

Gemeinde Schiffdorf

68. Teilflächennutzungsplan-Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

1 Zielsetzungen des Plans

Die Einheitsgemeinde Schiffdorf hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie die Aufstellung von drei sachlichen Teil-Flächennutzungsplänen (Teil-FNP) beschlossen. Damit verfolgte die Gemeinde die Zielsetzung, auf der Grundlage der strategischen Entwicklungsplanung 2030 die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, insbesondere in den einzelnen Ortschaften, festzulegen. Hierfür wurden die neu auszuweisenden Bauflächen in Anpassung an die Ziele der Raumordnung in darzustellende, kurzfristig umsetzbare Flächen und Perspektivflächen (mittel- bis langfristig zu realisieren) aufgeteilt. Im Übrigen sollten punktuell innerörtliche Flächen hinsichtlich der Flächennutzung an den tatsächlichen Bestand angepasst und im Weiteren der übrige Bestand festgeschrieben werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf stammt aus dem Jahr 1979 und wurde inzwischen 67-mal in zum Teil komplexen Verfahren geändert, um ihn an neue Erfordernisse und Entwicklungen anzupassen. Durch die Einzeländerungen sind inzwischen zunehmend Gesamtzusammenhang und Einheitlichkeit des Planwerks verloren gegangen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden einen FNP aufzustellen, „*sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*“. In den seit der Aufstellung des bisher wirksamen FNP vergangenen fast vierzig Jahren haben sich die Rahmenbedingungen und Grundlagen für die Entwicklung der Gemeinde zum Teil grundlegend geändert. Dazu gehören zum einen die inzwischen erfolgten Neuausrichtungen übergeordneter Planungen (insbesondere des RROP) und gesetzlicher Grundlagen (z.B. durch die Novelle des BauGB von 2017), zum anderen die gegenwärtigen Entwicklungen in den Ortschaften (z.B. Wohnungsmarkt- und Gewerbeentwicklung), aber auch die absehbaren zukünftigen Veränderungen durch den demografischen Wandel und einen weiter anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen erscheint eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklungsziele in der Einheitsgemeinde Schiffdorf erforderlich. Daher hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf am 10.09.2018 die Neuaufstellung des FNP beschlossen.

Als Grundlagen hierfür dienen einerseits die absehbaren zukünftigen Bedürfnisse, andererseits die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Hierbei hat die Einheitsgemeinde die folgenden Leitziele zu beachten: Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, Förderung des Klimaschutzes, Erhaltung und Entwicklung der Orts- und Landschaftsbilder sowie der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung. Als nachgeordnete Planungsebene hat die Einheitsgemeinde zudem die Pflicht, den FNP an die Ziele des LROP und des RROP anzupassen.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des FNP wurde bis zum Feststellungsbeschluss durchgeführt. Der Landkreis Cuxhaven hat jedoch im Rahmen der erneuten Beteiligung zum Entwurf des FNP deutlich gemacht, dass eine Genehmigung des gesamtheitlichen FNPs nicht in Aussicht gestellt werden kann. Somit hat der Rat der Gemeinde Schiffdorf entschieden, das Verfahren als 68. Teil-FNP-Änderung fortzuführen, um die im Rahmen der bisherigen Planung festgelegten, wesentlichen Neudarstellungen von Bauflächen sowie relevante Herausnahmen und Umwandlungen von Bauflächen im Bestand einer Genehmigung zuführen zu können. Durch die vorliegende, nunmehr auf eine Änderung des bereits wirksamen FNPs umgestellte Planung sollen diese für die weitere bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet bedeutsamen Flächen vorbereitend planungsrechtlich gesichert werden.

Die beabsichtigten Neudarstellungen sind ortschaftsweise als Bausteine des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zusammengestellt, das die Gemeinde Schiffdorf mit der Änderung des FNP unter Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen und Grundlagen umsetzen möchte.

Die Neudarstellungen der 68. Teil-FNP-Änderung umfassen dabei die folgenden Flächen innerhalb des Gemeindegebietes:

Fläche Nr. / Bezeichnung	Flächen- größe	Bestand / Bisherige Darstellung im FNP	Allgemeines Planungsziel	Geplante Darstellung im FNP
Spaden 1	6,0 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung	Wohnbauflächen
Spaden 2	0,9 ha	Grünfläche (Dauerkleingarten)	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung durch Errichtung von Mehrfamilienhäusern; Arrondierung des Ortsrandes	Gemischte Bauflächen
Spaden 3	4,4 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung; Abrundung des Ortsrandes	Wohnbauflächen
Spaden 4	2,0 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen als Übergang zwischen Wohngebiet und geplanten Gewerbeflächen	Gemischte Bauflächen
Spaden 5	5,9 ha	Flächen für die Landwirtschaft	Bereitstellung gewerblicher Bauflächen, auch für lokales Gewebe	Gewerbliche Bauflächen
Schiffdorf 1	7,8 ha	Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr, Öffentliche Verwaltung, Sportplatz)	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Konzentration der Siedlungsentwicklung (Soziale Infrastruktur / Versorgungsinfrastruktur)	Wohnbauflächen
Schiffdorf 2	7,9 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Konzentration der Siedlungsentwicklung (Soziale Infrastruktur / Versorgungsinfrastruktur)	Wohnbauflächen
Schiffdorf 3	8,0	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Sicherung eines Standorts für die Feuerwehr	Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr)
Schiffdorf 4	0,3 ha	Grünfläche (Friedhof)	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums	Wohnbauflächen
Wehdel 1	4,3 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, Arrondierung des Ortsrandes	Wohnbauflächen
Wehdel 2	0,6 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, Arrondierung des Ortsrandes	Wohnbauflächen
Sellstedt 1	4,8 ha (1,8 ha)	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung	Wohnbauflächen
Geestenseth 1	0,8 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Lückenschließung der gemischten Bauflächen; Innerörtliche Wohnentwicklung im bereits bebauten Zusammenhang	Gemischte Bauflächen

Fläche Nr. / Bezeichnung	Flächen-größe	Bestand / Bisherige Darstellung im FNP	Allgemeines Planungsziel	Geplante Darstellung im FNP
Bramel 1	1,6 ha (Baulücke 0,8 ha)	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung	Wohnbauflächen
Wehden 1	0,6 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Lückenschluss der Bebauung am nördlichen Ortsrand	Wohnbauflächen
Wehden 2	1,2 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Erweiterung des Ortsrandes	Wohnbauflächen
Wehden 3	61,0 ha	Flächen für die Landwirtschaft	Bereitstellung gewerblicher Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen
Laven 1	0,2 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung	Wohnbauflächen

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Neuaufstellung des FNP werden erhebliche Umweltauswirkungen hervorgerufen. Auf den neu ausgewiesenen Bauflächen mit einer Gesamtflächengröße von ca. 125,6 ha werden flächenhafte Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Pflanzen und Biotop in Form einer zusätzlich ermöglichten Bodenversiegelung vorbereitet. Zudem werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild durch Erweiterung der Ortsränder in die offene Landschaft vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in die übrigen Schutzgüter sind zwar ebenfalls nicht auszuschließen, sind aber grundsätzlich zu vermeiden und zu minimieren. Erhebliche Umweltauswirkungen beschränken sich bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf den meisten Flächen auf den Verlust von Boden durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung, den damit verbundenen erhöhten Oberflächenabfluss und Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Für das **Schutzgut Tiere** werden überwiegend nur ungefährdete Arten betroffen sein, die im Siedlungsraum häufig und allgemein verbreitet sind. Grundsätzlich sind Vorkommen von Gehölzbrütern (auch Gehölz-brütenden Fledermäusen) in vorhandenen Gehölzbeständen möglich. Brutvorkommen von Bodenbrütern der ungefährdeten Arten sind auf allen landwirtschaftlich genutzten Flächen unwahrscheinlich, aber nicht sicher auszuschließen. Bei Inanspruchnahme von Flächen entstehen in der Regel auch neue Lebensräume in privaten Gärten und neu zu schaffenden Ortsrandeingrünungen. Die konkrete Bedeutung einzelner Bestände ist jeweils auf Ebene der Bebauungsplanung zu ermitteln.

Durch die Planung wird eine mögliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Pflanzen und Biotop** durch Beseitigung vorhandener Biotopstrukturen vorbereitet. Vorhandene Gehölzstrukturen müssen ggf. Neuplanungen weichen. Die betroffenen Biotop haben überwiegend jedoch nur allgemeine bis geringe Bedeutung. Durch die vorbereitete Bebauung und Versiegelung geht weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Schützenswerte Grünstrukturen und Gehölze sollen aber grundsätzlich erhalten bleiben. Auf der anderen Seite wird durch Pflanzmaßnahmen mit heimischen Gehölzen neuer Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt können meist direkt auf den Änderungsflächen ausgeglichen werden.

Für das **Schutzgut Fläche und Boden** werden durch die Teil-FNP-Änderung erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust des natürlich gewachsenen Bodens und der Bodenfunktionen durch die zusätzlich ermöglichte Überbauung und Versiegelung vorbereitet. Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch die neu ermöglichte Versiegelung sind Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Flächen oder auf externen Flächen erforderlich. Es ist mit einem maximalen Kompensationsbedarf von ca. 936.000 WE (93,6 WE/ha) zu rechnen. Das Schutzgut Fläche wird zwar

innerhalb des Gemeindegebietes erheblich beeinträchtigt; der Verlust an unversiegelten Flächen stellt jedoch einen vor dem Hintergrund der Ziele und Erfordernisse der Planung notwendigen, nicht ausgleichbaren Eingriff dar.

Das **Schutzgut Wasser** ist durch die Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch die zusätzliche Versiegelung betroffen, wodurch sich die Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses ergibt. Es besteht ein geringes Risiko von Schadstoffeinträgen durch Bebauung. Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erkennen.

Im Rahmen des **Schutzgutes Luft und Klima** beeinflusst die Planung das Mikroklima durch die ermöglichte Versiegelung und Bebauung, aber im positiven Sinne auch durch die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Die Beeinflussung wird daher insgesamt als unerheblich bewertet. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht vorbereitet.

Bei einigen neu zu bebauenden Flächen kommt es zu einem erheblichen Eingriff in das **Schutzgut Landschaftsbild**. Auf Bebauungsplanebene sind hier Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung von Ortsrandeingrünungen und der Erhalt ortsbildprägender Gehölzstrukturen planungsrechtlich festzusetzen. Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene kann ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild vermieden werden. Das Ortsbild kann durch Aufnahme von rahmensetzenden örtlichen Bauvorschriften in die nachfolgenden Bebauungspläne wirksam geschützt werden.

Die Zunahmen der Gesamt-Lärmbelastung für das **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit** durch den durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans induzierten Zusatzverkehr werden als nicht erheblich angesehen. Durch die Planung wird neuer Kfz-Verkehr ausgelöst, allerdings in einem Umfang, der voraussichtlich verträglich für das Gemeindegebiet ist. Lärmbelastungen können auch durch die neu ausgewiesenen Gewerbegebiete bzw. deren Erweiterungen auftreten. So kann es zu Lärmbelastung benachbarter Gebiete sowohl durch die auf der Fläche stattfindenden Nutzungen als auch in Folge der Verkehrszunahme auf den Zubringerstraßen kommen.

Durch die Planung können potenziell vorhandene Relikte und archäologische Fundstellen überplant/-baut werden. Zur Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des **Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter** sind bei den bereits bekannten archäologischen Fundstellen im Bereich der Neudarstellungen vor Umsetzung der Planungen entsprechende Untersuchungen der Fundstellen vorzunehmen.

3 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Im Rahmen des Verfahrens zur 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung wurden drei formelle Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt (Beteiligung zum Entwurf der Planung gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB, erneute Beteiligung und zweite erneute Beteiligung, jeweils gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB). Die im Rahmen der Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen und deren wesentlichen thematischen Inhalte werden im Folgenden zusammengefasst:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Es wurden 20 Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen abgegeben.

Es ergingen Anregungen und Bedenken zu folgenden Themen:

- Umfang der Wohnbauflächenausweisungen in den einzelnen Ortschaften
- Umfang der Gewerbeflächenausweisungen
- Anpassung der vorhandenen Darstellungen an die Ziele der Raumordnung
- Darstellung von Sondergebieten „Solarpark“
- Eignungsflächenanalyse „Windenergie“, „Freiflächen-Photovoltaik“ und „Gewerbliche Intensivtierhaltung“
- Wohnbaufläche im Trinkwasserschutzgebiet
- Biotoptypenkartierung im Rahmen der Eingriffsregelung
- Kartierung und Bewertung von Waldflächen

- Gemischte Bauflächen und Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe, u.a. Immissionschutz
- Agrarstrukturelle Belange wie Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen, Kompensationsflächenbedarf, einzelbetriebliches Prüferfordernis etc.
- Verwendete Statistiken zur demografischen Prognose und zur Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen
- Klima (Schutz von Kaltluftschneisen)
- Verkehr (u.a. Lärm, Luftschadstoffe)
- Soziale Infrastruktur (z.B. Angabe zum Bedarf an Kindertagesstätten)
- Freiraumentwicklung
- Wasser (u.a. Bewirtschaftung von Gewässern)

Es wurden Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Nachrichtliche Darstellung von Rohstoffgewinnungsgebieten
- Nachrichtliche Darstellung von Hochspannungsfreileitungen
- Bahnstrecken
- Autobahn
- Darstellung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel
- Vorhandene Baudenkmäler
- Belange der Bundeswehr (Betroffenheit von militärischen Flugplätzen)
- Vorhandene Telekommunikationsleitungen, Erdgasleitungen und sonst. Leitungstrassen
- Immissionen von Schienenverkehr, sonstige Hinweise zum Eisenbahnbetrieb

Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Es wurden 20 Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen abgegeben.

Es ergingen Anregungen und Bedenken zu folgenden Themen:

- Bevölkerungsprognose und Demografie
- Planung von Kindertagesstätten und weiterer sozialer Infrastruktur
- Auswahl, Abgrenzung, Konkretisierung und Änderungen der geplanten Wohnbauflächen-
ausweisungen
- Verwendete Statistiken zur demografischen Prognose und zur Ermittlung des Bedarfs an
Wohnbauflächen
- Freiraumentwicklung und Klimawandel
- Auswirkungen auf Entwicklungen der Seestadt Bremerhaven
- Verkehrsmehrbelastung
- Eignungsflächenanalyse „Windenergie“

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Es wurden 14 Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen abgegeben.

Es ergingen ergänzend zu oben Anregungen und Bedenken zu folgenden Themen:

- Anschluss von neuen Baugebieten an Kreisstraßen
- Darstellung von Maßnahmen- und Waldflächen
- Umgang mit Waldabstand und sonst. forstwirtschaftlichen Belangen
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Es wurden Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Wallheckengebiete, Benennung geschützter Pflanzen und Biotope

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Es wurden 4 Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen abgegeben.

Es ergingen ergänzend zu oben Anregungen und Bedenken zu folgenden Themen:

- Befassung mit Themen und Maßnahmen zum Klimawandel und Klimaanpassung

Es wurden Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und künftiger Wohnbebauung

Zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Es wurden 16 Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen abgegeben.

Es ergingen ergänzend zu oben Anregungen und Bedenken zu folgenden Themen:

- Kompensationsbedarf und Suchräume für Kompensationsflächen, Biotoptypenkartierung

Es wurden Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Barrierefreier Wohnraum / Inklusion
- Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung
- Eignungsflächenanalyse „Gewerbliche Intensivtierhaltung“
- Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone Bundesautobahn

Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Es wurden 13 Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen abgegeben.

Es ergingen ergänzend zu oben Anregungen und Bedenken zu folgenden Themen:

- Schutzgüterabwägung im Rahmen der Umweltprüfung / Auswirkungen der Planung
- Darstellung von Kompensationsflächen
- Div. Anregungen und Hinweise von vorhandenen Betrieben in Bezug auf die geplanten Flächenausweisungen (Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe betreffend)

4 Abwägung der Planungsalternativen

Die im Ergebnis in der Teil-FNP-Änderung neu dargestellten Bauflächen stellen eine unter Umweltsichtspunkten optimierte Standortwahl dar. Sie schließen vorwiegend an bestehende Bauflächen an und können dadurch grundsätzlich effizient erschlossen werden. Zudem liegen sie überwiegend außerhalb von Bereichen, welche für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung sind. Im Vorwege der Planung wurden im Rahmen des Scopings unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) mehrere Alternativflächen als in Frage kommende, sich wesentlich unterscheidende Planungsmöglichkeiten innerhalb der Ortschaften geprüft. Die verworfenen Alternativflächen sind nunmehr in Teilen als Potenzialflächen (in den der Begründung anliegenden Themenkarten) dargestellt. Die Prüfung der Alternativen stand dabei stets in Zusammenhang mit der Zurücknahme von Bauflächen aus dem bislang wirksamen FNP und der Umwidmung von Bauflächen; beides vor dem Hintergrund der Bedarfsermittlung für zusätzliches Wohnbauland und den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen.

Die nunmehr als Potenzialflächen dargestellten Flächen werden als sog. ‚stille Reserve‘ dann in die Entwicklung kommen, wenn die dargestellten Flächen realisiert sind oder nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind bei der Realisierung der Potentialflächen unterschiedliche Gründe vorhanden (mangelnde Möglichkeiten der Erschließung, Immissionsschutz-Aspekte, Schutz vorhandener Biotope etc., fehlender Flächenzugriff), weshalb eine Entwicklung derzeit als schwierig einzuschätzen ist.

Schiffdorf, den 27.07.2023

L.S.

gez. Wärner

Wärner