

Gemeinde Schiffdorf

69. Flächennutzungsplan-Änderung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB – Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen

Linke Seite: Stellungnahme

Rechte Seite: Auswertung und Einarbeitung in die Planung

Stand: 10.04.2026

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen:

1.	Landkreis Cuxhaven	30.03.2026
2.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Stade	26.02.2026
3.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde	24.02.2026
4.	Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Nordwest - Außenstelle Verden	23.02.2026
5.	Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH	23.02.2026
6.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	05.03.2026
7.	Wasserverband Wesermünde	24.03.2026
8.	Seestadt Bremerhaven	24.03.2026

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Hinweise:

1.	Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven	26.02.2026
2.	Vodafone GmbH	24.03.2026

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
<u>Landkreis Cuxhaven</u> Stellungnahme vom 20.03.2026	
<p>Beirat für Inklusion Alle Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, die der Benutzung durch Fußgänger/innen und Fahrradfahrer/innen dienen, sind barrierefrei zu gestalten, damit alle behinderten Menschen diese uneingeschränkt nutzen können. Diese Flächen sollten ebenerdig ohne Quergefälle, und Straßenquerungen mit Bodenindikatoren ausgestattet sein. Bordsteine müssen abgesenkt sein. Eine ausreichende Beleuchtung von geplanten Fuß- und Radwegen ist erforderlich. Alle vorgesehen Gebäude sollten barrierefrei erreichbar sein und müssen über barrierefreie Zugänge verfügen. Eine barrierefreie Bauweise von Wohngebäuden, mindestens im Erdgeschoss, ist erforderlich, d.h. Eingangstüren und Innentüren müssen eine Breite von mindestens 90 cm haben. Sanitärräume sind so zu bemessen, dass im Bedarfsfall ein Behinderten-WC gemäß DIN 18040 eingebaut werden kann. Anbindungen an den ÖPNV sollten über in direkter Nähe befindliche barrierefreie Bushaltestellen sichergestellt werden. Dem Fachbuch „Barrierefreie Verkehrs- und Außenanlagen“ (Bernhard Kohaupt/ Johannes Kohaupt), Rudolf Müller Verlag (ISBN 978-3-481-03316-3) können detaillierte Informationen zur Schaffung der Barrierefreiheit entnommen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Bereich Wirtschaft, Mobilität & Tourismus Die Unterlagen zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ortschaften Wehden, Spaden, Sellstedt, Wehdel und Geestenseth wurden durch den Bereich Wirtschaft, Mobilität & Tourismus geprüft. Seitens der Wirtschaftsförderung wird die geplante Ausweisung gewerblicher Bauflächen in der Teilfläche 1 ausdrücklich begrüßt. Aus Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist Folgendes anzumerken:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>Teilfläche 1: Für die Teilfläche 1 ist aus Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs festzustellen, dass sich in ihrer Nähe die Haltestelle „Debstedt Rosenberg“ befindet, welche durch die Linie 525 (Bad Bederkesa – Bremerhaven, Bahnhof Lehe) bedient wird. Die Linie bietet eine verlässliche Anbindung, und die Haltestelle ist von der Teilfläche aus fußläufig gut erreichbar. Da sich im Umfeld der Teilfläche abgesehen von der Autobahn keine weiteren Nutzungen wie Wohn- oder Gewerbegebiete befinden, ist die bestehende ÖPNV-Erschließung als ausreichend zu bewerten.</p> <p>Teilfläche 2: Die Teilfläche 2 verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung, da sich hier die Haltestellen „Spaden Mitte“, „Deutsche Straße“ und „Wehdener Straße“ befinden. Diese werden von der Linie 507 (Bremerhaven Bus, Schiffdorf – Bramel) bedient; zusätzlich wird die Haltestelle „Deutsche Straße“ durch die Linie 554 (Bad Bederkesa – Spaden – Bremerhaven (Bhf Lehe)) als Schulbus angefahren. Aufgrund dieser dichten Erschließung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Teilfläche 3: Die Teilfläche 3 liegt in der Nähe der Haltestelle „Spaden Weißdornweg“, die ebenfalls durch die Linie 507 (Bremerhaven Bus, Schiffdorf – Bramel) bedient wird.</p> <p>Teilfläche 4: Für die Teilfläche 4 ist festzuhalten, dass sich in ihrer Umgebung die Haltestelle „Sellstedt Bahnhofstraße“ befindet, die von den Schulbuslinien 568 (Geestenseth – Wehdel – Sellstedt – Bramel – Schiffdorf) und 569 (Wehdel – Sellstedt – Schiffdorf) bedient wird.</p> <p>Teilflächen 5, 6 und 7: Die Teilflächen 5, 6 und 7 sind über die Haltestelle „Wehdel (Schiffdorf) Bahnhof“ an den ÖPNV angebunden. Diese wird von den Schulbuslinien 566 (Beverstedt – Wollingst – Geestenseth), 567 (Beverstedt – Appeln – Frelsdorf – Geestenseth), 568 (Geestenseth – Wehdel – Sellstedt – Bramel – Schiffdorf) und 569 (Wehdel – Sellstedt – Schiffdorf) bedient.</p> <p>Teilfläche 8: Die Teilfläche 8 ist ebenfalls über die Haltestelle „Wehdel (Schiffdorf) Bahnhof“ angebunden. Zusätzlich befindet sich in ihrer Nähe die Haltestelle „Altluneberg“, die von den Schulbuslinien 568 (Geestenseth - Wehdel - Sellstedt - Bramel – Schiffdorf) und 569 angefahren wird.</p>	

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>Teilflächen 9 und 10: Die Teilflächen 9 und 10 liegen unmittelbar an der Haltestelle „Wehdel (Schiffdorf) Rohrstraße“, die durch die Schulbuslinien 568 (Geestenseth - Wehdel - Sellstedt - Bramel – Schiffdorf) und 569 (Wehdel - Sellstedt – Schiffdorf) bedient wird.</p> <p>Teilfläche 11: Für die Teilfläche 11 gibt es in der direkten Umgebung keine Haltestelle. Da die Haltestelle „Wehdel (Schiffdorf) Abzw. Alt-luneberg“ in der Wesermünder Straße bereits zentral liegt und von den Schulbuslinien 568 und 569 bedient wird, besteht kein unmittelbarer Bedarf. Je nachdem, welche Nutzung dort vorgesehen ist, kann die Gemeinde jedoch prüfen, ob eine Verlegung der bestehenden Haltestelle Richtung Teilfläche 11 oder eine zusätzliche Haltestelle im Bereich der Grovestraße sinnvoll wäre.</p> <p>Teilfläche 12: Für die Teilfläche 12 ist festzustellen, dass die nächstgelegene Haltestelle „Geestenseth (Schiffdorf) Feuerwehr“ ist, die von der Schulbuslinie 568 (Geestenseth - Wehdel - Sellstedt - Bramel – Schiffdorf) bedient wird.</p>	
<p>Bereich Natur & ländliche Räume Fachbereich Eingriffsregelung</p> <p>Aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die derzeitige Planänderung der Flächennutzungsplanung.</p> <p>Betroffenheiten des Schutzgutes Boden, der biologischen Vielfalt und des Landschaftsbildes sind über die konkrete Detailplanung im Rahmen der Abarbeitungen zur Eingriffsregelung mit dem B-Plan darzulegen.</p> <p>Ein Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzstrukturen, insbesondere geschützte Landschaftsbestandteile, in Teilen der Plangebiete über eine Festsetzung im B-Plan ist aus naturschutzfachlicher Sicht im Sinne der Vermeidungsplanung umzusetzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Auf S. 33 der Begründung gibt es Betroffenheit einer Wallhecke (HWM) auf Teilfläche 1. Auf S. 48 ist dann eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) auf Teilfläche (TF) 11 betroffen, TF 1 wird nicht erwähnt. Dies ist zu konkretisieren und eindeutig zu formulieren.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Wertfaktor 0,8 für Acker der TF 1 auf S. 51 sehr gering bewertet. Die Spanne geht laut Osnabrücker Modell von 0,8-1,5 die Annahme des geringsten Wertfaktors sollte angepasst oder begründet werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Bereich TF 1 stellt sich als Mais-Ackerfläche dar. Aufgrund der intensiven Bewirtung und der durch die verwendete Frucht erforderliche Behandlung des Bodens mit chemischen Stoffen kommt diesem</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>Avifaunistische Gutachten im Rahmen der B-Plan Verfahren zu TF 1 und TF 4, sind als Grundlage für Aussagen zu Betroffenheiten und Auswirkungen auf Brutvögel und im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Maßgaben gem. § 44 BNatschG, zu erbringen.</p> <p>Der raumplanerisch sicherzustellende Waldabstand von 100 m (RROP 2012) wird durch die Planungen in Wehden TF 1 und Wehdel TF 11 voraussichtlich deutlich unterschritten beziehungsweise wird nicht einzuhalten sein. Betroffene funktionelle Belange des Waldbestandes sind darzustellen und im Sinne der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.</p>	<p>Biotoptyp nur eine sehr eingeschränkte Wertigkeit nach dem Osnabrücker Bilanzierungsmodell zu. Die Verwendung des unteren Ansatzes von 0,8 ist daher gerechtfertigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Das RROP 2012 formuliert als Ziel, dass raumbedeutsame Planungen und die Bauleitplanung zu als Vorbehaltsgebiete dargestellten Waldflächen einen Mindestabstand von 100 m einhalten sollen. In der Begründung zum RROP 2012 wird hierzu ausgeführt, dass es auf Landesebene keine gesetzliche Forderung für einen Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung gibt und der gewählte Abstand von 100 m eine raumordnerische Präzisierung darstellt und damit der Hinweis an die planenden Gemeinden verbunden ist, sich damit näher in der Bauleitplanung auseinanderzusetzen. Aufgrund des groben Maßstabes der Flächennutzungsplanung soll daher hier nur ein allgemeiner Hinweis erfolgen, der auf der konkreteren Bebauungsplanebene detaillierter auszufüllen ist.</p>
<p>Bereich Bauen, Immissionsschutz & Regionalplanung Fachbereich Regionalplanung</p> <p>Für alle Teilflächen wird darauf hingewiesen, dass die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712) am 01.09.2021 in Kraft getreten ist. Die in der Anlage zur BRPHV enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1. Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten bzw. in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Zudem sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Insbesondere verweise ich auf die Ziele I.1.1 und I.2.1 im Festlegungsteil unter I. Allgemeines 1. Hochwasserrisikomanagement und 2. Klimawandel und -anpassung, die Prüfaufträge enthalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen zum Hochwasserschutz, Klimawandel und -anpassung sowie Starkregen-Ereignissen in Bezug auf die geplanten Neudarstellungen ergänzt.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>Die Prüfaufträge sind durchzuführen und die Ergebnisse sind in der Begründung der Bauleitplanung darzulegen.</p> <p>Für weitere Erläuterungen sind die Begründungen zu diesen Zielen zu sichten (siehe dazu die Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (Raumordnungsplan - BRPH) unter C. Planbegründung https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/artikel/brp-hochwasserschutz/bundesraumordnungsplan-hochwasserschutz.html. In diesem Zusammenhang wird auf das Arbeitspapier „Daten für die Umsetzung des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz“ verwiesen. Ich bitte das Arbeitspapier bei ihren Ausführungen zu den Festlegungen zum Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Es kann ebenso unter dem o. g. Link abgerufen werden.</p> <p>Ferner gebe ich den Hinweis, der Landkreis Cuxhaven über ein Kartendienst „Starkregen und Überschwemmung“ (https://www.landkreis-cuxhaven.de/Themenbereiche/Natur/Starkregen-) und das Geoportal des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie über einen Kartendienst Starkregen (https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni) verfügt. Die Begründung sollte unter Berücksichtigung dieser Kartendienste ergänzt/konkretisiert werden, da gemäß den Zielen I.1.1 und I.2.1 im Festlegungsteil unter I. Allgemeines 1. Hochwasserrisikomanagement und 2. Klimawandel und -anpassung öffentliche Daten bei der Prüfung heranzuziehen sind.</p> <p>Anbei werden die soeben erwähnten Ziele zitiert:</p> <p>„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.</p> <p>I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen</p>	

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“</p> <p><u>Zur TF1 (Ortschaft Wehden):</u></p> <p>In der Begründung zu dieser Teilfläche 1 ist darzulegen, weshalb noch weitere Gewerbeflächen notwendig ist. Dies kommt in der Begründung zu kurz.</p> <p>Die untere Waldbehörde hat festgestellt, dass auf den Flurstück 2/2 und 2/3, Flur 5, Gemarkung Debstedt sich Wald gemäß dem NWaldLG befindet. Zudem ist das Flurstück 9/1 Flur 5, Gemarkung Debstedt im Süden zum Teil bewaldet. Die in Rede stehende Bauleitplanung hält den Abstand von 100 m oder mehr zu den Waldrändern nicht ein.</p> <p>Das Ziel Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 im RROP 2012 „Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten.“ ist jedoch zu beachten. Eine Auseinandersetzung mit dem Ziel der Raumordnung ist jedoch nicht vorhanden. Daher werden seitens der Raumordnung Bedenken geltend gemacht.</p> <p>Die Bedenken könnten ggf. seitens der Gemeinde ausgeräumt werden. Dazu ist seitens der Gemeinde eine Auseinandersetzung mit dem Ziel der Raumordnung erforderlich.</p> <p>Sofern sich ein Wald im Umkreis von 100 m zur Bauleitplanung befindet, hat die Gemeinde darzustellen, ob das Ziel der Raumordnung durch die Bauleitplanung tangiert wird. In den Unterlagen ist deshalb darzulegen, ob der Abstand von 100 m zum Waldrand durch die Bauleitplanung unterschritten wird oder nicht. Dies ist in einer vermaßten Planzeichnung darzustellen.</p> <p>Hält die Bebauung, Nutzung oder Bauleitplanung den Abstand von 100 m zum Waldrand ein, hat der Vorhabenträger dies in den Planungsunterlagen darzustellen.</p> <p>Unterschreitet die Bebauung, Nutzung oder Bauleitplanung den Abstand von 100 m zum Waldrand, hat der Vorhabenträger die Planunterlagen so zu gestalten, dass aus diesen hervorgeht, inwiefern die geplante Bebauung, Nutzung oder Bauleitplanung sich störend bzw. nicht störend auf den Waldrand auswirkt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird um eine Auseinandersetzung mit dem genannten Ziel der Raumordnung bzw. um eine Abwägung zum Thema Wald und Waldabstand ergänzt. Die genannten Aspekte werden dabei entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Im Übrigen wird auf die obigen Auswirkungen zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>Dazu ist seitens der Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Wertigkeit des Waldes (in einem Untersuchungsraum abhängig vom Umfang der Unterschreitung) nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG zu ermitteln, • darzustellen, inwiefern die geplante Bebauung, Nutzung oder Bauleitplanung sich auf die Wertigkeit des Waldes (in einem Untersuchungsraum abhängig von der Unterschreitung) auswirkt und • die Abgrenzung des Waldrandes zu ermitteln und aufzuzeigen, ob durch diese Sachverhalte eine Betroffenheit des Waldrandes (siehe Definition „störend“ in dem Dokument „Hinweise zu der Beachtung des Ziels Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 RROP 2012“) vorliegt. <p>Diese Auseinandersetzung ist in der Begründung dieser Bauleitplanung darzustellen. Der Gemeinde liegen dazu Unterlagen vor. Sollte im Rahmen dieser Auseinandersetzung fach- und sachgerecht dargelegt werden, dass die vorliegende Bauleitplanung sich nicht störend auf den Waldrand auswirkt, dann könnte der Abstand von 100 m zum Waldrand, bezogen auf das in Rede stehende Ziel der Raumordnung, unterschritten werden. Das Ziel der Raumordnung im Kapitel 3.2.1.2 Ziffer 05 Satz 2 RROP 2012 würde dann keine Anwendung finden.</p> <p><u>Zur TF2 (Ortschaft Spaden)</u></p> <p>Die untere Waldbehörde hat sich wie folgt geäußert: „Der Wald gemäß dem NWaldLG auf dem Flurstück 312, Flur 4, Gemarkung Spaden breitet sich südöstlich auf das Flurstück 310, Flur 4, Gemarkung Spaden und nordwestlich über das Flurstück 313, Flur 4, Gemarkung Spaden auf die Flurstücke 319/1, 318/1 und 317/1, Flur 4, Gemarkung Spaden aus. Auf dem Flurstück 249/ 19, Flur 6, Gemarkung Spaden ist die nördliche Flurstückspitze bewaldet.“ Die in Rede stehende Bauleitplanung hält den Abstand von 100 m oder mehr zu den Waldrändern nicht ein. Das Ziel Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 im RROP 2012 „Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten.“ ist jedoch zu beachten. Eine Auseinandersetzung mit dem Ziel der Raumordnung ist jedoch nicht vorhanden.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Es ist an dieser Stelle jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um die Neuausweisung von Bauflächen, sondern die Nutzungsanpassung bereits bebauter Siedlungsbereiche handelt. Insoweit stellen die nebenstehenden Ausführungen lediglich einen redaktionellen Hinweis auf eine städtebauliche Situation dar, die hinsichtlich des Schutzaspektes „Wald“ keine Umsetzungsrelevanz zukommt.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>Gemäß der Begründung wird ausgeführt, dass die 13,8 ha Wohnbaufläche in der bisherigen wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans in der vorgesehenen Neudarstellung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche dargestellt wird. Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen. Ein Heranrücken der dargestellten Flächen in Richtung des Waldrandes ist nicht vorgesehen.</p> <p>Ein Abstand von ca. 80 m zum nächsten Waldrand besteht weiterhin. Seitens der Regionalplanung wird davon ausgegangen, dass durch die Neudarstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche die vorgesehene Bauleitplanung sich nicht störend auf den Waldrand auswirkt. Somit kann der Abstand von 100 m zum Waldrand, bezogen auf das in Rede stehende Ziel der Raumordnung, unterschritten werden. Das Ziel der Raumordnung im Kapitel 3.2.1.2 Ziffer 05 Satz 2 RROP 2012 findet dann keine Anwendung.</p> <p><u>Zur TF3 (Ortschaft Spaden)</u></p> <p>Zwar erfolgte eine Auseinandersetzung mit dem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Eine Begründung, weshalb die Bauleitplanung mit dem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung vereinbar ist, ist jedoch nicht vorhanden. Diese Begründung ist daher zu ergänzen.</p> <p><u>Zur TF4 (Ortschaft Sellstedt):</u></p> <p>Mit der oben genannten Planung beabsichtigen Sie die Ausweisung von Flächen, die auch dem Zweck des Wohnens dienen können. Dies wird in der Regionalplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Gemäß dem Ziel der Raumordnung (Kapitel 2.1 Ziffer 07 im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012) – „Ansonsten hat sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen. Der Träger der Bauleitplanung legt in Abstimmung mit dem Landkreis als Träger der Regionalplanung den Umfang der Eigenentwicklung fest; hierbei sind insbesondere die demografische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.“ – hat sich die Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Sellstedt auf den Rahmen der Eigenentwicklung zu beschränken.</p> <p>Bevor ich eine entsprechende raumordnerische Aussage dazu treffen kann, bitte ich schlüssig und nachvollziehbar darzulegen, wie viele</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Diesbezüglich wird auch auf die Begründung zum B-Plan Nr. 104 „Kita am Meersenberg“ verwiesen.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Bei der geplanten Neudarstellung handelt es sich um eine Arrondierung eines bereits im B-Plan Nr. 122 „Südlich der Geestensether Straße“ festgesetzten Baugebietes, der in der Satzung als „Fläche für Versorgungsanlagen – Photovoltaik auf Lärmschutzwand/Lärmschutzwand“ festgesetzt wurde. Da sich durch die geplante Neudarstellung das Planungskonzept des B-Plans nicht ändert, werden keine zusätzlichen Wohneinheiten aus der Planung generiert.</p> <p>Hinsichtlich des Themas Wald und Waldabstand wird die Begründung um die linksstehenden Aussagen entsprechend ergänzt. Auf die Ausführungen zum Thema „Wald“ zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (siehe weiter oben) wird hingewiesen.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>Wohneinheiten prognostisch aus oben genannter Planung generiert werden können.</p> <p>Ferner hat die untere Waldbehörde festgestellt, dass auf dem Flurstück 5, Flur 123, Gemarkung Sellstedt sich Wald gemäß dem NWaldLG befindet. Die in Rede stehende Bauleitplanung hält den Abstand von 100 m oder mehr zum Waldrand nicht ein.</p> <p>Das Ziel Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 im RROP 2012 „Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten.“ ist jedoch zu beachten. Eine Auseinandersetzung mit dem Ziel der Raumordnung ist jedoch nicht vorhanden.</p> <p>Seitens der Regionalplanung wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage der Änderung des Flächennutzungsplans nördlich der Bahnschienenstrecke die Änderung des Flächennutzungsplans sich nicht störend auf den Waldrand auswirkt. Somit kann der Abstand von 100 m zum Waldrand, bezogen auf das in Rede stehende Ziel der Raumordnung, unterschritten werden. Das Ziel der Raumordnung im Kapitel 3.2.1.2 Ziffer 05 Satz 2 RROP 2012 findet dann keine Anwendung.</p> <p><u>Zur TF8 (Ortschaft Wehdel):</u></p> <p>Mit der oben genannten Planung beabsichtigen Sie die Ausweisung von Flächen, die auch dem Zweck des Wohnens dienen können. Dies wird in der Regionalplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Gemäß dem Ziel der Raumordnung (Kapitel 2.1 Ziffer 07 im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012) – „Ansonsten hat sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen. Der Träger der Bauleitplanung legt in Abstimmung mit dem Landkreis als Träger der Regionalplanung den Umfang der Eigenentwicklung fest; hierbei sind insbesondere die demografische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.“ – hat sich die Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Wehdel auf den Rahmen der Eigenentwicklung zu beschränken.</p> <p>Bevor ich eine entsprechende raumordnerische Aussage dazu treffen kann, bitte ich schlüssig und nachvollziehbar darzulegen, wie viele</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zur 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung verweisen.</p> <p>Zudem handelt es sich hierbei nicht um die Neuausweisung eines Siedlungsbereiches, sondern um die Anpassung einer Nutzungsart an den Bestand. Insoweit ist nicht davon auszugehen, dass die Maßstäbe der raumordnerischen Vorgabe zur Eigenentwicklung durch die gegenständige Planung beeinträchtigt wird.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>Wohneinheiten prognostisch aus oben genannter Planung generiert werden können.</p> <p><u>Zur TF11 (Ortschaft Wehdel):</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans tangiert ein Vorbehaltsgebiet Wald, ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und ein Vorranggebiet Natur und Landschaft.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit den Vorbehaltsgebieten ist nicht erfolgt. Dies ist zu ergänzen.</p> <p>Des Weiteren werden Bedenken geltend gemacht. Im östlichen Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans (Sonderbaufläche) in der TF11 wird das Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorranggebiet Natur und Landschaft ein Ziel der Raumordnung ist. Gemäß Kapitel 3.1.2 Ziffer 07 RROP 2012 sind den Naturschutz wertvolle Gebiete mit herausragender Bedeutung in der Zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiet Natur und Landschaft dargestellt. Eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung wird nicht gesehen.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans in der TF11 ist daher nicht zulässig. Eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Raumordnerische Bedenken werden nicht mehr geltend gemacht, sofern die Darstellung der Sonderbaufläche verkleinert wird und das Vorranggebiet Natur und Landschaft nicht mehr überlagert wird.</p> <p>Ferner hat die untere Waldbehörde festgestellt, dass auf den Flurstücken 43, 47 und 49, Flur 10, Gemarkung Wehdel sich Wald gemäß dem NWaldLG befindet. Die in Rede stehende Bauleitplanung hält den Abstand von 100 m oder mehr zum Waldrand nicht ein.</p> <p>Das Ziel Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 im RROP 2012 „Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten.“ ist jedoch zu beachten. Eine Auseinandersetzung mit dem Ziel</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend um eine Auseinandersetzung mit den berührten Vorbehaltsgebieten ergänzt.</p> <p>Um einen Konflikt mit dem Vorranggebiet Natur und Landschaft zu vermeiden, wird die geplante Sonderbaufläche um den östlichen Bereich verkleinert, sodass lediglich der bereits bebaute Bereich überplant wird und dieser auch lediglich hinsichtlich der Nutzungsart an die zukünftige Nutzungsstruktur (Katastrophenschutz, örtliche Vereine) angepasst wird. Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des Vorranggebietes nicht parzellenscharf ist und daher, auch unter Beachtung des Kartenmaßstabes von 1:50.000 (=> Strichstärke: 0,5 mm = 25 m), nicht genau abgegrenzt werden kann bzw. eine solch genaue Abgrenzung nicht sachgerecht erscheint.</p> <p>Die Begründung wird zudem um eine Auseinandersetzung mit dem genannten Ziel der Raumordnung zum Waldabstand bzw. um eine Abwägung zum Thema Wald und Waldabstand ergänzt. Die genannten Aspekte werden dabei entsprechend berücksichtigt.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>der Raumordnung ist jedoch nicht vorhanden. Daher werden seitens der Raumordnung Bedenken geltend gemacht.</p> <p>Die Bedenken könnten ggf. seitens der Gemeinde ausgeräumt werden. Dazu ist seitens der Gemeinde eine Auseinandersetzung mit dem Ziel der Raumordnung erforderlich.</p> <p>Sofern sich ein Wald im Umkreis von 100 m zur Bauleitplanung befindet, hat die Gemeinde darzustellen, ob das Ziel der Raumordnung durch die Bauleitplanung tangiert wird. In den Unterlagen ist deshalb darzulegen, ob der Abstand von 100 m zum Waldrand durch die Bauleitplanung unterschritten wird oder nicht. Dies ist in einer vermaßten Planzeichnung darzustellen.</p> <p>Hält die Bebauung, Nutzung oder Bauleitplanung den Abstand von 100 m zum Waldrand ein, hat der Vorhabenträger dies in den Planungsunterlagen darzustellen.</p> <p>Unterschreitet die Bebauung, Nutzung oder Bauleitplanung den Abstand von 100 m zum Waldrand, hat der Vorhabenträger die Planunterlagen so zu gestalten, dass aus diesen hervorgeht, inwiefern die geplante Bebauung, Nutzung oder Bauleitplanung sich störend bzw. nicht störend auf den Waldrand auswirkt.</p> <p>Dazu ist seitens der Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Wertigkeit des Waldes (in einem Untersuchungsraum abhängig vom Umfang der Unterschreitung) nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG zu ermitteln, • darzustellen, inwiefern die geplante Bebauung, Nutzung oder Bauleitplanung sich auf die Wertigkeit des Waldes (in einem Untersuchungsraum abhängig von der Unterschreitung) auswirkt und • die Abgrenzung des Waldrandes zu ermitteln und aufzuzeigen, ob durch diese Sachverhalte eine Betroffenheit des Waldrandes (siehe Definition „störend“ in dem Dokument „Hinweise zu der Beachtung des Ziels Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 RROP 2012“) vorliegt. <p>Diese Auseinandersetzung ist in der Begründung dieser Bauleitplanung darzustellen. Der Gemeinde liegen dazu Unterlagen vor.</p> <p>Sollte im Rahmen dieser Auseinandersetzung fach- und sachgerecht dargelegt werden, dass die vorliegende Bauleitplanung sich nicht störend auf den Waldrand auswirkt, dann könnte der Abstand von 100 m zum Waldrand, bezogen auf das in Rede stehende Ziel der Raum-</p>	

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>ordnung, unterschritten werden. Das Ziel der Raumordnung im Kapitel 3.2.1.2 Ziffer 05 Satz 2 RROP 2012 würde dann keine Anwendung finden.</p> <p><u>Zur TF12 (Ortschaft Geestenseth):</u> Mit der oben genannten Planung beabsichtigen Sie die Ausweisung von Flächen, die auch dem Zweck des Wohnens dienen können. Dies wird in der Regionalplanung zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem Ziel der Raumordnung (Kapitel 2.1 Ziffer 07 im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012) – „Ansonsten hat sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen. Der Träger der Bauleitplanung legt in Abstimmung mit dem Landkreis als Träger der Regionalplanung den Umfang der Eigenentwicklung fest; hierbei sind insbesondere die demografische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.“ – hat sich die Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Geestenseth auf den Rahmen der Eigenentwicklung zu beschränken. Bevor ich eine entsprechende raumordnerische Aussage dazu treffen kann, bitte ich schlüssig und nachvollziehbar darzulegen, wie viele Wohneinheiten prognostisch aus oben genannter Planung generiert werden können.</p>	<p>Es handelt sich hier um eine Arrondierung des bereits bebauten Bereiches an der Wehdeler Straße und nicht um eine Neuausweisung. Durch die geplante Darstellung der gemischten Baufläche werden keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Die Ziele der Raumordnung werden mit dieser Arrondierung nicht tangiert.</p>
<p>Fachbereich Erneuerbare Energien & Telekommunikation Der Fachbereich 63.5 ist für die Genehmigung von Windenergieanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Batteriespeichern und Sendemasten zuständig. Ein solches Vorhaben ist im vorgelegten Planentwurf nicht als Hauptzweck vorgesehen. Mit dem Entwurf werden zahlreiche Änderungen zusammengefasst. Insbesondere werden ca. 34 ha Mischgebietsflächen zusätzlich dargestellt, hinzu kommen weitere 6 ha neue Gewerbefläche. Im Gegensatz zu Wohnbauflächen sind auf diesen Flächenkategorien gewerbliche Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Batteriespeicher grundsätzlich zulässig. Der Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen, die z. B. von Windenergieanlagen in der Umgebung ausgehen können, ist niedriger.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>Es sollen knapp 10 ha Flächen für die Landwirtschaft zusätzlich für andere Zwecke in Anspruch genommen werden. Damit entfällt deren Nutzbarkeit für Windenergie und Agriphotovoltaik. Die Teilfläche 1 (6 ha) wäre aufgrund der Nähe zu Bahn, Landesstraße und Wald jedoch ohnehin für die Windenergie wahrscheinlich nicht nutzbar, ebenso die Teilfläche 4 (knapp 3 ha) aufgrund der Lage im Schutzbereich einer Richtfunkstrecke und an der Bahn.</p> <p>Tendenziell erleichtert die geplante Änderung die Nutzung Erneuerbarer Energien etwas. Es sind keine konkreten Vorhaben bekannt, die davon beeinflusst sein könnten. Die exakten Auswirkungen lassen sich über anschließende Bebauungsplanaufstellungen regeln. Es werden keine Bedenken erhoben.</p>	
<p>Von den anderen beteiligten Stellen innerhalb der Kreisverwaltung wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung geäußert.</p>	Kenntnisnahme
<p>Beratend wird vom Fachbereich Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:</p> <p>In der Begründung sind die Abbildungen 7 und 8 für die Ortschaft Spaden anscheinend vertauscht worden (wirksame Darstellung FNP und vorgesehene Darstellung FNP).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Ortschaft Wehdel die Angabe der Zweckbestimmung für die vorgesehene Sonderbaufläche fehlt.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Im Entwurf wird für die Sonderbaufläche die Zweckbestimmung „Einrichtungen für den Katastrophenschutz und örtliche Vereine“ ergänzt.</p>
<p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Stade</u></p>	
<p>Stellungnahme vom 26.02.2026</p>	
<p>Durch die o.g. 69. Flächennutzungsplanänderung werden meine Belange im Zusammenhang mit verschiedenen Teilflächen berührt.</p>	
<p><u>Fläche Wehden TF1</u></p> <p>Das Gebiet grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen an die Landesstraße 120. Die Anbauverbots- und Beschränkungszone gemäß § 24 NStrG sind außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen einzuhalten. Neue Zufahrten zur L 120 sind außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen grundsätzlich nicht zulässig.</p>	<p>Die Gemeinde hatte bereits im Vorfeld der vorliegenden FNP-Änderung mit der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Stade eine Abstimmung bezüglich der Anbindung des geplanten Gewerbegebietes in Wehden über die L 120 aufgenommen. Seinerzeit wurde abgestimmt, dass eine Anbindung unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Im Rahmen der</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
	<p>anschließenden konkreten Bebauungsplanung soll im Zuge der Konzepterstellung die Umsetzung der Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz abgestimmt werden.</p> <p>E-Mail der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Stade von 23.05.2023:</p> <p><i>„Hiermit teile ich Ihnen mit, dass der Geschäftsbereich Stade, als zuständiger Straßenbaulastträger der L 120 in diesem Abschnitt, einer Anbindung der geplanten Gewerbestraße an die L 120 bei Berücksichtigung nachfolgender Vorgaben grundsätzlich zustimmen kann. Die Anbindung erfolgt in dem vorgesehen Punkt (vorhandene Gemeindestraße) rechtwinklig an die L 120. Der Knotenpunkt erfolgt unter Berücksichtigung der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen). Die skizzierte Art der Anbindung ist so allerdings nicht regelkonform. Entsprechend RAL kann die Anbindung gemäß Bild 75 (EKL3/EKL4 ohne LSA) mit Linksabbiegespur und Tropfen, unter Bevorrechtigung der Radfahrer über die Planstraße, geplant werden. Sofern eine 2-spurige (links/rechts) Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet aufgrund der Verkehrsbelastung erforderlich wird, ist das aus meiner Sicht möglich. Die Anbindung sollte bereits in die Bauleitplanung mit Skizze und Beschreibung aufgenommen werden. Die gesamte Fläche der Linksabbiegespur sollte zur planungsrechtlichen Absicherung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Für den Knotenpunkt wird dann nach Abschluss der Bauleitplanung eine Verwaltungsvereinbarung, in der sämtliche Detailfragen geregelt werden, erforderlich. Die anfallenden Mehrunterhaltungskosten sind neben den Planungs- und Baukosten von der Gemeinde zu tragen.“</i></p>
<p><u>Fläche Sellstedt TF4</u> Die Fläche grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen an die L143.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Fläche Wehdel TF11</u> Das Gebiet grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen an die Landesstraße 143. Die Anbauverbots- und Beschränkungszonen gemäß § 24 NStrG sind außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen einzuhalten. Neue Zufahrten zur L 143 sind</p>	<p>Kenntnisnahme Das vorgesehene Grundstück verfügt bereits über eine genehmigte Zufahrt zur L 143. Eine weitere Zufahrt ist nicht vorgesehen.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen grundsätzlich nicht zulässig.	
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde	
Stellungnahme vom 24.02.2026	
<p>Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange unterrichten Sie uns über die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes und bitten um schriftliche Stellungnahme bis zum 24.03.2026.</p> <p>Seitens der Vermessungs- und Katasterverwaltung bestehen hierzu keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Ich weise allerdings darauf hin, dass laut den Bedingungen für die Verwendung von Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens die Veröffentlichungen mit einem Quellenvermerk zu versehen sind.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Quellenvermerke auf der Planzeichnung werden entsprechend angepasst.
Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Nordwest - Außenstelle Verden	
Stellungnahme vom 23.02.2026	
<p>In der Ortschaft Wehden hat das Vorhaben an der dichtesten Stelle einen Abstand von rund 470 Metern zur nächstgelegenen in der Baulastträgerschaft der Autobahn GmbH des Bundes befindlichen BAB A 27 bzw. der zugehörigen Anschlussstelle Debstedt.</p> <p>Aufgrund des Abstandes zur BAB gibt es von Seiten der Autobahn GmbH des Bundes grundsätzlich keine Vorbehalte gegen die Planung.</p> <p>Folgende Anforderung bitte ich jedoch bereits jetzt zu berücksichtigen:</p> <p>Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 27 nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In der Ortschaft Spaden hat das Vorhaben an der dichtesten Stelle einen Abstand von rund 700 Metern zur nächstgelegenen in der Baulastträgerschaft der Autobahn GmbH des Bundes befindlichen BAB A 27 bzw. der zugehörigen Anschlussstelle Bremerhaven-Überseehäfen.</p>	Der Stellungnahme wird sinngemäß gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>Aufgrund des Abstandes zur BAB gibt es von Seiten der Autobahn GmbH des Bundes grundsätzlich keine Vorbehalte gegen die Planung.</p> <p>Folgende Anforderung bitte ich jedoch bereits jetzt zu berücksichtigen:</p> <p>Von der Bundesautobahn A 27 gehen Emissionen (Lärm, Abgase) aus. Etwaige Ansprüche daraus gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn, u. a. auf aktiven wie passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen.</p> <p>Gegen die Planungen in den noch weiter entfernten Ortschaften Sellstedt und Wehdel gibt es keine Vorbehalte.</p>	
<p><u>Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH</u> Stellungnahme vom 23.02.2026</p>	
<p>Seitens unseres Unternehmens besteht grundsätzlich Interesse, das betreffende Plangebiet mit Glasfaserinfrastruktur zu erschließen bzw. eine entsprechende Mitverlegung im Zuge der weiteren Erschließungsmaßnahmen zu prüfen.</p> <p>Wir bitten daher um weitere Informationen zum geplanten zeitlichen Ablauf sowie zur vorgesehenen Erschließungsplanung, um eine koordinierte Abstimmung zu ermöglichen. Gern stehen wir für eine frühzeitige technische Abstimmung zur Verfügung.</p> <p>Aus unserer Sicht sind im Rahmen der Umweltprüfung keine besonderen zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich der Glasfaserverlegung zu berücksichtigen.</p> <p>Zudem bitten ich Sie darum, mich bei künftigen Verfahren, Planungen und Erschließungsmaßnahmen im Gemeindegebiet in den entsprechenden Verteiler aufzunehmen, damit eine frühzeitige Abstimmung erfolgen kann.</p> <p>Für Rückfragen oder einen Abstimmungstermin stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Erschließung mit Glasfaserinfrastruktur sind auf Ebene der Bebauungsplanung bzw. der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wird – soweit erforderlich – entsprechend ergänzt.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u>	
Stellungnahme vom 05.03.2026	
<p>Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir zur o.g. Planung aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht im Folgenden Stellung. Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Dies gilt insbesondere, wenn die Flächen entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind.</p> <p>In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen. Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.</p> <p>Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.</p> <p>Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ keine besonderen Anforderungen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden geprüft und die Begründung entsprechend ergänzt.</p>
<u>Änderungsbereich Wehden TF 1 — 6,1 ha</u>	
<p>Durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung gehen Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren. Das Plangebiet</p>	

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier können ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen auftreten. Weiter können Geräusch- und Geruchsmissionen von landwirtschaftlichen Betriebsstätten in der Nähe auftreten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einbeziehung dieses Teilbereiches erfolgt zur Arrondierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten über 60 ha großen Gewerbefläche. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><u>Änderungsbereich Spaden TF 2 — 13,8 ha</u> Durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung gehen Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren. Im Plangebiet sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier können ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen auftreten. Die TA-Luft in der aktuellen Fassung fordert bezogen auf Geruchsmissionen einen Mindestuntersuchungsradius von 600 m um zu bebauende Flächen. In diesem Radius sind alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><u>Änderungsbereich Spaden TF 3 — 0,9 ha</u> Keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Änderungsbereich Sellstedt TF 4 — 2,7 ha</u> Durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung gehen Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren. Im Plangebiet sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier können ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen auftreten. Die TA-Luft in der aktuellen Fassung fordert bezogen auf Geruchsmissionen einen Mindestuntersuchungsradius von 600 m um zu bebauende Flächen. In diesem Radius sind alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><u>Änderungsbereich Wehdel TF 5 — 3,7 ha</u> <u>Wehdel TF 6 — 1,8 ha</u> Durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung gehen Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren. Im Plangebiet sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier können ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen auftreten. Die TA-Luft in der aktuellen Fassung fordert bezogen auf Geruchsmissionen einen Mindestuntersuchungsradius von 600 m um zu bebauende Flächen. In diesem Radius sind alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><u>Änderungsbereich Wehdel TF 7 — 7,1 ha</u> Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier können ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen auftreten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird – soweit erforderlich – entsprechend ergänzt.</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p><u>Änderungsbereich Wehdel TF 8 — 7,7 ha</u> Das Plangebiet (Mischgebiet) grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier können ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen auftreten durch die Bewirtschaftung von Betriebsstätten und angrenzenden Flächen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird – soweit erforderlich – entsprechend ergänzt.
<p><u>Änderungsbereich Wehdel TF 9 — 0,4 ha</u> <u>Wehdel TF 10 — 0,1 ha</u> Flächen für die Landwirtschaft.</p>	Kenntnisnahme
<p><u>Änderungsbereich Wehdel TF 11 — 2,3 ha</u> Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier können ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen auftreten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird – soweit erforderlich – entsprechend ergänzt.
<p><u>Änderungsbereich Geestenseth TF 12 — 0,3 ha</u> Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier können ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen auftreten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird – soweit erforderlich – entsprechend ergänzt.
<p><u>Wasserverband Wesermünde</u> Stellungnahme vom 24.03.2026</p>	
<p>Vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zur o. a. Flächennutzungsplan-Änderung (FNPÄ). Unter Berücksichtigung des folgenden Hinweises besteht zum o. a. FNPÄ seitens des Verbandes keine Bedenken. Der Wasserverband Wesermünde weist darauf hin, dass sich im Bereich der TF 1 keine Trinkwasserleitungen befinden. Eine Trinkwasserversorgung wäre dort nicht gewährleistet. Weitere Hinweise und Anregungen werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum jeweiligen Bebauungsplan dargestellt.</p>	Der Stellungnahme wird sinngemäß gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.
<p><u>Seestadt Bremerhaven</u> Stellungnahme vom 24.03.2026</p>	
<p>Die Stadt Bremerhaven bedankt sich für die Beteiligung an dem o.g. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Schiffdorf. Die hier vorliegende Bauleitplanung dient im Wesentlichen dazu, die für Spaden und Wehdel dargestellten Bauflächen in die ursprüngliche Darstellung zu ändern, da die Befürchtung bestand, dass aufgrund der Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes zukünftige Nutzungsentwicklungen nur eingeschränkt möglich wären. Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft insgesamt zwölf Teilflächen.</p>	Kenntnisnahme

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>Folgende Anregungen und Hinweise sollten im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt werden:</p>	
<p><u>Wehdel - Teilfläche 1 (TF 1):</u> Die rund 6,1 ha große Fläche im Ortsteil Wehdel, die aktuell als Fläche für die Landwirtschaft und zukünftig als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll, ist gem. Raumordnung als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Die geplante Änderung der Teilfläche 1 widerspricht damit den Zielen der Raumordnung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Begründung wird ergänzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass hier nicht die Ortschaft Wehdel, sondern die Ortschaft Wehden gemeint ist. Weiterhin kann die Gemeinde nicht erkennen, in welcher Weise die Belange der Seestadt Bremerhaven durch die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen berührt sein könnten.</p>
<p>In der Begründung wird in Kapitel 1.4 auf Seite 5 folgende Formulierung gewählt: „Durch die Inanspruchnahme der TF 1 können langfristig Flächen für die Landwirtschaft zugunsten einer gewerblichen Baufläche verloren gehen, jedoch auf Grund der geringen Flächengröße in einem untergeordneten raumbedeutsamen Rahmen.“ Die rund 6,1 ha große Teilfläche 1 ist nicht kleinflächig. Außerdem erfolgt die geplante Änderung ohne ersichtlichen Anlass. Das Erfordernis der Siedlungsentwicklung ist damit nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt. Die Einbeziehung dieses Teilbereiches erfolgt zur Arrondierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten über 60 ha großen Gewerbefläche und dient somit einer wirtschaftlichen Ausnutzung des gesamten gewerblichen Entwicklungsbereichs, weshalb die Formulierung „untergeordnet raumbedeutsam“ gewählt wurde.</p>
<p><u>Sellstedt - Teilfläche 4 (TF 4):</u> Die rund 2,7 ha große Fläche im Ortsteil Sellstedt, die aktuell als Fläche für die Landwirtschaft und zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden soll, ist gem. Raumordnung ebenso wie die Teilfläche 1 als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Die geplante Änderung der Teilfläche 4 widerspricht damit den Zielen der Raumordnung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Begründung wird ergänzt. Auch hier weist die Gemeinde darauf hin, dass nicht zu erkennen ist, in welcher Weise die Belange der Seestadt durch die Ausweisung berührt werden. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass gemäß Ziff. 3.2.1.1 Satz 03 RROP 2012 als Grundsatz der Raumordnung festgelegt ist, dass „alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten [Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft] so abgestimmt werden (sollen), dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ Die Gemeinde weist ihrerseits darauf hin, dass Grundsätze der Raumordnung der Abwägung zugänglich sind.</p>
<p>In der Abwägung der raumordnerischen Belange (Begründung, Kapitel 1.4, Seite 12) heißt es u.a.: „Durch die rechtskräftige 68. FNP-Änd. ist innerhalb des nord-westlichen Gebiets, dass durch die TF 4 eingerahmt wird, die Planung einer Wohnbebauung bereits möglich. Demnach wird bei der Umsetzung auf der Ebene des Bebauungsplans die Flächen der TF 4 als schma-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<p>ler Streifen zwischen zukünftiger Wohnbebauung und der angrenzenden Bahntrasse übrigbleiben. Eine Beeinträchtigung dieser landwirtschaftlichen Fläche nach dem Punkt 3.2.1.1.03 hat somit planungsrechtlich bereits stattgefunden.“</p>	
<p>Als Grund der geplanten Änderung wird angegeben, dass die Teilfläche 4 eine „ungünstig zu bewirtschaftende Restfläche“ darstellt. Das Erfordernis bzw. der Anlass der angestrebten Siedlungsentwicklung erschließt sich daraus nicht.</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt. Bei der geplanten Neudarstellung handelt es sich um eine Arrondierung eines bereits im B-Plan Nr. 122 „Südlich der Geestensether Straße“ festgesetzten Baugebietes, der in der Satzung als „Fläche für Versorgungsanlagen – Photovoltaik auf Lärmschutzwall/Lärmschutzwand“ festgesetzt wurde.</p>
<p>Im Kontext der kooperativen raumübergreifenden Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bremerhaven und der Gemeinde Schiffdorf möchten wir drauf hinweisen, dass Bauleitplanverfahren im Einklang mit den Zielen der Raumordnung zu stehen haben (Anpassungsgebot, § 1 Abs. 4 BauGB).</p>	<p>Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis. Sie sieht jedoch keinen Ansatz, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entgegenstehen. Eines entsprechenden Hinweises der Nachbarkommune bedarf es an dieser Stelle daher nicht. Wir bitten, sich zukünftig auf die Wahrnehmung der im Baugesetzbuch vorgegebenen Aufgabe als Träger öffentlicher Belange zu beschränken.</p>
<p>Die geschilderten Sachverhalte sind im weiteren Verfahren einer Klärung zu unterziehen und zu würdigen.</p>	<p>siehe oben</p>
<p>Wir bitten um die Unterrichtung über die Abwägung der von uns erbrachten Anregungen und Hinweise. Weitere Anregungen und Hinweise liegen nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Abwägungsergebnis zur regulären Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.</p>