuweisen. Dabei wird nicht verkannt, dass hier intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Bezüglich der Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in Baufläche muss mit einer Verknappung des Produktionsfaktors Boden, der wiederum Auswirkungen auf den Boden- bzw. Pachtmarkt hat und ggf. mit wirtschaftlichen Auswirkungen bei landwirtschaftlichen Betrieben gerechnet werden.
- Im Zuge der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird angestrebt, dass die Funktion landwirtschaftlich genutzter Flächen weitestgehend erhalten werden kann. Der potentielle Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet voraussichtlich nicht im erforderlichen Umfang ausgeglichen werden. Mit der zusätzlich erforderlichen externen Kompensation im Kompensationsflächenpool „Am Holzrurberger Moor“ (Niedersächsische Landesforsten) kann dem entsprochen werden.

Das Plangebiet sowie die gesamte Ortschaft von Schiffdorf liegen gemäß dem NIBIS-Kartenserver, LBEG auf dem Kulturhistorischen Plaggeneschboden. Dabei handelt es sich um kulturhistorische Böden, die aus alten landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsarten, der sog. „Plaggenwirtschaft“ in dorfnahen Ländereien entstanden sind. Vor dem Hintergrund, dass diese Bodenart die gesamte Ortschaft umfasst und in Schiffdorf nicht selten angetroffen wird, war und ist die Siedlungsentwicklung ausschließlich auf diesem Bodentyp zu realisieren.

3.3.4 Artenschutz

Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese

Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherrn oder Vorhabenträger. Im Bauleitplan ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten.

Daher wurde im Rahmen der durchgeführten Biotoptypenkartierung untersucht, inwieweit planungsrelevante faunistische Arten durch die Planung betroffen sein könnten. Zudem flossen die Erfassungen und Bewertungen aus der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (PLF Planungsbüro Landschaft+Freiraum, 2021) sowie aus dem Bebauungsplan Nr. 119 „Westlich der FTZ“ – Teil 1 (Planungsbüro Dörr, 2024) in die Untersuchung ein.

Vor dem Hintergrund, dass die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG in Bebauungsplangebietern nur anzuwenden sind, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind, fokussieren sich die nachfolgenden Darstellungen auf diese Artenvorkommen.

Bestandsaufnahme und –Bewertung

Relevantes Vorkommen von Avifauna und Fledermäusen

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Mais-Acker), der Nähe zu vorhandenen Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen bieten lediglich die südliche Gehölzreihe sowie die Gärten der außerhalb des Plangebiets angrenzenden Siedlungsbereiche Lebensraum für ubiquitäre und siedlungstolerante Vogelarten oder auch für Fledermäuse. Das Artenspektrum der Avifauna dürfte sich vor allem aus weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten zusammensetzen.

Da der Planbereich überwiegend gehölzfrei ist, stellt die Eingriffsfläche für diese Arten lediglich ein Nahrungshabitat dar. Alle europäischen Vogelarten sind nach dem Bundesartenschutzgesetz besonders geschützt. Insgesamt gesehen kommt der Planbereich nur als Teillebensraum der potentiell vorkommenden Arten in Betracht.

Bedingt durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, die Gehölzbestände und die Straße sind typische Bodenbrüter des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und der Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen im Bereich des Plangebietes eher unwahrscheinlich.

Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine Tötung von Vögeln ist ausgeschlossen, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brutphase stattfinden. Wenn nicht, ist eine baubegleitende Erfassung erforderlich, die eine Tötung von Vögeln verhindert. Wenn Gehölze entfernt werden müssen, ist grundsätzlich eine artenschutzrechtliche Prüfung (auf Baumhöhlen mit Fledermäusen) erforderlich. Mit Ausnahme der zu erhaltenden Gehölze südlich des Grabens sind die Standortbedingungen im Plangebiet nicht für die Brut oder Aufzucht geeignet, so dass diesbezüglich keine Tötung oder Schädigung von Vögeln, insbesondere von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern durch die geplanten Baumaßnahmen zu befürchten sind. Sollten bei der Realisierung der nördlichen Zufahrt zu dem geplanten Baugebiet eine teilweise Beseiti-

gung von Gehölzen auf den Nachbargrundstücken erforderlich werden, sollte diese nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, um eine Tötung von Vögeln in besetzten Nestern zu vermeiden.

Störungen

(Verbotstatbestand gemäß

§ 44 Abs. 1 Nr. 2

BNatSchG)

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die räumlich und zeitlich auf die Bauphase begrenzt bleiben. In diesem Zeitraum ist ein vorübergehendes Ausweichverhalten potenziell vorkommender Tierarten in die unmittelbare Umgebung möglich. Eine erhebliche Störung liegt gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 vor, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Straßen vorbelastet und wird zudem überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Daher ist im Plangebiet vorrangig mit Vorkommen siedlungstoleranter Vogel- und Fledermausarten zu rechnen. Darüber hinaus bleiben die im Süden vorhandenen Gehölze mit Potenzialen für Niststandorte bestehen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist daher nicht von dauerhaft erhöhtem Störpotenzial der geplanten Nutzung auszugehen, welches den Erhaltungszustand lokaler Populationen potenziell vorkommender Arten verschlechtern würde.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelneester, Fledermausquartiere) und schützt diese während der aktuellen Nutzung. Ebenso sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt.

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG dar, sofern die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. Dauerhaft genutzte Nester und Quartiere sind nicht vorhanden, sodass dieses Verbot nicht berührt wird. Die Gehölze auf den Grenzen im Norden und im Süden können erhalten werden, sodass hier keine Maßnahmen erforderlich sind.

Zudem ist anzumerken, dass sich gegenüber den strukturarmeren Ackerflächen in den geplanten Hausgärten und öffentlichen Grünflächen dauerhaft mehr Habitate für Arten der Siedlungsbereiche entstehen.

Insekten

Da im Plangebiet keine Sonderstandorte vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass gefährdete Heuschreckenarten nicht vorkommen. Bei der Laufkäferfauna kommen euröke Arten in fast jedem terrestrischen Lebensraum vor, gefährdet sind jedoch fast ausschließlich Arten extremer Lebensräume wie die nasser oder trockener Biotoptypen (vgl. ABMANN et al. 2003). Im Plangebiet sind Biotoptypen mittlerer Standorte vorhanden, so dass keine gefährdeten Laufkä-

ferarten zu erwarten sein dürften.

Amphibien

Eine Erfassung der Amphibienbestände wurde nicht vorgenommen. Der südlich der Erschließungsstraße verlaufende Graben ist lediglich temporär wasserführend und stellt aufgrund der Beschattung durch die angrenzenden Gehölze und die Belastung durch die Straßen keinen geeigneten Amphibienlebensraum dar. Aufgrund der Lage des Regenrückhaltebeckens westlich des Plangebietes ist eine Wanderung möglicherweise im Graben lebender Amphibien über die nördlich gelegene Erschließungsstraße und das hieran nördlich anschließende Plangebiet nach allem als eher unwahrscheinlich anzunehmen. Zudem ist anzumerken, dass der überplante Acker kein Habitat für Amphibien darstellt und die anschließenden Hausgärten und Grünflächen sehr wohl Lebensraum für Amphibien bieten können.

Zusammenfassend sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen. Vorsorglich wird dennoch darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. In Abhängigkeit von der konkreten Planung der nördlichen Erschließungsstraße werden auf Umsetzungsebene ggf. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Bewertung ist davon auszugehen, dass eine artenschutzverträgliche Umsetzung der Planung möglich ist und planungsbedingt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

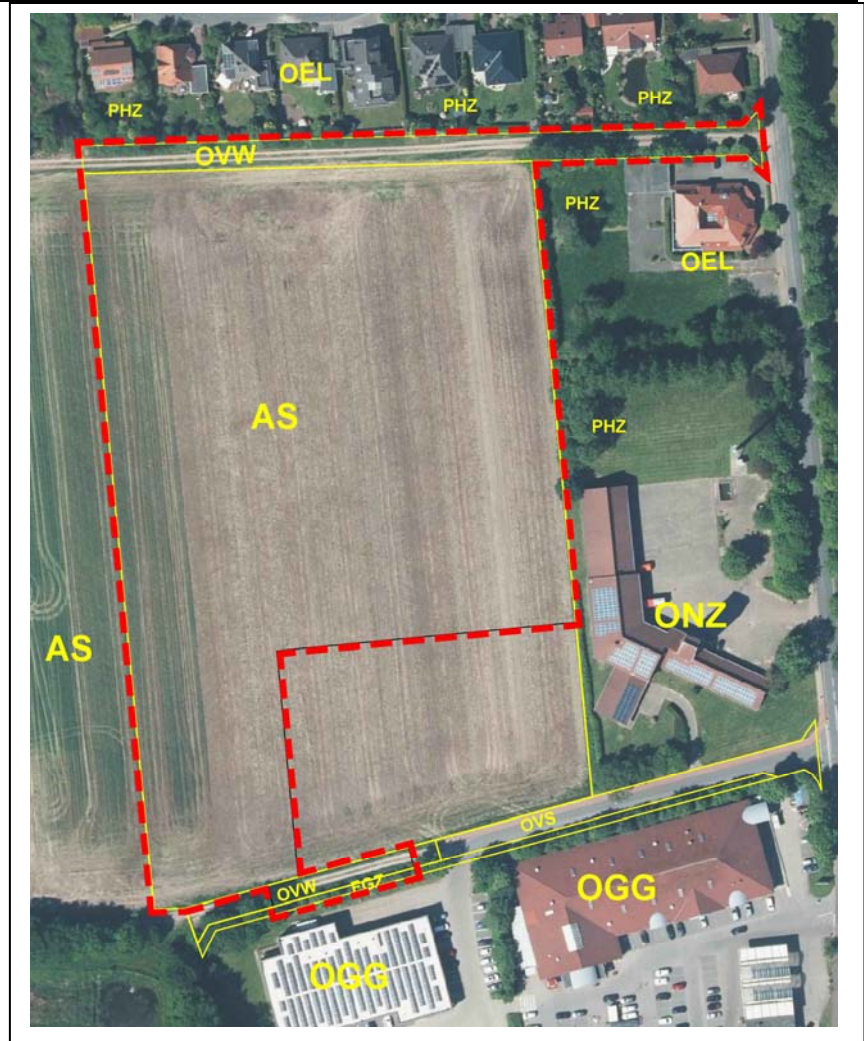
Vor dem Hintergrund, dass diese artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme für die genannten Arten keine artenschutzrechtlichen Probleme ergeben hat, kann auf eine artenschutzrechtliche Art-für-Art-Prüfung (Stufe II) verzichtet werden.

3.4 Biototypen

Im April/Mai 2025 wurde eine Kartierung der Biototypen (gem. DRACHENFELS 2021) vorgenommen. Das Plangebiet wurde dabei flächendeckend begangen und die vorkommenden Biototypen notiert. Die Biototypenkürzel und die Nummerierung richten sich nach den gegebenen Abkürzungen in DRACHENFELS (2021). Die Biototypen sind in der folgenden unmaßstäblichen Luftbildübersicht verzeichnet.

Der überwiegende Teil des Plangebiets stellt sich als Ackerfläche (Sandacker AS) dar. Im vergangenen Jahr wurde auf der gesamten Fläche Mais angebaut. Zudem wurden nicht befestigte Wege (OVW) sowie ein Teilstück eines artenarmen Grabens (FGZ) im Süden des Plangebiets kartiert.

*Biotoptypen nach Drachenfels
(ohne Maßstab) 12.08.2025,
Schwarz + Winkenbach,
Delmenhorst auf der Basis
einer Kartengrundlage der
LGLN.*



3.5 Rahmenbedingungen

3.5.1 Städtebauliche Situation

Das bisher unbebaute Plangebiet stellt bisher den Übergang zwischen der bebauten Siedlung und der westlich angrenzenden Feldflur dar. Die direkt nördlich angrenzenden bebauten Gebiete werden überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben bestehen hier überwiegend Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise. Die Gebäude und Nutzungsstruktur entlang der Straße „Zum Feldkamp“ wird durch die Sondernutzungen Ärztehaus, Feuerwehrtechnische Zentrale, Schulzentrum mit entsprechenden Spezialbauten geprägt. Im südlichen Anschluss bestehen die beiden Einzelhandelsnutzungen (ALDI / Edeka) mit den für solche Märkte typischen Gebäuden sowie den durch Stellplatz geprägten Freibereichen. Südlich der Kreisstraße 58 schließen sich überwiegend gewerbliche Nutzungen an.

3.5.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. In der weiteren Umgebung, ca. 300 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende Galerieholländer-Windmühle, eines der kulturhistorischen Wahrzeichen der Gemeinde Schiffdorf. Aufgrund des deutlichen Abstandes mit der hier bestehenden Bebauung werden keine Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes gesehen.

3.6 Immissionsschutz

3.6.1 Auf das Plangebiet wirkende Immissionen

Das schalltechnische Gutachten¹ des Büros TED vom hat die Immissionssituation sowohl für den Gewerbelärm (nach TA Lärm) als auch für den Verkehrslärm (nach 16. BImSchV bzw. RLS-90) analysiert.

Gewerbelärm Struktur

Direkt angrenzend an das Plangebiet sowie in der weiteren Umgebung befinden sich bestehende gewerbliche Nutzungen. So grenzt das Plangebiet im Süden an die bestehenden Verbrauchermärkte ALDI und Edeka sowie im Osten an die Feuerwehrtechnische Zentrale (FTZ) an. Zudem ist im Nordosten die Stellplatzanlage des Ärztehauses als gewerbliche Nutzung zu definieren. Im Weiteren waren die Gewerbegebiet und gewerblichen Nutzungen im Süden der Kreisstraße 58 zu berücksichtigen. Da die Neuplanung des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet zu einer Annäherung schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnen) an diese relevanten Lärmquellen führt und die Gemeinde die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als Schutzziel anstrebt, war zunächst die Bestandsituation bei freier Schallausbreitung sowohl für die Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) als auch für die Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) gutachterlich zu ermitteln. Dabei wurden die Abschirmeffekte der bestehenden Märkte berücksichtigt. Für die Tageszeit konnte im Gutachten festgestellt werden, dass sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsrichtwerte in den geplanten Baugebieten mindestens eingehalten werden. Insbesondere durch die gewerbliche Nutzung des ALDI-Marktes und die eingeräumte Option der Anlieferung in den Nachtzeiten wurde im Ergebnis festgestellt, dass in Abhängigkeit zu den jeweiligen Bauhöhen sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsrichtwerte ausgehend von Süden in etwa 50 % der Wohnbauflächen überschritten werden.

Verkehrslärm

Im Zuge des Verkehrsgutachtens der Firma SWECO wurde sowohl das bestehende Verkehrsaufkommen erfasst als auch die künftigen Verkehrszahlen prognostiziert. Insbesondere durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße 58 ist mit Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude (insbesondere Aldi- und EDEKA- Markt) wurde bei ansonsten freier Schallausbreitung gutachterlich ermittelt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts] im gesamten Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Die niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 [55 dB (A) tags / 45 dB(A) nachts] werden in Abhängigkeit von der Entfernung zur Straße und zur Höhe baulicher Anlagen in Teilen (in etwa 6 % der Wohnbaufläche) des Plangebietes (insbesondere im Süden) überschritten. Die Ergänzungen des Verkehrsgutachtens und die dadurch erforderliche Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung im April 2026 führte zu keinen wesentlich anderen Ergebnissen.

¹ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 Teil 2 "Westlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)" der Gemeinde Schiffdorf, technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Bremerhaven, November 2025 (auf Grundlage der Ergänzungen des Verkehrsgutachtens aktualisiert im April 2026)

Belange der Gewerbebetriebe

Planungsziel ist es, dass für die Gewerbebetriebe durch die Planung keine Einschränkungen bei den betrieblichen Abläufen entstehen. Mit den Festsetzungen zum Schallschutz, wodurch auch dem Schutzbedürfnis der Wohnbevölkerung entsprochen wird, kann dies umgesetzt werden. Betriebsseitige Lärmschutzmaßnahmen kommen in Bestandsgebieten nicht in Betracht.

Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse

Mit der Abwägung im Zuge der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes entschied sich die Gemeinde westlich der FTZ Wohnbauflächen auszuweisen und damit dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG an dieser Stelle nicht zu entsprechen. Vor dem Hintergrund der nun ermittelten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte war zunächst zu prüfen, inwieweit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Feinsteuerung möglich ist und unterschiedliche Nutzungen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schützenswerte Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden.

Festzustellen war, dass es aktuell keine Nachfragen nach anderen gegebenenfalls verträglicheren Nutzungen (wie z.B. Büronutzungen) die im Süden des Plangebiets anzuordnen wären, gibt. Städtebaulich kommt an diesem Standort auch eine Grünflächennutzung, die im Zentrum des Gebiets anzuordnen war, nicht in Frage.

Aufgrund der Lagegunst des Plangebietes und vor dem Hintergrund der erforderlichen Erschließung des Plangebietes über 2 Anknüpfungspunkte an die Straße „Zum Feldkamp“ entscheidet sich die Gemeinde auch auf der Bebauungsplanebene für eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich.

Als weiterer Prüfschritt wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen. Hierbei wurde durch den Schallgutachter festgestellt, dass beispielsweise eine Lärmschutzwand von 2 m Höhe entlang der südlichen Grenze der Wohnbauflächen die festgestellten Überschreitungen des Gewerbelärms nur marginal reduziert. Infolge der diffus verteilten Gewerbelärmquellen sowie aufgrund der nach Norden verlaufenden Erschließungsstraße führen auch höhere Lärmschutzwände (5m) nicht dazu, dass die Nachtwerte ausreichend reduziert werden würden. Im Ergebnis entschied sich die Gemeinde gegen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen/wänden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie zur Abwägung der jeweiligen Belange wurden neben der Ermittlung der Lärmsituation auch passive Lärmschutzmaßnahmen gutachterlich untersucht und entsprechende schallschützende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung der lärmschützenden Festsetzungen wird in Kapitel 4.8 dargestellt.

Vor dem Hintergrund, dass mit dem neuen BauGB dem Plangebiet auch der Schutzstatus eines Mischgebietes zugeordnet werden könnte, wurde durch die Gutachterin ergänzend zu den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung eine mögliche Ausweisung von Mischgebietswerten (MI) betrachtet. Demnach führt die rechnerische Anhebung des nächtlichen Orientierungswerts von 40 dB(A) (WA) auf 45 dB(A) (MI) nicht zu einer Veränderung der berechneten Geräuschimmissionen und somit nicht zu veränderten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 im Plangebiet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel mit anschließender Bildung der Lärmpegelbereiche dienen ausschließlich der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Gebäuden (Innen-

pegel). Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Wesentlichen durch die vorhandenen gewerblichen Emissionen bestimmt und bleiben unabhängig von der Gebietskategorie unverändert.

Eine Abstimmung auf Mischgebietswerte hätte daher lediglich zur Folge, dass sich formal die Flächenanteile mit Orientierungswertüberschreitungen verschieben. Es entstehen keine neuen schalltechnischen Vorteile, insbesondere keine Entlastung der lärmbelasteten Fassaden oder Geschosse.

Auch nach dieser Stellungnahme entschied sich die Gemeinde, die unten beschriebenen und im Plan aufgenommenen lärmschützenden Festsetzungen unverändert im Plan zu belassen.

3.6.2 Durch das Plangebiet bedingte Immissionen

Die im geplanten Wohngebiet zulässigen Nutzungen fügen sich bezüglich ihres zulässigen Störungsgrades (nicht störend) in die Nutzungsstruktur des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiets ein. Diesbezüglich sind keine Konflikte mit der Umgebung zu erwarten.

Die mit einer Realisierung des Baugebietes zu erwartende Zunahme von Ziel- und Quellverkehr wurde in einer Verkehrsuntersuchung ermittelt. Anhand der prognostizierten Verkehrsmengen wurde die potentielle Belastung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung insbesondere im Bereich Ackerstraße im schalltechnischen Gutachten ermittelt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Immissionsorten tagsüber um mindestens 15 dB und nachts um mindestens 10 dB unterschritten werden. Damit ergeben sich auch hier keine Konflikte mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

3.6.3 Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie Straßen und Wege die auch landwirtschaftlich genutzt werden. Daher kann es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Lärm, Gerüchen und Stäuben kommen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung, Bodenbearbeitung, Ernte und Transport, etc....). Die Immissionen sind unvermeidbar und im ländlich strukturierten Raum ortsüblich. Es ist darauf hinzuweisen, dass landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahme Gebots zu tolerieren sind.

3.7 Belange des Verkehrs

3.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das städtebauliche Konzept sieht eine Binnenerschließung des Plangebietes über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße vor, die an zwei Knotenpunkten an die Straße „Zum Feldkamp“ angebunden ist. So kann erwartet werden, dass sich der Ziel- und Quell-

verkehr auf unterschiedliche Einfahrten verteilt. Nach Aussagen des Verkehrsgutachters wird eine deutliche Präferenz für die südliche Anbindung an die Straße „Zum Feldkamp“ festgestellt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein Teil der bisher nicht ausgebauten Ackerstraße zur Erschließung genutzt und mündet nördlich des Grundstückes Hausnummer 12a (Ärztehaus) in die Straße „Zum Feldkamp“. Südlich wird an die Zufahrt zum ALDI-Markt angebunden, die ebenfalls in die Straße „Zum Feldkamp“ mündet.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Gemeinde weiterhin bestrebt, dass eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Grundstücken vorgehalten wird. Ein Parken im öffentlichen Straßenraum und einer damit verbundenen möglichen Beeinträchtigung des Verkehrs soll hierdurch vermieden werden. Im städtebaulichen Entwurf wurde diese Vorgabe weitestgehend erfüllt. Vor dem Hintergrund der geänderten gesetzlichen Grundlage wurde hingegen keine entsprechende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Jedoch wurde der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach zur Sicherstellung eines ausreichenden Angebots am ruhenden Verkehr auf den jeweiligen Baugrundstücken pro Wohnung in den WA1.1, WA 1.2 und WA 2 Gebieten zwei Stellplätze, in den Gebieten WA3.1 bis WA5 mind. 1,5 Stellplätze vorzusehen sind. Soweit im WA5 staatlich geförderter Wohnraum für einkommensschwache Haushalte geschaffen wird, ist hier mind. 1 Stellplatz pro Wohnung anzulegen und im jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeantrag darzustellen. Im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsunternehmer wird die Anlage von Stellplätzen auf Baugrundstücken durch diesen in den verdichteten Bereichen festgelegt, sodass die Herstellung der erforderlichen Stellplätze als gesichert angesehen wird.

3.7.2 Verkehrliche Auswirkungen der Planung

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung beurteilen zu können, wurde durch das Planungsbüro Sweco eine Verkehrsuntersuchung² durchgeführt. Da keine aktuellen Verkehrszahlen vorhanden waren, musste die Verkehrszählung durch das Gutachterbüro durchgeführt werden. Anhand der Zählergebnisse konnte zu untersuchenden Knotenpunkte bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit beurteilt werden. Die zu untersuchenden Knotenpunkte waren:

- Knotenpunkt 1
Zufahrt zum Aldi nördlich des Edeka Centers
- Knotenpunkt 2
Kreisstraße 58 (Sellstedter Straße / Straße Zum Feldkamp)
- Knotenpunkt 3
Bohlenstraße/ Straße Zum Feldkamp
- Knotenpunkt 4 neu
Ackerstraße / Straße Zum Feldkamp

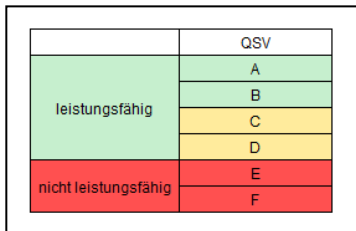
Darstellung der im Gutachten zu untersuchenden Knotenpunkte auf der Basis der Open street Map



² Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 119 „Westlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale“ Teil 2in Schiffdorf / Sweco GmbH Bremen, 21.11.2025. In der aktuellen Fassung 08.04.2026 wurde das Gutachten um die noch zu erwartenden Verkehrsmengen des Baugebiets „Schiffdorfer Gärten“ ergänzt.

Karte

Die Ergebnisse werden in sogenannte Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) eingeteilt, die von A bis F die Leistungsfähigkeit eines Knotenpunkts (egal ob mit oder ohne Lichtsignalanlage) anhand der mittleren Wartezeit pro Fahrzeug darstellen. Sie dienen als standardisierter Maßstab zur Bewertung der Servicequalität für die Verkehrsteilnehmer. Wobei sich die Skala am Schulnotenprinzip orientiert und die Leistungsfähigkeit A als „sehr gut“, die Leistungsfähigkeit B als „gut“, die Leistungsfähigkeit C als „befriedigend“ die Leistungsfähigkeit D als „ausreichend“, die Leistungsfähigkeit E als „kritisch“ und die Leistungsfähigkeit F als „überlastet/mangelhaft“ einzuordnen ist.



Knotenpunkt	Spitzenstunde	QSV Analysefall	QSV Prognosenullfall	QSV Prognoseplanfall
KP1	Morgenspitze	A	A	A
	Nachmittagsspitze	A	A	A
KP2	Morgenspitze	C	C	C
	Nachmittagsspitze	D	D	D
KP3	Morgenspitze	A	A	A
	Nachmittagsspitze	B	B	B
KP neu	Morgenspitze	noch nicht vorhanden		A
	Nachmittagsspitze	noch nicht vorhanden		A

QSV = Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs

Die Gesamtqualitätsstufe eines Knotenpunkts wird dabei durch den schlechtesten einzelnen Fahrstreifen bestimmt.

Um die Bestandssituation an den jeweiligen Knotenpunkten analysieren zu können, wurden in der Erhebung jede Verkehrsbewegung auf ihrem Fahrstreifen erfasst und um die Einflüsse von Baustellen und Sperrungen bereinigt. Durch den Verkehrsgutachter wurden hierfür die Verkehrsmengen entlang der K 58 mithilfe von sogenannten Floating-Car-Daten³ korrigiert. Dazu wurden die Verkehrsmengen von 12 repräsentativen Tagen aus dem Jahr 2023 mit drei repräsentativen Tagen aus dem Jahr 2025 ins Verhältnis gesetzt. Da der Verkehr der beiden Zufahrtsstraßen Zum Feldkamp und Am Fernsehturm als weitestgehend unbeeinflusst von den Baustellen angenommen werden kann, wurden am Knotenpunkt 2 die Ergebnisse lediglich für den geradeaus entlang der K 58 fahrende Verkehr analysiert.

Basierend auf Strukturdaten wurde durch das Gutachterbüro angenommen, dass 10% des Ziel- und Quellverkehrs die nördliche Anbindung über die Ackerstraße und rd. 90% die südliche Anbindung nutzen.

Wie die Ergebnisse des Gutachtens darstellen, können die bestehenden Knotenpunkte im Bestand (Analysefall), in der Zukunftsprognose ohne den planbedingten Verkehr (Prognosenullfall) sowie in der Zukunftsprognose mit dem planbedingten Verkehr (Prognoseplanfall) als leistungsfähig eingeordnet werden. Auch der neue Knotenpunkt (4) an der

³ Floating-Car-Daten, auch kurz FCD genannt, werden aus der Bewegung von Fahrzeugen gewonnen. Fahrzeuge fungieren dabei als mobile Sensoren und liefern Echtzeitdaten über ihre Position, Geschwindigkeit und Fahrtrichtung. Die Daten werden hauptsächlich durch GPS- und Telematik-Systeme in Fahrzeugen erhoben, welche regelmäßig Positions-, Geschwindigkeits- und Richtungsdaten an zentrale Server senden. Auch Fahrzeugflotten wie Taxis oder Lieferwagen tragen zur Datenerhebung bei. Die gesammelten Informationen werden anonymisiert und verarbeitet, um ein umfassendes Bild der aktuellen Verkehrslage zu erstellen. Historische FCD erlauben die Analyse von zurückliegenden Verkehrssituationen z. B. hinsichtlich der Quell-Ziel-Verkehre, durchschnittliche Geschwindigkeiten u. Ä. FCD werden daher nicht nur für Echtzeit-Navigationsdienste und -verkehrsmanagement eingesetzt, sondern zunehmend auch in der Verkehrsplanung.

Ackerstraße ist im Prognoseplanfall als leistungsfähig darzustellen.

Bezüglich der Leistungsfähigkeiten kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- *Alle Knotenpunkte sind in der Morgen- und Nachmittagsspitze im untersuchten Analysefall 2025, im Prognosenullfall 2040 und im Prognoseplanfall 2040 ausreichend leistungsfähig. Es bestehen ausreichende Kapazitätsreserven.*
- *Der Knotenpunkt 2 (K 58/Zum Feldkamp) kann voraussichtlich auch dann leistungsfähig betrieben werden, wenn ein Wohnbauvorhaben in einem 2. Bauabschnitt westlich des Plangebiets umgesetzt wird, das mind. etwa dreimal so viele Einwohnende wie im 1. Bauabschnitt (hier vorliegender Bebauungsplan) aufweist.*
- *Ein geringfügiger Mangel besteht in der Aufstelllänge des Linksabbiegers aus Richtung der K 58 West. In seltenen Fällen überstaut der Linksabbieger den Fahrstreifen des geradeausfahrenden Verkehrs bereits im Bestand. Dies wird sich durch die Zunahme des Verkehrs im Prognosenullfall und Prognoseplanfall geringfügig häufiger ereignen. Falls dies die Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigt, was es zu beobachten gilt, sollten vor einer möglichen Verlängerung des Aufstellbereichs die Spielräume zur Anpassung des Signalprogramms eruiert werden.*

Diesbezüglich fand am 10.04.2026 ein Abstimmungsgespräch mit der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Cuxhaven statt. Im Rahmen dessen wurde festgelegt, dass nach Realisierung des Baugebietes durch ein Monitoring die verkehrliche Belastung des Knotenpunktes K 58 / Zum Feldkamp betrachtet wird, um eine Datengrundlage für hieran vorzunehmende Maßnahmen festlegen zu können.

Die absolute sowie relative Zunahme der Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet fällt im Allgemeinen gering aus. Durch die Neuverkehrsmengen werden keine unzumutbaren zusätzlichen Belastungen, insbesondere in sensiblen Bereichen, hervorgerufen. Für die nahräumige Erschließung des Fußverkehrs sollte vor allem eine sichere Zuwegung für den Schulverkehr und die Zuwege zum ÖPNV berücksichtigt werden. Insgesamt ist die Entwicklung des Bebauungsplangebiets als verkehrsverträglich zu bewerten.

3.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das auf den Schulbetrieb ausgerichtete Linienbusangebot an den Haltestellen des Schulzentrums Schiffdorf befindet sich östlich der Straße Zum Feldkamp und ist vom Zentrum des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 450 m erreichbar. In Gleicher Entfernung ist das Plangebiet über die Bushaltestelle „Schiffdorf Bohlenstraße“ gute an das ÖPNV Netz und insbesondere an die Buslinie 507 angebunden.

3.7.4 Fußgänger / Schulweg

Die bestehenden Erschließungsstraßen sind jeweils mit Gehwegen ausgebaut und dienen auch als Schulweg. Zudem werden durch die geplante Kita-Nutzung erhöhte Sicherheitsanforderungen an die Wegeführungen gestellt. Obgleich dies im Zuge des 1. Teils des Bebauungsplanes 119 nicht weiter konkretisiert wurde, ist im südlichen Einmündungsbereich in die Straße „Zum Feldkamp“ auf eine sichere und übersichtliche Querung zu achten. Im Rahmen der Erschließungsplanung soll eine entsprechende Überwegungsmöglichkeit geschaffen werden.

3.8 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

3.8.1 Versorgungsinfrastruktur

Mit Ausnahme der vorhandenen Medien im Bereich der südlichen Zufahrtsstraße ist das Plangebiet mit Versorgungsinfrastruktur noch nicht erschlossen, so dass die Erschließung der Grundstücke mit Wasser, Energie, Telekommunikation und Glasfaser durch eine Erweiterung der Versorgungsnetze ergänzt werden muss.

Hierfür wird sich der Vorhabenträger frühzeitig mit den Versorgungsträgern abstimmen.

Der Projektentwickler für diesen städtebaulichen Entwicklungsbereich hat sich bereits gegenüber der Gemeinde zur Erschließung des Gebietes bereit erklärt. Es ist beabsichtigt, die Leitungen im Straßenseitenraum zu verlegen. Die im Plangebiet von Nord nach Süd verlaufende Schmutz- und Regenwasserleitung soll im Zuge der Erschließung hierbei in den Straßenraum verlegt werden. Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) sowie nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Cuxhavens.

Über den Wendehammer im Nordwesten des Plangebiets werden 2 Stichstraßen erschlossen. Eine Befahrung der Stichwege für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Insofern sind die Müllbehälter an den Wendehammer zur Abholung bereitzustellen. Hierzu wird im Bereich des Wendehammers eine Fläche für die Abfallbehälter der Hinterlieger angelegt.

3.8.2 Bodenuntersuchungen

Zum Bebauungsplan wurde eine Baugrunduntersuchung⁴ durch das Geologische Büro Schmidt (Hemmoor) durchgeführt. Um die Eignung der angetroffenen Böden hinsichtlich einer Versickerung von Oberflächenwasser zu prüfen, wurden Kleinrammbohrungen im Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund des flächendeckend vorkommenden Geschiebelehms eine Versickerung von Oberflächenwasser im Untersuchungsgebiet nicht möglich ist.

3.8.3 Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung

Mit dem Bau der Straßen, der Wege sowie der Wohnhäuser wird es im Plangebiet zu Versiegelungen kommen. Vor dem Hintergrund, dass der hier vorhandene Boden nicht versickerungsfähig ist und einer prognostizierten maximalen Gesamtversiegelung von ca. 15.500 m², war ein Oberflächenentwässerungskonzept⁵ zu erstellen. Demnach soll das Oberflächenwasser über ein neu zu schaffendes Regenrückhaltebecken in das bestehen-

⁴ Bewertung der Versickerungsfähigkeit, GEOLOGISCHES BÜRO SCHMIDT Hemmoor Dezember 2025

⁵ Wasserwirtschaftliches Konzept im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Westlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale“ B-Plan Nr. 119 in der Gemeinde Schiffdorf /Sweco, Dezember 2025

de, südlich angrenzende Regenrückhaltebecken und dann weiter in die Vorflut gedrosselt eingeleitet werden. Die hierfür erforderliche Fläche wurde in den Geltungsbereich aufgenommen und entsprechend als Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt. Bei der Bemessung sowohl der Regenwassermenge als auch der Drosselabgabe wurden die Vorgaben der Gemeinde sowie der unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprochen.

Trotz der fehlenden Versickerungsmöglichkeiten ist die Gemeinde aus ökologischen Gründen bestrebt, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nach dem Prinzip eines Schwamms nach Möglichkeit lange auf den Grundstücken zurückzuhalten und eine Nutzung als Grauwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu bewirken. Da Flachdächer mit einer entsprechenden Dachbegrünung hierfür besser geeignet sind als geneigte Dächer, die einen schnelleren Regenabfluss bewirken, sind die entsprechenden Dachformen in den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nicht ausgeschlossen.

Abfallbeseitigung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) sowie nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Cuxhavens.

4. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. BP Nr. 119 „Westlich der FTZ“ Teil 2 besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Zudem wurden örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen.

4.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine 31.141 m² großen Fläche. Die Abgrenzung wird in Kapitel 1.2 der Begründung beschrieben und ist in der Planzeichnung konkret abzulesen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 1.1 genannten städtebaulichen Ziele war eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung sowie den Vorgaben der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet hauptsächlich dem Wohnen dienen. Auch vor dem Hintergrund, dass das Baugebiet direkt an bestehende Wohnbebauung anschließt, soll die künftige Nutzungsstruktur dem Bestand im Norden angegliedert werden. Daher werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) wegen der Lage des Gebiets, wegen der möglichen Belästigungen und aufgrund des umliegenden Gebietscharakters im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption für die jeweiligen Baugebiete unterschiedlich festgesetzt. Im Bereich der Wohngebiete WA 1.1, 1.2 und WA 2 orientieren sich die festgesetzten Werte im Wesentlichen an der Eschering- Bebauung nördlich des Plangebiets. Um die städtebauliche Dichte in diesen Bereichen in einem angemessenen Rahmen zu halten, wird hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Sie liegt damit unter dem Richtwert des § 17 BauNVO wodurch eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet und der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß reduziert wird. Angesichts der möglichen Grundstücksgrößen ist diese Reduzierung durchaus realisierbar.

Die Möglichkeit die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

zu überschreiten, wird im Bebauungsplan für alle Baugebiete nicht ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die angestrebte Bebauungsdichte in den Bereichen WA 3.1 und WA 3.2 wird hier eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Bezüglich der hier angestrebten Doppelhausbauweise wird dieser Wert aufgrund der geringen Grundstücksgrößen als angemessen erachtet. Für die Wohngebiet im Bereich WA 3.2, in denen neben Doppelhäusern auch Hausgruppen als Reihen, Ketten oder Gartenhofhäuser zulässig sind, wird für Grundstücke auf denen Doppelhäuser errichtet werden, eine GRZ von 0,35 und für Grundstücke auf denen Hausgruppen errichtet werden, eine GRZ von 0,45 (0,35+0,1) festgesetzt. Gerade bei Gebäude, die an 2 Grundstücksgrenzen herangebaut werden, wird diese Überschreitung erforderlich.

Dass mit dieser Option die Richtwerte des § 17 BauNVO überschritten werden, ist dadurch begründet, dass man speziell in diesem Gebiet eine dichte, eingeschossige Bebauung etablieren möchte, zu der dennoch eine private kleinere Gartenfläche gehört.

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf sollen in den südlichen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 5 Mehrfamilienhäuser auf größeren Grundstücken errichtet werden können. Um auch ein passendes Stellplatzangebot hier unterbringen zu können, wird eine Grundflächenzahl von 0,35 mit der gesetzlich eingeräumten Überschreitungsmöglichkeit um 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Da mit den Festsetzungen zur oben genannten Grundflächenzahl, zur maximalen Höhe baulicher Anlagen, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bereits ein Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben wird, kann auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl verzichtet werden.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß dem städtebaulichen Ziel soll die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen vom Süden des Plangebiets nach Norden geringer werden. Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (vgl. Kapitel 4.3.3) wird bereits ein Rahmen für die Kubatur der Baukörper beschrieben. Innerhalb dieses Rahmens wären jedoch theoretisch mehrere Vollgeschosse möglich. Um eine ortstypische Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten und um zur nördlichen Nachbarbebauung einen verträglichen Übergang zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA1, WA2, WA3.1. und 3.2 auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Hierdurch wird eine verträgliche Einbindung der Neubebauung in die Struktur des benachbarten Wohngebiets angestrebt.

Um die oben genannten städtebaulichen Ziele umzusetzen, ist die Gemeinde bestrebt, im Süden des Plangebietes eine mehrgeschossige, dichtere Bebauung zu etablieren. Dementsprechend sind in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 4 und WA 5 2-geschossige Gebäude zulässig. Diese 2-geschossige Bauweise wird durch die Höhe baulicher Anlagen nochmals untergliedert, so dass im WA 4 eine zweigeschossige Bebauung lediglich bei der maximalen Höhe von 10 m realisiert werden kann. Im Wohngebiet WA 5 sind hingegen 2-geschossige Gebäude bei einer maximalen Höhe von 12,50 m möglich.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen im Zusammenspiel mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sowie der Baugrenzen werden die Wohnquartiere bezüglich ihrer Dichte gegliedert.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, die auch bei der Festsetzung zu den maximal zulässigen Vollgeschossen zugrunde gelegt wurde, wird für die Wohngebiete mit der Bezeichnung WA1.1, WA2 und WA 4 eine maximal zulässige Höhe von 10,00 m festgesetzt. Um einen Übergang zur nördlichen Bestandswohnbebauung verträglich zu gestalten, wird für die Wohngebiete mit der Bezeichnung WA1.2 eine maximal zulässige Höhe von 8,50 m festgesetzt.

In dichter Bauweise sollen im Wohngebiet mit der Bezeichnung WA3 meist flachgeneigte Bungalowtypen errichtet werden. Um auch Gebäude mit sogenanntem Splittinglevel nicht vollständig auszuschließen ist hier eine maximale Höhe von 6,5 m zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 5 ist eine maximal zulässige Höhe von 12,50 m zulässig.

Insgesamt wurde bei den Höhenfestsetzungen zwischen den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes und einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung abgewogen.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächstgelegenen befestigten Fahrbahn- oberkante der Erschließungsstraßen festgelegt. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Soweit während der Bauphase lediglich eine Baustraße vorhanden sein sollte, wird redaktionell darauf hingewiesen, dass die geplante Fertigoberkante der Erschließungsstraße abzüglich der Aufbauhöhe der noch nicht hergestellten Binde- und Deckschicht gilt.

Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine,

Antennen, Fahrstuhlschächte, etc.) bis zu 1,0 m können zugelassen werden, so dass damit erforderlichen technischen Anlagen Rechnung getragen werden kann.

Zur Gestaltung einheitlicher Gebäudeformen und um untypische hoch herausragende Kellergeschosse zu vermeiden, wurde eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (fertiger Erdgeschossfußboden = Estrichhöhe) mit maximal 0,50 m über der nächstgelegenen Straßenoberkante festgesetzt.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

In den allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. In der Regel ist zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3 m einzuhalten. Vor dem Hintergrund, dass in den Gebieten WA 3.1, WA3.2 und WA 4 sehr kleingeschnittene Grundstücke realisierbar sind, werden hier die Abstände zu den Verkehrsflächen auf 2 m und die Abstände zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf 1 m reduziert. Insgesamt soll mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den sich hierdurch ergebenden Bebauungstiefen eine flexible Ausgestaltung der Grundstückseinteilung und der Bebauung gewährleistet werden.

4.4.2 Bauweise

Um ein breites Spektrum an Gebäudetypen im Baugebiet umsetzen zu können und damit den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ein Angebot zu bieten, werden in den jeweiligen Wohngebieten sehr unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Im Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1.1 und WA 1.2 sind in offener Bauweise lediglich Einzelhäuser zulässig. In Kombination mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße ist hier die klassische Einfamilienhausbebauung realisierbar.

Im Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Vor dem Hintergrund, dass hier auch tiefere Grundstücke erschlossen werden können, wird hier das Angebot um Doppelhäuser erweitert.

In den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3.1 sind gemäß dem städtebaulichen Entwurf nur Doppelhäuser zulässig. In den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3.2 und WA 4 sind neben Doppelhäuser in offener Bauweise auch Hausgruppen als Reihen-, Ketten- oder Gartenhofhäuser zulässig. Bei der hier möglichen Dichte sollen hier vergleichsweise kleine Einheiten angeboten werden. Gebäude einer Reihenhaus- oder einer Gartenhofhausbebauung dürfen einseitig oder beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden. Gebäude einer Doppelhausbebauung dürfen einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden.

Mit einer Kettenhausbebauung wird dem Planungsziel der baulichen Verdichtung bei hoher Wohnqualität sowie Freizeitqualität durch gut nutzbare Gärten entsprochen. Gleichzeitig wird hier auch dem Aspekt des kosten- und flächensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) besonders Rechnung getragen. Kettenhäuser bestehen aus gleichartig gestalteten Einzelhäusern und dazwischen liegenden Nebenanlagen bzw. Garagen / Carports.

Für die übrigen allgemeinen Wohngebiete (WA 5) nur Mehrfamilienhäuser errichtet wer-

den sollen, wird in offener Bauweise die Einzelhausbebauung festgesetzt. Gemäß der BauNVO (§ 22) sind hier Einzelhäuser bis zu einer Länge von 50m zulässig.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im nördlichen Plangebiet soll der im Eschring bestehende Siedlungscharakter durch eine angepasste Wohnbebauung fortgeführt werden. Daher wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohnung beschränkt. Ausnahmsweise ist hier zusätzlich eine Einliegerwohnung mit maximal 60 m² Wohnfläche zulässig.

Die Zulassung von Einliegerwohnungen dient dazu, in besonderen Fällen (z.B. Betreuung von alten Menschen) der Hauptnutzung zugeordnete Personen eine Wohnung zu ermöglichen. Daher wird weiterhin festgesetzt, dass die Einliegerwohnung max. nur 45% der Wohnfläche der Hauptnutzung betragen darf. Damit wird sichergestellt, dass keine zwei vollwertige Wohnungen entstehen, mit der Konsequenz, dass mehr als ein Stellplatz auf dem Grundstück geschaffen werden muss.

Für die dicht zu bebauenden Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4 sind je Doppelhaushälfte, je Reihenhaus, je Gartenhofhaus und je Kettenhaus maximal eine Wohnung zulässig.

Im südlichen Bereich des Plangebietes in den Wohngebieten Bezeichnung WA 5 sollen Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Auch vor dem Hintergrund der Gesamtdichte des Plangebietes, die sich auch verträglich in die Umgebung einpassen soll, sind hier je Einzelhaus maximal 10 Wohneinheiten zulässig.

4.6 Mindestgrundstücksgröße

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, hier unterschiedliche Gebäudetypen bei unterschiedlichen Dichten zu etablieren, werden für die jeweiligen Bauweisen unterschiedliche Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Hierdurch soll auch bei dichter Bebauung eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden.

Bei einer Einzelhausbebauung (WA1, WA2) wird die Grundstücksgröße auf mindestens 600 m² festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke der Doppelhaushälften beträgt mindesten 250 m².

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 sowie WA 4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke der Doppelhaushälfte mindestens 235 m², je Reihen-, Gartenhof- oder Kettenhaus in den Hausgruppen mindestens 140 m².

4.7 Öffentliche Grünflächen

Zur Entwicklung von öffentlichen Treffpunkten, Spiel- und Parkflächen sind im Bebauungsplan entsprechend dem Städtebaulichen- und Freiflächenkonzept Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zudem wird textlich festgesetzt, dass die Grünflächen als naturnahe Parkanlage anzulegen und mindesten 12 standortheimische Bäume zu pflanzen sind. Um einen naturnahen, ökologisch wertvollen Park zu entwickeln, sind mindestens 60 % der Flächen als artenreiche Wiese anzulegen. Die für öffentliche Parkanlagen typischen baulichen Anlagen wie z.B. Spielgeräte, Bouleplätze, Basketballkörbe, kleine Unterstände sind zulässig.

4.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Untersuchungen haben ergeben, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet für Allgemeine Wohngebiete sowohl durch Verkehrslärm als auch durch Gewerbelärm überschritten werden. Um die Schutzziele des BauGB zu erreichen und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) einzuhalten, werden im textlichen Teil des Bebauungsplanes Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Die Festsetzung basiert auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, wonach im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Lärm) festgesetzt werden können. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sollen zudem Bereiche festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen.

Bei den einzuhaltenden Maßnahmen gelten folgende Regelungen:

Grundrissgestaltung / Stellung der Gebäude

Bereits bei der Stellung und der inneren Erschließung der Gebäude ist eine lärmoptimierte Gestaltung anzustreben. Die schutzbedürftigen Räume, die gemäß DIN 4109 dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, sind durch einen lärmoptimierten Grundriss so anzuordnen, dass die Fenster der Wohnungen zu lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Alle anderen Räume, z.B. Arbeitsküchen, Flur, Badezimmer und Abstellraum, brauchen nicht geschützt zu werden.

Passiver Schallschutz

Nach den Vorgaben der TA Lärm waren die Konflikte bezüglich des Gewerbelärms mit passivem Schallschutz (z.B. Lärmschutzfenster) nicht, oder nur mit einem erhöhten baulichen Aufwand (zum Beispiel durch eine vorgesetzte Glasfassade bzw. durch sogenannte Kastenfenster) zu lösen. Alternativ kommen auch Lösungsmöglichkeiten mit nicht offenen Fenstern in Betracht.

Mit den aktuellen Neuerungen des Baugesetzbuches aus dem November 2025 ermöglicht der § 9 Abs. 1 Nr.23 BauGB, dass in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zulässig sind.

Die Gemeinde Schiffdorf beabsichtigt nun für das vorliegende Baugebiet bezüglich des passiven Schallschutzes gegenüber den Vorgaben der TA Lärm abzuweichen und begründet dies wie folgt:

- Wie das Schallgutachten darstellt, werden die Immissionsrichtwerte für die Tageszeit im gesamten Plangebiet eingehalten. Somit sind die Freiflächennutzung und die Nutzung von Balkonen am Tag konfliktfrei möglich.
- Die geplanten Wohnbauflächen liegen im Norden der maßgeblichen gewerblichen Nutzung und somit schalltechnisch ungünstig. Passive Lärmschutzmaßnahmen, wie sie die TA Lärm für Gewerbelärm vorgibt, würden zu einer deutlichen Einschränkung der Wohnqualität an der Gebäudesüdseite führen.
- Die nächtlichen Überschreitungen resultieren im Wesentlichen durch die Anlieferung des Aldi-Marktes in der Nachtzeit. Nicht im Vordergrund stehen Lärmbeeinträchtigungen, die durch regelmäßige, wiederkehrende Töne (z. B. regelmäßiges

Brummen, Pfeifen, Zischen, Klingeln) oder durch monotone oder rhythmische Schallquellen mit einer Überbetonung bestimmter Frequenzen charakterisiert sind.

- Durch die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Verkehrslärms werden Maßnahmen empfohlen, die die Außenhülle der Gebäude betreffen. Kernanforderung ist, dass die zulässigen Innenraumpegel eingehalten werden, um Gesundheitsschutz (z.B. Schutz vor Schlafstörungen) zu gewährleisten. Bei der Anwendung dieser passiven Schutzmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass die Räume trotzdem ausreichend belüftet werden können, ohne dass der Lärmschutz leidet (z.B. durch spezielle, lärmgedämmte Lüftungstechnik).
- Mit die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf Grundlage der Verkehrslärmeinwirkungen aus Straßenverkehr und gewerblicher Geräuschquellen können in der hier bestehenden Situation gesunde Wohnverhältnisse in den Innenräumen auch bei Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbelärm in der Nachtzeit gewährleistet werden.
- Im Schallgutachten werden je nach Abstand zur gewerblichen Lärmquelle Lärmpegelbereiche (IV-II) festgelegt. Die genauen Schalldämm-Maße sind objektbezogen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. Anzeigeverfahren nachzuweisen. Dies stellt sicher, dass die erforderlichen inneren Schallschutzpegel in den Aufenthaltsräumen trotz der erhöhten Außenlärmbelastung eingehalten werden.

Abweichungen

Die festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz wurden für eine freie Schallausbreitung gerechnet. Mit der Umsetzung der Planung durch Wohngebäude ist es durchaus möglich, dass Abschirmungseffekte für die Gebäude im Norden wirksame Schallminderungen darstellen. Daher sind Abweichungen von der Festsetzung möglich. Diese sind im Einzelfall nachzuweisen und nur zulässig, wenn der Beurteilungspegel tags / nachts den zulässigen Immissionsrichtwert der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unterschreitet oder eine gleichwertige Schallschutzmaßnahme vorhanden ist.

4.9 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Um eine einheitliche Straßengestaltung zu gewährleisten, wird basierend auf dem städtebaulichen Konzept das Erschließungssystem im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Regelquerschnitt von 10 m festgesetzt. Innerhalb dieses Querschnitts sind Flächen für Straßenbegrünung, Zufahrten zu den Grundstücken, die Fahrbahn und die Gehwege sowie die erforderlichen Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur unterzubringen. Da die Haupteerschließungsstraßen auch als Schulweg dienen werden, soll entlang der Planstraßen ein einseitiger Gehweg berücksichtigt werden.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Ackerstraße

Vor der Planung wurde die im Norden des Plangebiets befindliche Ackerstraße sowohl als landwirtschaftlicher Weg als auch für die Naherholung dienend als Fuß- und Radweg genutzt.

Der Bereich dieses Weges, der nicht als Erschließungsstraße ausgebaut wird, wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Landwirtschaftlicher Weg“ mit „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Hierdurch werden die bestehenden Funktionen weiterhin gewährleistet. Eine Erschließung der Wohnbaugrundstücke im Süden über diesen Weg ist nicht vorgesehen und durch ein entsprechend festgesetztes Zu- und Abfahrtsverbot ausgeschlossen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radwege

Um eine ungestörte Bewegung der Fußgänger und Radfahrer im Plangebiet zu gewährleisten, werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für die zu Fußgehenden und Radfahrenden festgesetzt. Nicht ausgeschlossen ist die Erschließung einzelner Grundstücke über diese Wegeverbindungen. Bei der Umsetzung der Planung werden hier Mischverkehrsflächen, die auch als Feuerwehrzufahrt dienen, vorgesehen. Hierbei ist angedacht, dass Bewohner dieses Bereiches für Einkäufe oder Anlieferungen schwerer Güter mit kleinen Fahrzeugen ihre Wohnhäuser erreichen können.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplätze

Spezielle für die vergleichsweise dichtere Bebauung im Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 3.1 und 3.2 sind im nördlichen Anschluss des zentralen Grünbereiches Stellplatzflächen vorgesehen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind.

Zufahrten und Zuwegungen zu Grundstücken

Um eine übermäßige Versiegelung sowie potenzielle Konflikte mit dem Fuß- und Radverkehr auf den Gehwegen durch sehr breite oder auch mehrere Zufahrten und Zuwegungen zu Grundstücken zu vermeiden, wird die Anzahl der Zufahrten begrenzt.

Pro Baugrundstück ist daher lediglich eine kombinierte Grundstückszufahrt (für motorisierter Verkehr / Fuß- und Radfahrer) zulässig. Deren Breite darf im Übergang zum öffentlichen Straßenraum ein Maß von maximal 5,00 m nicht überschreiten.

4.10 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Einbindung der geplanten Vorhaben in die Umgebung sind auf den Baugrundstücken entlang der westlichen Grenzen des Geltungsbereiches standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Obwohl langfristig auch im Westen des Plangebietes eine Wohnbebauung vorgesehen ist, sollen am Übergang zur derzeitigen Agrarlandschaft standortgerechte, heimische Sträucher angepflanzt werden. Dabei sind die Pflanzungen so vorzunehmen, dass dem Sichtschutz und der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft entsprochen wird.

Um den Übergang zur bebauten Umgebung als begrünte Einfassung zu gestalten, sind entlang der an öffentliche Grünflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen einreihige Laubholzhecken zu pflanzen.

Zur ortstypischen Durchgrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass in den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 5 mindestens 10% der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern (z. B. Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildapfel, Weide) als zusammenhängende Fläche zu bepflanzen sind. Die Fest-

setzung dient der konsequenten Umsetzung einer standortgerechten, heimischen Gehölzstruktur im Plangebiet. Durch eine zusammenhängende Pflanzfläche von mindestens 10% der Grundstücksflächen wird die landschafts- und siedlungsökologische Aufwertung sichergestellt. Heimische Laubsträucher fördern Artenvielfalt, Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger sowie eine bessere ökologische Vernetzung innerhalb des Siedlungsbereiches. Gleichzeitig erhöht die grüne Durchgrünung die Aufenthaltsqualität der Bewohner. Gehölzflächen verbessern das Mikroklima, Schattenwirkung und den Wasserhaushalt, was insbesondere bei extremen Wetterlagen positive Effekte entfaltet. Die Pflanzen sollen so angeordnet werden, dass eine zusammenhängende Grünvernetzung entsteht, die als naturnahe Gehölzfläche sichtbar bleibt und auch als Rückzugs-, Brut- und Futterhabitat dient.

Die Pflanzungen sind in die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgende Pflanzperiode (Okt. – Feb.) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten.

Von der 10%-Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn gewichtige grünordnerische oder bauordnungsbezogene Gründe vorliegen (z. B. Bebauungsdichte, besondere Grundstückszuschneide). Falls eine vollständige Umsetzung der 10%-Vorgabe nicht realisierbar ist, können alternative standortgerechte Lösungen vorgeschlagen werden (z. B. grüne Dächer oder Fassadenbegrünung), sofern diese eine vergleichbare ökologische Wirkung entfalten.

Aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen sind die verdichteten Gebiete (WA 3.1, WA 3.2 und WA 4) von der 10%-Vorgabe ausgenommen. Hier wird begründet, dass aufgrund der geplanten hohen Bebauungsdichte lediglich geringe Gartenflächen verbleiben, die bei einer zu dichten Bepflanzung als Freibereich nicht mehr adäquat nutzbar wären. Auch wären Alternativen wie grüne Dächer oder Fassadenbegrünung, beispielsweise bei Reihenhäusern, schwer umsetzbar.

4.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Regenwasserbewirtschaftung und zur Vermeidung von Überflutungspotenzial ist zusammen mit der Verlegung einer bestehenden Regenwasserleitung im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße ein Regenwasserkanal geplant, der das westliche Wohngebiets WA5 querend in das westlich geplante Regenrückhaltebecken einleitet. Um die Betriebssicherheit dieser Leitung zu gewährleisten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Bereich textlich festgesetzt, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers und der Gemeinde zu belasten ist. Hierdurch wird eine verlässliche Rechtsgrundlage für Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie allfällige Änderungen oder Erweiterungen der Leitung geschaffen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachformen / Dachfarben

Bei der umliegenden Wohnbebauung sind geneigte Dächer die vorherrschende Dachform. Nicht nur bei den südlich angrenzenden gewerblich genutzten Gebäuden finden sich einzeln auch flachgeneigte Dächer in der Umgebung des Plangebietes. Ziel der Gemeinde ist es, sowohl moderne als auch traditionelle Dachformen hier zu ermöglichen und die Einbindung neuer Gebäude in die umgebenden Baustrukturen verträglich zu gestalten.

Dementsprechend sind im südlichen Bereich des Plangebiets in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 5 bei den Hauptgebäuden nur geneigte zulässig. Die vorgeschriebene Dachneigung von 18 bis 55 Grad orientiert sich dabei am Bestand sowie an den Anforderungen moderner Gebäude.

Untergeordnete Dachaufbauten sowie Nebengebäude wie Garagen oder überdachte Stellplätze sollen aus gestalterischen Gründen gegenüber den Hauptgebäuden untergeordnet in Erscheinung treten. Daher gelten die Vorschriften zur Dachneigung nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten/-gauben, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Um auch modernere Gebäudeformen im Plangebiet zu etablieren, sind in den Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 (nur bei geneigten Dächern) sowie in den Wohngebieten WA 3.1 und 3.2 (ohne Vorgabe der Dachformen) Staffelgeschosse zulässig. Dabei ist ein Staffelgeschoss ein oberstes Stockwerk, das an mindestens einer Fassadenseite gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückgesetzt ist.

In den übrigen Wohngebieten (WA 2-WA 4), in denen demnach keine Staffelgeschosse zulässig sind, werden die Dachformen nicht reglementiert.

Um atypische, im Ortsbild der Umgebung nicht vorkommende Dachfarben im Plangebiet zu vermeiden, sind bei Dachneigungen von mehr als 18° nur rote, rotbraune sowie anthrazit und schwarze Dachfarben zulässig.

5.3 Einfriedungen

Zur gestalterischen Einbindung der neuen Baukörper in die Umgebung und um gleichzeitig eine kleinklimaverbessernde Eingrünung im Plangebiet zu gewährleisten, sind die Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Grünflächen sowie zur unbebauten Landschaft als lebende Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), mit einer maximalen Höhe von 2,00 m anzulegen.

Um zu vermeiden, dass die Grundstücke durch hohe Zaunanlagen „eingehaust“ werden und um einen einheitlichen durchgrünten Charakter für die Baugebiete zu gewährleisten, sind die Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher und privaten Verkehrsflächen Grundstückseinfriedungen als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), mit einer maximalen Höhe von 1,5 m anzulegen. Dabei ist auf der Seite zur privaten Grundstücksfläche entweder die oben beschriebene lebende Hecke oder ein nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer max. Höhe von 1,5m zulässig. An Eckgrundstücken können Ausnahmen bis zu 2,0m Höhe zugelassen werden.

Aus den oben genannten Gründen sind für die Grundstückseinfriedungen zu angrenzenden Baugrundstücken (Nachbargrenzen) entweder lebende Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m oder nicht-blickdichte Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

5.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Um einen durchgrünten Charakter des Baugebiets zu gewährleisten, um ein aufheizen der Freiflächen zu verhindern und um positive Effekte für das Kleinklima zu bewirken, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen) er-

forderlich sind, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Unzulässig sind großflächige Kunststoffflächen, Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Drainagen- und Spritzschutzstreifen entlang des Fassadensockels in einer Breite von maximal 0,50m.

5.5 Behandlung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück

Zur Verbesserung des Kleinklimas in den Wohngebieten und um das Niederschlagswasser ähnlich wie ein Schwamm auf den Baugrundstücken zu belassen, ist das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten, als Brauchwasser oder zur Bewässerung des Gartens zu nutzen. Hierfür ist die Errichtung von unter- und oberirdischen Zisternen (als Nebenanlage) zulässig. Dies dient auch zur Entlastung der Vorflut und somit einer nachhaltigen Wasserbewirtschaftung in der Gemeinde und dem Landkreis Cuxhaven.

6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

6.1 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes

Die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes werden insbesondere im Umweltbericht (Teil 2) dargestellt und behandelt.

6.2 Eingriffsbeurteilung

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt anhand des sogenannten „Osnabrücker Modells“. Dieses Verfahren ordnet den Biotoptypen bestimmte Wertfaktoren zu und stellt den Wert der Bestandssituation vor dem Eingriff (Ausgangswert) dem Wert nach vollständiger Bebauung gegenüber. Die Differenzierung verschiedener Biotoptypen orientiert sich dabei an dem Bewertungskatalog des o. g. Modells.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

Eingriffsflächenwert (Ausgangswert)

Gemäß der Beschreibung der o. g. Biotopstrukturen wird das Plangebiet überwiegend durch Ackerflächen (Sandacker AS) geprägt. Aufgrund der Siedlungsnähe sowie der angrenzenden Erschließungsstraßen ist die Ackerfläche im Norden, Osten und Süden bereits durch bauliche Anlagen umgrenzt. Insofern wird ein Wert von 1,0 angesetzt.

Die Wege sind zwar unbefestigt, sind jedoch teilweise geschottert und werden durch landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren. Daneben dienen sie der Naherholung. Teilweise bestehen Krautstrukturen an den Rändern die jedoch stark durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt werden. Insofern wird den Wegen ein Wert von 0,6 zugeordnet. Der Graben im Süden des Plangebietes ist als vegetationsarm einzustufen und dementsprechend ein Wert von 1,2 zuzuordnen.

Eingriffsflächenwert im Plangebiet (Bestand vor der Planung)

BIOTOPE		Fläche m ²	Wert fak- tor	Eingriffs- flächen- wert
Zuordnung Osnabrücker Modell	Bezeichnung			
AS	Sandacker	28.667	1,0	28.667
OVW	Weg (unbefestigt)	2.357	0,6	1.219
FGZ	vegetationsarmer Graben	117	1,2	140
Eingriffswert		31.141		30.221 WE

Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Die Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch:

- Der Erhalt von Bäumen entlang der Ackerstraße außerhalb des Geltungsbereiches.
- Anpflanzung von Sträuchern entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze.
- Durchgrünung des Plangebietes (10-prozentige Anpflanzung auf den Grundstücken).
- Teilweise verdichtete Bauweise
- Anlage von naturnahen öffentlichen Grünflächen.
- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen.
- Begrenzung der max. zulässige GRZ.
- Begrenzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
- Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO.

Ermittlung des „Kompensationswertes“

Für die Bewertung des geplanten Zustands gemäß dem „Osnabrücker Modell“ wird die vollständige Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt. Anhand der jeweiligen Festsetzungen wird der Kompensationswert aus dem Flächenanteil und dem zugeordneten Wertfaktor ermittelt.

BIOTOPE		Fläche m ²	Wert fak- tor	Eingriffs- flächen- wert
OS- Modell	Bezeichnung			
OA	Versiegelte Fläche / Baugebiete	10.333	0	0 WE
PH	Hausgarten	8.709	1,2	10.451 WE
PAN	Neue Parkanlage	2.913	1,5	4.369 WE
OV	Verkehrsfläche (80% versiegelt)	5.583	0,2	1.117 WE
OV/ OVW	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Stellplätze	487	0,5	244 WE
OV/ OVW	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Lawi /F +R	1.235	0,6	741 WE
FGZ	vegetationsarmer Graben	117	1,2	140 WE
SXZ	Fläche für die Regenrückhaltung	1.764	1,2	2.117 WE
Eingriffswert		31.141		19.179 WE

Bilanzierung

Stellt man den Eingriffsflächenwert dem Kompensationsflächenwert gegenüber, so ergibt sich im vorliegenden Fall folgende Bilanz:

Eingriffsflächenwert:	30.221 WE
<u>Kompensationswert :</u>	<u>19.179 WE</u>
	11.043 WE

Die Bilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von **11.034 WE**.

Da die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden können, werden Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG erforderlich. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die potentiellen Eingriffe in das Schutzgut Tier- und Pflanzen im Zusammenhang mit Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Boden kompensiert werden können.

In Zusammenarbeit mit der Nds. Landesforsten -Forstamt Harsefeld werden großflächige Ersatzmaßnahmen geplant und umgesetzt. Es ist beabsichtigt, den Ausgleich des Kompensationsdefizits durch Maßnahmen im Kompensationsflächenpool „Am Holzrurberger Moor“ vorgesehen.

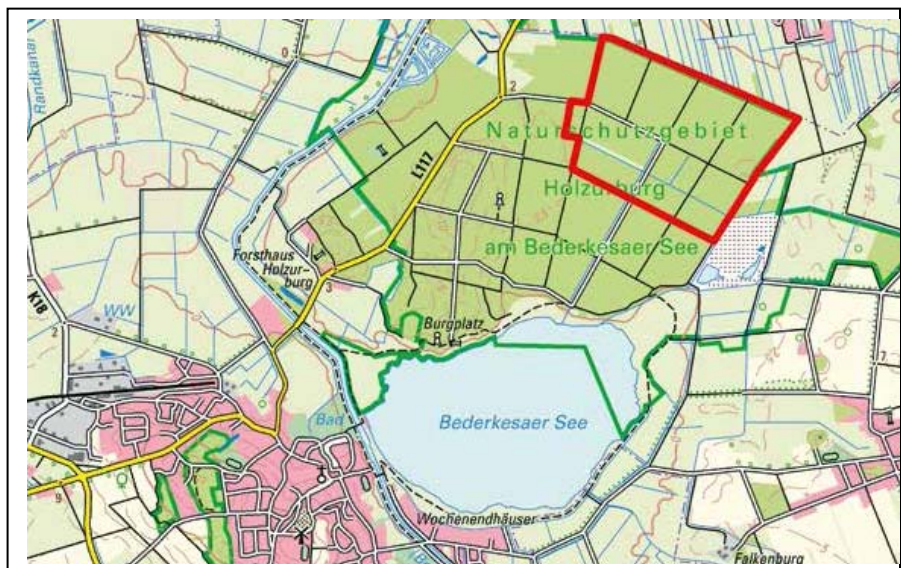
Gemäß den Zielen, welche für den Kompensationsflächenpoolaufgestellt wurden, soll *in den nächsten Jahren (..) das Holzrurberger Moor wieder in einen naturnahen Moorwald umgewandelt werden. In einem ökologischen Entwicklungskonzept hat das Forstamt Harsefeld in Absprache mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven die Ziele bereits festgelegt. Dabei nimmt die Optimierung der bodenökologischen Funktionen der seltenen Moorböden durch Wiederherstellung des naturnahen Wasserhaushaltes eine Schlüsselrolle ein. Ermöglicht werden dadurch die Entwicklung von:*

- natürlichen Waldgesellschaften aus Moor-, Sumpf und Bruchwald (vor allem Birken-Bruchwald)
- Feuchtgebüsch, Feuchtheide
- Moorputten (kleine nährstoffarme Gewässer auf Moorboden).

Die Maßnahmen sind bereits als Aufwertung im Sinne der Eingriffsregelung anerkannt und den verschiedenen Schutzgütern zugeordnet

Die im Plangebiet ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen der Aufwertungsmaßnahmen im Kompensationsflächenpool angemessen und fachgerecht kompensiert werden. Die Maßnahme wird auf Grundlage des § 1a (3) Satz 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert.

LagePlan aus:



„Das Moor lebt auf“ Ausgleichsflächen in Holzurburgam Bederkesaer See

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESFORSTEN, NIEDERSÄCHSISCHES FORSTAMT HARSEFELD

7. Klimaschutz / Klimawandel / energieeffizientes Bauen

Gemäß dem Baugesetzbuch (§1 Abs. 5 BauGB) soll der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel auch in der Stadtentwicklung gefördert werden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf und den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind unterschiedliche Gebäude Ausrichtungen und Dachformen explizit auch vor dem Hintergrund der Nutzung von Solarenergie getroffen worden. Somit wird eine für die Nutzung der Solarenergie geeignete Ausrichtung neuer Gebäude ermöglicht.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Neubebauung handelt, greifen bezüglich der Wärme- und Energieversorgung hier die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG). Unter Berücksichtigung des Jahres-Primärenergiebedarfs ist demnach bei der Neuerrichtung von Gebäuden ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien beispielsweise durch Wärmepumpen, Biomasse, Geothermie zu decken. Zudem greift der § 32 a NBauO, wonach Wohngebäuden mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind, wenn die Dachfläche mindestens 50 m² aufweist.

Mit dem § 32 a NBauO sowie mit dem GEG bestehen für Vorhabenträger und Grundstückseigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden. Von zusätzlichen Festsetzungen, welche das BauGB 2025 eröffnet, wird daher abgesehen.

Gemäß den Informationen des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2024) ist das Plangebiet für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung gut geeignet.

Klimaanpassung

Mit den geplanten Grünflächen, dem Umgang mit der Oberflächenentwässerung sowie mit unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung und Freiflächengestaltung wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Klimaanpassung vorsorglich berücksichtigt.

8. Nachrichtliche Hinweise

8.1 Bodenfunde

Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz

(NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Museum Burg Bederkesa, T.: 04745-94390) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

8.2 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung. Aktuell die vom 12.07.2012.

8.3 Barrierefreies Bauen

Um eine zukunftsfähige Bebauung und die damit verbundene generationenübergreifende Nutzung der Häuser zu ermöglichen, sollten bei der Umsetzung der Planung ein Mindestmaß an Barrierefreiheit gewährleistet werden (vgl. DIN 18040, mindestens im EG).

8.4 Stellplätze auf den Baugrundstücken

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Angebots am ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Baugrundstücken pro Wohnung in den Gebieten WA1.1, WA 1.2 und WA 2 zwei Stellplätze, in den Gebieten WA3.1 bis WA5 mind. 1,5 Stellplätze anzulegen und im jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeantrag darzustellen. Soweit in den WA5-Gebieten öffentlich geförderte Wohnungen mit Sozialbindung errichtet werden, ist mind. 1 Stellplatz pro Wohnung anzulegen und im jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeantrag darzustellen.

9. Städtebauliche Kennwerte

	Größe	Angabe %
Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes	31.141 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	19.042 m ²	61,2 %
davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.386 m ²	
Fläche für die Regenrückhaltung	1.764 m ²	5,7 %
Öffentliche Grünfläche	2.913 m ²	9,4 %
Öffentliche Straßen Verkehrsfläche	5.700 m ²	18,3 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stellplatzfläche	487 m ²	1,5 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	252 m ²	0,8 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg	983 m ²	3,1 %

TEIL 2 UMWELTBERICHT

U1 EINLEITUNG

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 119 Teil 2 sind im Folgenden dargestellt.

U1.1 Umweltbezogene Informationen

Zur Bearbeitung des **ENTWURFS** standen folgende umweltbezogene Informationen zur Verfügung:

Art der Informationen	Urheber	Thematischer Bezug
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB	Deutsche Glasfaser, EWE Netz,	Hinweise zur Erschließung des Plangebiets.
	Gemeinde Schiffdorf / Fachbereich Hoch- und Tiefbau	Anregung die Breite und die Anzahl der Grundstückszufahrten und –Zuwegungen zu begrenzen.
	Landkreis Cuxhaven	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweise zur barrierefreien Ausgestaltung des Plangebiets. • Hinweis auf lärmschützenden Festsetzungen als notwendiger Bestandteil des Bebauungsplanes • Bedenken hinsichtlich des Verkehrsgutachtens insbesondere hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der K58. • Hinweis auf eine ausreichende und verlässliche ÖPNV-Erschließung des Plangebietes. • Anregung im Bereich der öffentlichen Grünflächen intensiver mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. • Anregung, eine Breite für die Heckenpflanzungen festzusetzen. • Hinweis, dass für das Regenrückhaltebecken ein Pflegekonzept vorgesehen werden soll. • Anregung den Wertfaktor für die Hausgärten in der Eingriffsbilanzierung von 1,2 auf 1,0 zu reduzieren. • Hinweis, dass bei der Planung und Errichtung von Solarenergieanlagen vorhandene, geplante oder festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen sind. • Hinweis auf die zu berücksichtigenden raumordnerischen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement sowie zum Klimawandel und –anpassung. • Empfehlung, zu prüfen, ob die nördliche Erschlie-

Art der Informationen	Urheber	Thematischer Bezug
		<p>Bungsstraße zwischen die Gebäude „Zum Feldkamp“ 12 und 14 verlaufen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf das Wasserschutzgebiet Wulsdorf.
	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf den Entzug landwirtschaftlicher Flächen. • Anregung, dass Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung zugeführt wird.
Stellungnahmen und Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	Öffentlichkeit	<p>Gemäß den eingegangene Stellungnahmen wurden insbesondere folgende Themen angesprochen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedenken bzgl. potentieller Lärmbeeinträchtigung aufgrund der prognostizierten Verkehrszunahme auf der K58. • Bedenken und Informationsnachfragen hinsichtlich Verkehrsführung und Belastung der künftigen Erschließungsstraße im Norden des Plangebiets. • Bedenken hinsichtlich Aussagekraft des Verkehrsgutachtens, das als unvollständig und einseitig kritisiert wird. • Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straße „Zum Feldkamp“ und Hinweis auf einen schlechten Straßenzustand dieser Straße. • Hinweis auf weitere Verkehrszunahme durch das noch nicht vollständig bewohnte Neubaugebiet „Schiffdorfer Gärten“. • Bedenken und Informationsnachfragen hinsichtlich der langfristigen Entwicklung des Verkehrsaufkommens aufgrund der weiteren Entwicklung im Bauabschnitt 2. • Nachfragen hinsichtlich der künftigen Nutzung des Spielplatzes im nördlich angrenzenden Baugebiet. • Bedenken und Nachfragen, wie sich die Planung langfristig auf das Wohnumfeld und die Nachbarschaft im Norden des Plangebiets auswirkt.
Fachgutachten und sonstige fachliche Ausführungen	Planungsbüro Dörr GbR – Architektur, Städtebau, Ökologie	Bebauungsplan Nr. 119 "westliche der FTZ" -Teil1 (u.a. Biotoptypenerfassung, artenschutzrechtliche Betrachtung, Eingriffsermittlung, Umweltbericht)
	Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH / PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum, 2021	68. Teilflächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Schiffdorf (u.a. Umweltbericht)
	Dipl. Biologe D. Gerjets, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung,	Naturschutzfachliche Begleitung des vorliegenden Vorentwurfes.

Art der Informationen	Urheber	Thematischer Bezug
	Friedeburg	
	Sweco GmbH, Bremen	Wasserwirtschaftliches Konzept im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Westlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale“ B-Plan Nr. 119 in der Gemeinde Schiffdorf / Dezember 2025
	Sweco GmbH, Bremen	Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 119 „Westlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale“ Teil 2 in Schiffdorf / November 2025 (Ergänzt in 4/2026)
	technologie entwicklungen & dienstleistung GmbH (ted)	Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 Teil 2 "Westlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)" der Gemeinde Schiffdorf/ November 2025 (Ergänzt in 4/2026)
	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover	NIBIS® Kartenserver (2025): <i>Thema Bodenkunde, Hydrogeologie</i> . - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
	Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz	Umweltkarten Niedersachsen
	Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)	Liegenschaftskarte, Vermessung der Topographie, Baumstandorte.
	GEOLOGISCHES BÜRO SCHMIDT Hemmoor	Bewertung der Versickerungsfähigkeit, Dezember 2025
	Landkreis Cuxhaven	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Cuxhaven (Endfassung 2000)
	Landkreis Cuxhaven	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cuxhaven - Rechtskraft Juni 2012 -

U1.2 Kurzdarstellung

Zur Schaffung eines Wohnquartiers im südlichen Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich Eschring sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden. Wesentlicher Inhalt dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Wohngebieten sowie von Erschließungsstraßen. Die Baugebiete werden bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung so gegliedert, dass unterschiedliche Wohnformen im Plangebiet umgesetzt werden können und zum bestehenden Wohngebiet im Norden ein verträglicher Übergang geschaffen wird. Mit der Planung wird eine potentielle Neuversiegelung des Bodens von ca. 15.500 m² vorbereitet. Die hiermit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden nur zum Teil im Plangebiet durch Pflanzfestsetzungen sowie durch die Anlage von Grünflächen ausgeglichen. Das verbleibende Defizit wird durch geeignete Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen durch die Niedersächsischen Landesforsten -Forstamt Harsefeld- ausgeglichen.

U1.3 Umweltschutzziele

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt. Zudem wird dargelegt, welche Bedeutung diese Ziele für die vorliegende Bauleitplanung haben und wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

**in der jeweils zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung*

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
Mensch	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - BImSchG (inkl. VO); - TA Lärm; - DIN 18005 - Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie	<ul style="list-style-type: none"> • Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. • Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Fortentwicklung der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. • Erhalt von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen. Sicherung von Natur und Landschaft auch für die Erholung des Menschen. • Schutz von Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und Vorbeugung gegen deren Entstehung. • Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen solche Einwirkungen. Berücksichtigung des Schallschutzes bereits in der städtebaulichen Planung. • Beachtung des Trennungsgebotes zur Begrenzung der Folgen von schweren Unfällen. 	Um Lärmbeeinträchtigungen auf das Plangebiet und potentielle Störungen für das Umfeld durch die geplante Nutzung zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ted durchgeführt. Wie die Ergebnisse aufzeigen, können durch geeignete Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Die neu prognostizierten Verkehre führen nicht zu wesentlichen Störungen der umgebenden Wohnnutzungen. Wesentliche Beeinträchtigungen bezüglich landwirtschaftlicher Immissionen werden nicht erwartet. Auch sind keine Betriebe mit gefährlichen Stoffen gemäß des Art. 12 der Seveso-III-Richtlinie in der Umgebung bekannt.
Tiere und Pflanzen	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - NNatSchG; - BArtSchV	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft bei Bauvorhaben. • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, um Lebensräume zu erhalten. • Sicherung der biologischen Vielfalt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. • Schutz besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vor menschlichem Zugriff. 	Gemäß der Biotoptypenkartierung wird fast das gesamte Plangebiet intensiv ackerbaulich genutzt. Gehölzbestände oder Bäume befinden sich nicht im Plangebiet und sind nur randlich auf den Nachbargrundstücken anzutreffen. Die betroffenen, intensiv genutzten Ackerflächen dienen in geringem Umfang als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Gemäß der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen. Vorsorglich wird dennoch darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.
Kultur-, Sachgüter	insbesondere - - DSchG; - BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz und Erhalt von Denkmalschutzobjekten, Ensembles sowie des Orts- und Landschaftsbildes bei der Planung neuer Bauge- 	Im Zuge der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde westlich des Plangebietes ein Bereich als

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
		biete. <ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Bau-, Boden- und beweglichen Denkmälern vor Zerstörung, Beschädigung oder erheblicher Beeinträchtigung ihres Erscheinungsbildes. 	potentiell Bodendenkmal dargestellt. Insofern ist im Zuge der Umsetzung des Planes ein sensibler Umgang mit Bodenfunden vorzusehen. Bezüglich potentieller Bodenfunde ist ein Hinweis zur Meldepflicht in die Planzeichnung aufgenommen worden. Durch gestalterische Festsetzungen wird eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und die Berücksichtigung der regionalen Baukultur angestrebt.
Boden	insbesondere: - BauGB; - BBodSchG; - BNatschG	<ul style="list-style-type: none"> • Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Vermeidungsgebot). • Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zur Verringerung der zusätzlichen Bodenversiegelung. • Prüfung von Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen oder zur Rückführung von Versiegelungen. • Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. als Lebensgrundlage, Teil des Naturhaushalts und Archiv der Natur- und Kulturschicht). • Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen und Sanierung von Altlasten, um Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu vermeiden. 	Im Zuge der 68. Änderung des FNP wurde bereits geprüft, ob geeignete Innenentwicklungsprojekte für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme von Böden sowie die versiegelte Fläche werden auf das notwendige Maß beschränkt. Die Erschließung kann teilweise über bestehende Erschließungsstraßen erfolgen. Zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Plangbiet festgesetzt sowie auf externen Kompensationsflächen vertraglich geregelt.
Wasser	insbesondere: - BauGB; - WHG; - BNatschG	<ul style="list-style-type: none"> • Bewahrung der Gewässer (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Küsten- und Meeresgewässer) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensgrundlage des Menschen. • Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung durch die Ausweisung von Wasserschutzgebieten zur Vermeidung von Verunreinigungen. • Vorbeugender Hochwasserschutz durch Rückhalt in der Fläche und Freihaltung von Überschwemmungsgebieten. 	Durch die Planung sind keine Gewässer betroffen. Vor dem Hintergrund, dass der Boden im Plangbiet laut Gutachten nicht versickerungsfähig ist, wird das anfallende Oberflächenwasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in das bestehende Rückhaltebecken westlich des Aldi-Marktes abgegeben. Zusätzlich ist die Gemeinde bestrebt, das anfallende Oberflächenwasser beispielsweise als Brauchwasser beispielsweise zur Gartenbewässerung in Zisternen zu nutzen.
Klima / Luft	insbesondere: - BauGB; - BImSchG; - TA Luft; - BNatschG	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung einer Stadtentwicklung, die den Ausstoß von Treibhausgasen minimiert. • Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels (z. B. durch Hitzevorsorge, Entsiegelung und Sicherung von Frischluftschneisen). 	Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Plangbiet um eine Neubebauung handelt, greifen bezüglich der Wärme- und Energieversorgung hier die Vorgaben der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
			Mit den geplanten Grünflächen, dem Umgang mit der Oberflächenentwässerung sowie mit unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung und Freiflächengestaltung wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Klimaanpassung vorsorglich berücksichtigt.
Landschaft	insbesondere: - BauGB; - BNatSchG; - NNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes sowie als Grundlage für die Erholung des Menschen. • Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Einbindung der Bebauung in die Umgebung zu berücksichtigen. 	Zur Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft werden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie an den Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Grünfläche anschließen, Pflanzmaßnahmen vorgeschrieben. Das Maß der baulichen Nutzung im westlichen Bereich wird so festgesetzt, dass eine Einbindung der Gebäude in die Siedlungsstruktur gegeben ist.

Zudem waren bei der Planung folgende Fachpläne zu berücksichtigen:

- Regionales Raumordnungsprogramm 2012/17 des Landkreises Cuxhaven.
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven.

Diese sind in die Beurteilung des hier vorliegenden Bebauungsplanes eingeflossen. Wesentliche Ziele dieser oben genannten Planungen stehen demnach den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

U2 BESTAND, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Als Datengrundlage dienen die Auswertung der Unterlagen aus dem RROP bzw. des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cuxhaven sowie eine Erfassung der Biotoptypen.

Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden, und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

U2.1 Schutzgut Mensch

Lärmemissionen

Das schalltechnische Gutachten des Büros ted (November 2025) hat die Immissionssituation sowohl für den Gewerbelärm als auch für den Verkehrslärm analysiert. Bezogen auf den Gewerbelärm wurde im Ergebnis festgestellt, dass insbesondere durch die potentielle Warenanlieferung des Aldi-Marktes in den Nachtzeiten sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgehend von Süden in etwa 50 % der Wohnbauflächen überschritten werden. Bezogen auf den Verkehrslärm wurde

im Ergebnis festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Plangebiet gantztägig eingehalten werden. Die niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Süden des Plangebietes in etwa 6 % der Wohnbaufläche überschritten. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB wurden passive Lärmschutzmaßnahmen gutachterlich untersucht und entsprechende schallschützende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Um unzumutbare Belästigungen in schutzbedürftigen Räumen zu vermeiden, wurden im Bebauungsplan geeignete Innenraumpegel festgesetzt.

Mit der neuen Bebauung kommt es zu einer Zunahme von Ziel- und Quellverkehr. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass hierdurch die Orientierungswerte an den nächstgelegenen Immissionsorten weit unterschritten werden. Damit ergeben sich keine Konflikte mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Freiflächen in der Umgebung kann es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Lärm, Gerüchen und Stäuben kommen. Diese unvermeidbaren und im ländlich strukturierten Raum ortsüblichen Immissionen werden als nicht wesentlich eingestuft. (*Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Landschaftsbild*)

U2.2 Schutzgut Boden

Die Böden der bisher unbebauten Bereiche des Plangebietes wurden infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bis in den Untergrund stark überprägt. Für das gesamte Plangebiet wird gemäß der Bodenübersichtskarte der Bodentyp Plaggenesch festgestellt. Gemäß dem NIBIS-Kartenserver weißt der Boden eine mittlere natürliche Ertragskraft auf.

Allgemein weisen Plaggeneschböden eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Daneben sind dies Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung.

Vor dem Hintergrund, dass diese Bodenart die gesamte Ortschaft umfasst und in Schiffdorf nicht selten angetroffen wird, war und ist die Siedlungsentwicklung ausschließlich auf diesem Bodentyp zu realisieren.

Durch die Überbauung des Plangebiets ist ein Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.) zu erwarten.

Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung ist eine wesentliche Überformung des Bodens und hierdurch Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Erzeugt werden diese u. a. durch Befestigung und Versiegelung von Grundflächen durch Stellplätze, Zufahrten, Erschließungswege und vor allem durch die Errichtung der baulichen Anlage. Bodenversiegelung bedeutet, dass der Boden stark verdichtet und durch Baumaterialien abgedeckt und in diesem Fall durch Sand aufgeschüttet wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbunden. Der Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.) muss hierdurch erwartet werden.

Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen von Böden durch Verdichtung, Bodenauftrag und Bodenabtrag sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Berücksichtigt man die Festsetzungen des Bebauungsplanes können ca. 15.508 m² Boden durch Überbauung (Versiegelung) abgewertet und damit erheblich beeinträchtigt werden. *(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser)*

U2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet weist insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut „Wasser“ auf. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser sind durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Düngung vorhanden. Der natürliche Grundwasserspiegel liegt im Mittel mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche. Die natürliche Grundwasserneubildungsrate erreicht 150 bis 200 mm/Jahr und ist damit als mittel zu bewerten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch (NIBIS 2025).

Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung im Plangebiet wird das Schutzgut Wasser beeinträchtigt. Infolge der Oberflächenbefestigungen kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden)

U2.4 Schutzgut Klima / Luft

Im Plangebiet sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen. Aufgrund der Lage, der Größe des Plangebiets und der bestehenden Bebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwartet. Eine besondere Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftproduktion besteht nicht. Auf das Kleinklima günstig werden sich folgende Maßnahmen auswirken:

- Mit den geplanten Gehölzanpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen,
- Zurückhaltung von Oberflächenwasser,
- Vermeidung von Schotter- und Kiesgärten,
- Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken im Plangebiet,
- lockere Bebauung im Westen und Süden des Plangebietes.

Die Schadstoffbelastung und die Vorbelastung der Luft können als gering eingestuft werden. Auf das Kapitel 7 der Begründung (Klimaschutz, Klimawandel, energieeffizientes Bauen) wird an dieser Stelle verwiesen

Nennenswerte klimatische Belastungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die nach NBauO und GEG vorgeschriebene Nutzung regenerativer Energien wie der Solarenergie leistet zudem einen Beitrag zum Klimaschutz.

Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird die Bebauung bisher un bebauter Freiflächen planerisch vorbereitet. Hierdurch kann es zu Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse, geringere Verdunstung und Behinderung der bodennahen Winde kommen. Dieses wirkt sich

durch eine Zunahme der Strahlungsintensität (Wärmeinseln) und damit erhöhte Schwankungen zwischen Tages- und Nachttemperaturen sowie Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit negativ aus. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft können durch Bautätigkeit – Abgase von Baumaschinen, Staubentwicklung bei Arbeitsprozessen – und Kraftfahrzeugverkehr erfolgen.

Die Wertigkeit des Gebiets kann bezüglich des Schutzgutes „Klima / Luft“ als sehr gering eingestuft werden. Aufgrund der örtlichen Lage und der bestehenden Bebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwartet.

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden Mensch)

U2.5 Schutzgut Tier und Pflanzen

Auf der Basis Erfassungen und Bewertungen aus der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (PLF Planungsbüro Landschaft+Freiraum, 2021) sowie aus den Angaben zu Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 119 „Westlich der FTZ“ – Teil 1 (Planungsbüro Dörr, 2024) stehen umfangreiche Fachinformationen zur Bestandssituation von Flora und Fauna im Plangebiet zur Verfügung. Im Rahmen der aktuell durchgeführten Biotoptypenkartierung konnte festgestellt werden, dass sich die Bestandssituation gegenüber den früheren Erfassungen nicht verändert hat. Auch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Mais-Acker), der Nähe zu vorhandenen Siedlungsstrukturen waren faunistische und avifaunistische Erhebungen nicht erforderlich.

Gefährdete sowie besonders und streng geschützte Pflanzenarten

Im Zuge der Biotopkartierung (vgl. Kap.3.4), die anhand des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels, 2021) erfolgte, konnten im Untersuchungsraum keine Pflanzenarten nachgewiesen werden, die nach der Roten Liste (Niedersachsen/Bremen) als gefährdet eingestuft sind oder unter den besonderen bzw. strengen Schutzstatus fallen.

Faunistische Potenzialanalyse (Vögel, Fledermäuse und Amphibien)

Das Plangebiet ist durch eine intensive agrarische Nutzung (Ackerbau) sowie angrenzende Siedlungs- und Verkehrsflächen geprägt. Diese Standortbedingungen führten im Rahmen der oben genannten Erfassungen zu folgenden ökologischen Einschätzungen:

- **Avifauna (Vögel):** Es ist lediglich mit dem Vorkommen störungstoleranter, weit verbreiteter Arten zu rechnen (z. B. Meisen, Amseln, Rotkehlchen, Buchfinken). Für anspruchsvolle Bodenbrüter des Offenlandes ist das Areal aufgrund der Kulis-senwirkung angrenzender Gehölze und Gebäude sowie der Störungsintensität durch die Naherholungssuchende sowie durch die Bestandsstraßen nicht als Brutgebiet geeignet. Ebenso besitzt die Fläche aufgrund der vorhandenen Nutzungen keine Relevanz als Rastgebiet oder Habitat für störungsempfindliche Großvogelarten. Aus den vorgenannten Gründen sowie aufgrund der vertikalen Strukturen in der Umgebung ist der Bereich des Plangebietes auch für Großvogelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie für Rastvögel unattraktiv.
- **Fledermäuse:** Mangels geeigneter Quartierstrukturen – wie höhlenreichen Altbäumen oder dichten Heckenriegeln – kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung als Lebensraum oder Jagdhabitat für Fledermäuse zu.

- **Amphibien:** Die Ackerfläche mit den straucharmen Randbereichen stellt kein Habitat für Amphibien dar. Auch der südlich verlaufende Graben bietet aufgrund seiner nur zeitweiligen Wasserführung, der starken Beschattung und der direkten Nähe zur Verkehrsbelastung keine geeigneten Bedingungen als Laich- oder Aufenthaltsgewässer. Eine relevante Wanderungsbewegung von Amphibien über die Erschließungsstraße hinweg in das Plangebiet ist, auch unter Berücksichtigung des westlich gelegenen Regenrückhaltebeckens, nach aktuellem Kenntnisstand unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Belange des Artenschutzes wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht bestehen bzw. durch ein geeignetes Bauzeitmanagement (Baufeldfreimachung außerhalb des Vegetationszeitraumes) vermieden werden können. (vgl. Kap.3.3.4)

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden und Wasser)

U2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Die geplante Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Siedlungszusammenhang hat Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund der bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nähe und dem Ziel der Gemeinde, die neuen Baukörper in den Bestand gestalterisch zu integrieren, sind wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Naherholung

Die Ackerstraße im Norden des Plangebietes wird aktuell als Naherholungsweg von der Bevölkerung genutzt. Mit der Neuerschließung entfällt ein Teil dieses Naherholungsweges. Gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept soll der verbleibende Weg langfristig zur Naherholung nutzbar sein. Zudem werden neue Naherholungsmöglichkeiten in den geplanten öffentlichen Grünflächen geschaffen.

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Mensch)

U2.7 Kulturgüter und Sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. In der weiteren Umgebung, ca. 300 m nordöstlich des Plangebietes, befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende Galerieholländer-Windmühle, eines der kulturhistorischen Wahrzeichen der Gemeinde Schiffdorf. Aufgrund des deutlichen Abstandes mit der hier bestehenden Bebauung werden keine Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes gesehen.

Da das Vorkommen von Bodendenkmälern im Geltungsbereich nicht auszuschließen ist, wurde ein Hinweis zur Meldepflicht in die Planzeichnung aufgenommen.

U2.8 Eingriffsbilanzierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und

der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] in der Abwägung [...] zu berücksichtigen“. Die Bilanzierung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes in Kapitel 6.2 dargestellt. Dabei wird gesehen, dass insbesondere die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen von den potentiellen Eingriffen in Natur und Landschaft betroffen sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass Kompensationsleistungen für Tier- und Pflanzen mit Leistungen für andere Schutzgüter (hier Boden) auf einer Fläche zusammengefasst werden können.

U2.9 Vermeidungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt:

Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch

Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können übermäßige Belästigungen vermieden werden.

Das bestehende Wegesystem für die Naherholung wird durch die im Bebauungsplan geplanten Wege ergänzt.

Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden

Das Ziel der Planung ist es, den Umfang der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Das bestehende Straßennetz kann teilweise zur Erschließung der neuen Baugebiete genutzt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl unterschreitet überwiegend die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung. Zum Schutz des Mutterbodens wird auf § 202 BauGB hingewiesen, wonach der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Es ist beabsichtigt, den Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zuzuführen.

Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser / Grundwasser

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Zur Vermeidung von Überlastungen des nachgelagerten Gewässersystems wird das Oberflächenwasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in das bestehende Regenrückhaltebecken eingeleitet. Zudem wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die zur Nutzung des Oberflächenwassers beispielsweise zur Gartenbewässerung dienen. Dabei ist es Ziel, das Oberflächenwasser bereits auf den Grundstücken zu nutzen bzw. in Zisternen zurückzuhalten.

Vermeidungsmaßnahmen für Klima / Luft

Mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Zusammenhang mit den Pflanzfestsetzungen wird eine Eingrünung des Plangebietes gewährleistet. Dies stellt eine Minderung der oben beschriebenen Auswirkungen dar. Die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet können hierdurch verbessert werden. Zusammen mit der Vermeidung von Hitzeinseln

(Schottergärten) dienen diese Maßnahmen sowie die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auch der Klimaanpassung.

Vermeidungsmaßnahmen für Tiere / Pflanzen

Durch ein geeignetes Bauzeitmanagement (Baufeldfreimachung außerhalb des Vegetationszeitraumes) können Beeinträchtigungen vermieden werden. (Vgl. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

Zudem wurde folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zum Schutz von Brutvögeln sind die Bebauung sowie ggf. die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig, zu anderen Zeiten nur nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch die Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Werden bei der Beseitigung von Gehölzen Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sowie auf externen Flächen vorgesehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Kompensationsleistungen für Tiere- und Pflanzen mit Leistungen für andere Schutzgüter (hier Boden) auf einer Fläche zusammengefasst werden können.

Vermeidungsmaßnahmen für die Landschaft

Die oben bereits genannten Eingrünungsmaßnahmen zur Kompensation dienen in erster Linie auch der Minderung potentieller Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Durch den Erhalt der Bäume auf den Wegeparzellen können diese Eingriffe teilweise minimiert werden.

Vermeidungsmaßnahmen für Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Es gelten die gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzes sowie die Meldepflicht, die in den Hinweisen dargestellt werden.

U2.10 Prognose der Umweltentwicklung

Mit Realisierung der Planung kann ein neues Wohnquartiere realisiert werden. Die potentiellen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sind im Kapitel 2 des Umweltberichtes dargestellt. Gegenüber der aktuellen Nutzung als Ackerfläche kann davon ausgegangen werden, dass in den geplanten Hausgärten dauerhaft mehr Habitate für Arten der Siedlungsbereiche entstehen. Auch auf den geplanten Grünflächen sowie in den anschließenden Hausgärten kann angenommen werden, dass sich sehr wohl Lebensräume für Amphibien entwickeln und eine wesentliche Verbesserung gegenüber der ackerbaulichen Nutzung einstellt.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** wird die potentielle Erweiterungsfläche weiter als Acker intensiv genutzt werden.

U2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf das Kapitel 1.5 der Begründung wird verwiesen.

U3 Zusätzliche Angaben

U3.1 Technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten

Allgemeine Informationen zu den Sachverhalten Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch konnten aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven, dem NIBIS-Kartenserver des LBEG, den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klima sowie dem Bebauungsplan 119 Teil 1 und der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schiffdorf entnommen werden. Zudem wurden zwei Geländebegehungen April/ Mai 2025 inklusive einer Bio-toptypenkartierung nach Drachenfels 2021 durchgeführt. Sowohl aus den Geländebegehungen als auch aus der Biotoptypenkartierung war erkennbar, dass die aus den Erhebungen im Zuge des Bebauungsplanes 119 Teil 1 abgeleiteten Ergebnisse weiterhin aktuell und auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übertragbar sind. Weitere faunistische Untersuchungen waren aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet sowie aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht erforderlich.

Um die Auswirkungen der Planung darstellen zu können, wurde durch das Ingenieurbüro Sweco eine Verkehrserhebung durchgeführt. Um die baustellenbedingten Effekte zu berücksichtigen, wurden die Verkehrsmengen mithilfe von Daten eines Navigationssystems, sogenannter Floating Car Daten korrigiert (vgl. Kap.3.7).

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

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Zur Überwachung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes steht der Gemeinde folgendes Regelinstrumentarium zur Verfügung:

- Über einen Erschließungsvertrag werden wesentliche Punkte der Planung vertraglich geregelt.
- Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u.a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen. Auch nachträgliche Verstöße können im Verdachtsfall geprüft und ordnungsbehördlich verfolgt werden.
- Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind durch den Erschließungsunternehmer nach vertraglich festgelegter Frist umzusetzen.
- Damit die Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden, ist auf § 10 Abs. 5 NKomVG hinzuweisen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen verstößt, handelt demnach ordnungswidrig.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 119 Teil 2 bildet die Planungsgrundlage für ein Wohnquartier im südlichen Anschluss an die Wohnbebauung „Eschring“, westlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale und nördlich des Nahversorgungsstandortes ALDI / EDEKA (Gayk) an der Straße zum Feldkamp.

Für die Grundstücksnutzung enthält der Bebauungsplan hierzu detaillierte Angaben und rechtsverbindliche Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form.

Neben der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) regelt der Bebauungsplan insbesondere das Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten (Höhe, Dichte, Baugrenzen etc.).

Mit der neuen Bebauung sind nachteilige Umweltauswirkungen verbunden, die wie folgt charakterisiert werden:

- Versiegelung von Boden.
- Eingriff in das Landschaftsbild
- Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen

Vor dem Hintergrund der insgesamt geringen Bedeutung des Plangebiets für die o. g. Schutzgüter und angesichts der möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird festgestellt, dass mit der Planung keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Der ökologische Ausgleich im Plangebiet erfolgt durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen. Zusammen mit vertraglich geregelten, externen Kompensationsmaßnahmen werden die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 119 Teil 2 der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst.

Delmenhorst, 09. April 2026

anerkannt:

Schiffdorf, den ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)

(L.S.)