Gemeinde Schiffdorf

Bebauungsplan Nr. 116

„Im Breden I“

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: 20.02.2024

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange <u>mit</u> Anregungen und Hinweisen:

1.	Landkreis Cuxhaven	19.01.2024
2.	Kreisverband der WVB	21.12.2023
3.	EWE NETZ GmbH	21.12.2023
4.	LGLN – Katasteramt Wesermünde	29.12.2024
5.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	09.01.2024
6.	Wasserverband Wesermünde	16.01.2024
7.	Seestadt Bremerhaven	17.01.2024

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange <u>ohne</u> Anregungen und Hinweise:

1.	Deutsche Telecom Technik GmbH	09.01.2024

Seitens der Öffentlichkeit sind <u>keine</u> Stellungnahmen eingegangen.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
Landkreis Cuxhaven Stellungnahme vom 19.01.2024	
Archäologische Denkmalpflege Zu der geplanten Maßnahme bestehen keine Bedenken. Die Genehmigung kann unter folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Knochen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.
Amt Strategische Sozialplanung Die Begründung der Gemeinde Schiffdorf, die Siedlungsentwicklung für den Eigenbedarf am südwestlichen Rand der Schiffdorfer Ortslage Bramel mit dem geplanten Wohngebiet „Im Breden I" fortzusetzen, klingt schlüssig und nachvollziehbar. Aus sozialplanerischer Sicht gibt es somit keine Bedenken oder weiteren Hinweise.	Kenntnisnahme
Beirat für Inklusion Durch den Bebauungsplan soll ein neues Wohngebiet entstehen mit 17 Wohnbaugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäusern sowie eine öffentliche Grünfläche als nachbarschaftlicher Treffpunkt um z.B. Kinderspiel unterzubringen. Da im ländlichen Raum ein Mangel an bezahlbaren barrierefreien Wohnraum besteht, sollte bei der konkreten Umsetzung des o.g. Projekts ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet werden. Bei der vorgesehenen Bauweise ist die Schaffung von barrierefreien Wohnungen nicht zwingend vorgesehen. Den Bauherren sollte dennoch die barrierefreie Bauweise zukunftsweisend empfohlen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und – soweit erforderlich - in die Begründung (Umweltbericht) aufgenommen. Näheres obliegt der konkreten Realisierung des Baugebietes.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
Für den Wohnungsbau gilt das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren - § 63 NBauO, dass seitens der Genehmigungsbehörde eine Prüfung der Einhaltung von § 49 NBauO nicht explizit vorsieht. Die Einhaltung der Vorgaben des § 49 NBauO liegt in der Verantwortung des Bauherrn und des Architekten. Zur Erreichung der Barrierefreiheit der Wohnungen ist die DIN 18040 zu beachten. Insbesondere müssen Türen eine Breite von 90 cm haben, Lichtschalter und Steckdosen in 85 cm Höhe angebracht sein. Es darf keine Türschwellen geben. Von Türschließern ist abzusehen. https://nullbarriere.de/din18040-2.htm. Ein Behinderten - WC ist vorzusehen. https:/nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm Für rollstuhlgeeignete Wohnungen ist zu beachten, dass bei der Nutzung mit Elektrorollstühlen ein größerer Platzbedarf erforderlich ist. Ausführungen zum erforderlichen Raumbedarf sind dieser Stellungnahme als Anlage beigefügt. Bei der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in Obergeschossen sollten barrierefreie Aufzüge vorhanden sein, siehe hierzu den Vorgaben der DIN 18040 https://nullbarriere. de/din 18040-2-aufzug. htm. Automatische Türöffnersysteme sind für die Gebäudeeingänge erforderlich, damit die Wohnungen barrierefrei erreichbar sind. Für die barrierefreien Wohnungen ist jeweils ein barrierefreier Kfz-Einstellplatz vorzusehen. Zur Beschaffenheit der Parkplätze siehe https:/nullbarriere.de/din18040-2-wege-plaetzezugang.htm. Alle fußläufigen Zuwegungen sollten ebenerdig ohne Quergefälle, und Straßenquerungen mit Bodenindikatoren ausgestattet sein. Eine ausreichende Beleuchtung der Fußwege ist erforderlich. Der geplante öffentliche Treffpunkt sollte barrierefrei erreichbar und selbst barrierefrei sein. Kinderspielgeräte sollten barrierefrei sein um ein gemeinsames Spielen von behinderten und nichtbehinderten Kindern zu ermöglichen. Die Anbindung an den ÖPNV sollte über eine in direkter Nähe befindliche barrierefreie Bushaltestelle sichergestellt werden. Der Beirat empfiehlt die Schaffung von barrierefreien und rollstuhlgeeigneten Wohnungen.	

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
Gesundheitsamt Das Gesundheitsamt - Fachgebiet Krisenmanagement und Umweltmedizin - nimmt aus umweltmedizinischer Sicht zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann, wie in der Begründung bereits aufgeführt, erst nach Vorlage entsprechender Gutachten in Bezug auf etwaige Geruchsimmissionsbelastungen aus der Landwirtschaft sowie die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet und durch die Planung erhöhte Verkehrslärmbelastung an der K60 bestimmt werden, ob mit erheblichen Beeinträchtigungen für Menschen oder menschliche Gesundheit zu rechnen ist. Ein Hinweis auf zulässige Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Felder sollte im Bebauungsplan aufgenommen werden. Der in der Begründung enthaltene Hinweis unter 4.8 (S. 11, Abs. 9) zu einer möglichen Spielstraße im südlichen Abschnitt des Plangebiets wird im Hinblick auf die Entwicklungs- und Entfaltungsmöglichkeiten von Kindern ausdrücklich begrüßt, wenn auch in diesem Verfahren keine Festlegung erfolgt. Zu diesem Zeitpunkt der Planung bestehen keine weiteren Bedenken, Anmerkungen oder Hinweise.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Die Gemeinde erkennt aufgrund der Datenlage derzeit keine Erforderlichkeit weiterer Gutachten (Geruchsgutachten oder Schalltechnische Untersuchung), da die durch das Plangebiet verursachten Verkehrsmengen – ca. 130 Fahrzeugbewegungen pro Tag - nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Lärmsituation führen wird. Hinsichtlich möglicher Gerüche aus der Landwirtschaft wurde die mögliche Beeinträchtigung überschlägig überprüft. Vorsorglich hat der Vorhabenträger mitgeteilt, dass – falls notwendig - mit den zukünftigen Erwerbern der Baugrundstücke Grunddienstbarkeiten geschlossen werden können, die eine Duldung möglicher Geruchimmissionen aus der Landwirtschaft beinhalten werden.
Amt Wasser- und Abfallwirtschaft	
<u>Fachgebiet Kreisstraßen und Infrastruktur</u> Seitens der KSM bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung des B-Planes Nr. 116 "Im Breden", Bramel, sofern die verkehrliche Anbindung, wie mit der Gemeinde Schiffdorf am 01.06.2023 abgestimmt und im Kapitel 2.2 dargestellt, erfolgen wird.	Kenntnisnahme
<u>Fachgebiet Gewässerschutz</u> Im Zusammenhang mit der nachhaltigen Entwicklung von Bauland fehlen aus Sicht der Oberflächenentwässerung folgende textlichen Festsetzungen im B-Plan: 1. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzunehmen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Zu 1.: Eine textliche Festsetzung wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser werden im Zuge der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes geregelt und gesichert.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen. (§ 9 Abs. 1 Satz 16c BauGB - § 84 Abs. 3 Satz 8 NBauO). 2. Auf den privaten Grundstücken sind die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt. 3. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachflache von mehr 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird bzw. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mindestens 50% beträgt. 4. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist unzulässig (§ 84 Abs. 3 Satz 6 NBauO). Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.	Zu 2.: Eine textliche Festsetzung wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich der Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen obliegt es gem. § 96 Abs. 3 NWG den künftigen Grundstückseigentümer, für die Niederschlagswasserbeseitigung zu sorgen. Ob dies auch durch Teilversiegelung von Flächen erfolgt, soll den Grundstückseigentümer überlassen bleiben. Zu 3.: Eine textliche Festsetzung wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Es soll keine Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der künftigen Grundstückseigentümer hinsichtlich der Begründung oder Ausstattung mit PV-Anlagen von Dachflächen erfolgen. Zu 4.: Diese Bestimmung ist bereits sinngemäß als Örtliche Bauvorschrift (Ziff. 5) im Bebauungsplan enthalten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt und der aktuelle Stand der Entwässerungsplanung erläutert.
<u>Fachgebiet Wasserwirtschaft</u> Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Naturschutzamt Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.116 „Im Breden" der Gemeinde Schiffdorf. Im weiteren Verfahren sollten aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht die folgenden Punkte berücksichtigt bzw. angepasst werden: In der Begründung sollten die zum Plangebiet gehörigen Flächen unter Angabe von Gemarkung, Flur und Flurstück zur genauen Abgrenzung aufgeführt werden. Die Zuwegung zum Plangebiet sollte im weiteren Verfahren so geplant werden, dass sie in einer Lücke im vorhandenen Baumbestand liegt oder möglichst viele Bäume erhalten werden können.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die konkreten Angaben zur genauen Abgrenzung des Plangebietes werden in der Begründung ergänzt. Zur Herstellung der Planstraße ist die Rodung von zwei Bäumen notwendig. Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf werden zur Kompensation zwei Stiel-Eichen mit einem Stammum-

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
Zu entnehmende Gehölze sind im Bestandsplan (Abb. 7) zu kennzeichnen und entsprechende Aussagen zum Ausgleich bzw. den Ersatzpflanzungen zu machen. Da es sich um Bäume auf dem Wegeflurstück der Gemeinde Schiffdorf handelt, sollten die Ersatzpflanzungen möglichst auf Gemeindeflächen erfolgen und nicht im Bereich der privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, um einen dauerhaften Erhalt sicherzustellen.	fang von jeweils mindestens 20 cm in 1 m Höhe auf öffentlichen Flächen gepflanzt. Dabei sind die bestehenden Leitungen und die Untergrundverhältnisse zu beachten. Die Wurzelbereiche sind entsprechend der vorstehenden Hinweise zu schützen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
Es sollte grundsätzlich geprüft werden, ob der vorhandene Baumbestand als zu erhalten festgesetzt werden kann.	Eine Festsetzung zu erhaltender Einzelbäume im Bebauungsplan wird nicht als erforderlich angesehen, da ausschließlich Einzelbäume im Bereich der Straßenverkehrsfläche der geplanten Zufahrt zum Baugebiet vorhanden sind. Da diese Bäume im öffentlichen Straßenraum liegen, ist eine Festsetzung zum Erhalt entbehrlich.
Aus Sicht der UNB wird die Umsetzung eines 5 m breiten Pflanzstreifens, in dem eine naturnahe, freiwachsende Heckenstruktur „ohne gärtnerische Nutzung mit Ziergartencharakter naturnah als „Wildgehölz" (Kapitel 5.5.3 des Vorentwurfs, S. 17)" entwickelt wird, entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze angezweifelt. Es sollte ggf. lediglich ein 3 m breiter Streifen vorgesehen werden, in dem eine 2-reihige Heckenstruktur angelegt werden soll. Die Anlage eines 3 m breiten Pflanzstreifens insbesondere im Privatgarten erscheint aus Sicht der UNB wahrscheinlicher.	Die Festsetzung einer 5 m breiten Ortsrandeingrünung am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes wird beibehalten. Zudem wird eine ebenfalls 5 m breite Ortsrandeingrünung am westlichen Rand des Plangebietes ergänzt. Ein 3 m breiter Streifen erscheint hier sehr schmal und dürfte an der Ostseite weitestgehend von den Baumkronen der östlich benachbarten Baumreihe beschattet werden. Grundsätzlich stellt aus Sicht der Gemeinde eine Begrünung des Pflanzstreifens keine Überforderung der zukünftigen Eigentümer dar.
Des Weiteren sind aus fachlicher Sicht bei der Bewertung der Biotoptypen für die Eingriffsausgleichsbilanzierung Anpassungen vorzunehmen:	
Aus fachlicher Sicht kann der Bewertung des Basenarmen Lehmackers (Wertfaktor 0,5) im Bestand nicht gefolgt werden. Im Osnabrücker Modell 2016 wird dem Biotoptyp Acker bei durchschnittlicher Ausprägung ein Wertfaktor von 1,0 zu gewiesen (s. Kapitel 3 Tabelle) bzw. im Kapitel 4 „Bewertung von Biotoptypen" unter 11.1.2. eine Wertspanne von 0,8 bis 1,5. Entsprechend ist der Wertfaktor für den Basenarmen Lehmacker (AL) auf 1,0 anzupassen.	Da es sich hier um einen intensiv genutzten Acker ohne nennenswerte standorttypische Begleitflora und Fauna handelt, wird die Kategorie II = Weniger empfindlich (Faktor 0,6 bis 1,5) des Osnabrücker Kompensationsmodells gewählt. Der gewählte Faktor 0,8 befindet sich am unteren Ende der Kategorie II. Die nächste höhere Kategorie II heißt "weniger empfindlich".
Den Wertfaktoren für die Biotoptypen HBA, UHM und GRA kann gefolgt werden.	
In der Ausgleichsbilanzierung kann der Bewertung der Baumreihe (HBA) aus fachlicher Sicht nicht gefolgt werden. Zum einen sollte als Zielbiotop eine Baum-Strauch-Hecke (HFM) entwickelt werden. Dies	Da die geplante Strauch-Hecke außerhalb der gärtnerisch genutzten Hausgärten bleibt, liegt sie auch, wie in der Planzeichnung dargestellt, außerhalb des eigentlichen Baugebietes, so dass sie die Wertstufe 1,5 hat.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
lässt sich aus der Beschreibung und der Pflanzliste zu den Pflanzungen ableiten. Des Weiteren kann dem angesetzten Wertfaktor von 2,5 aus fachlicher Sicht nicht gefolgt werden. Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten kann aufgrund der angrenzenden anthropogenen Nutzung/Störung maximal ein Wertfaktor von 1,5 angerechnet werden (s. Osnabrücker Modell 2016).	
Im Bestand (Tabelle 1 im Vorentwurf) wird eine Baumreihe (HBA) aufgeführt, welche sich nicht eindeutig im Planungszustand wiederfinden lässt. Der Verbleib der Baumreihe ist im Text darzulegen.	Die Tabelle und der Text werden entsprechend ergänzt.
In der Tabelle 1 sind weitere Anpassungen vorzunehmen: In der textlichen Ausführung bei Biotoptyp Planung wird die Entwicklung eines Extensivgrünlands beschrieben. Als Biotoptyp ist ein Artenreicher Scherrasen genannt. Aus fachlicher Sicht kann dem GRR gefolgt werden. Für eine einheitliche Darstellung wird um eine entsprechende Anpassung der Beschreibung in der Tabelle gebeten.	Die Eingriffsregelung wird entsprechend der weiterentwickelten Planung aktualisiert und angepasst. Aus fachgutachterlicher Sicht müssen die Wertfaktoren nicht geändert werden. Die Beschreibung in der Tabelle wird angepasst auf „Extensivgrünland".
Im Vorentwurf der Begründung findet sich auf S. 29 die Ausgleichsmaßnahme „Pflanzungen von Bäumen in den Hausgärten". Diese Maßnahme sollte ggf. in angepasster Form in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.	
In der aufgeführten Pflanzliste finden sich neben einheimischen, standortgerechten Laubbäumen auch Laubsträucher. Sofern diese Maßnahme weiterhin Bestand haben und als textliche Festsetzungen aufgeführt werden soll, sollten die Sträucher aus der Pflanzliste genommen werden. Zusätzlich sollte der Feldahorn aus der Liste genommen werden, da häufig Zierformen dieser Art gepflanzt werden. Es kann die Rotbuche *(Fagus sylvatica)* ergänzt werden.	Der Anregung wird teilweise entsprochen.
Die Beschreibung der Maßnahme „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" sowie die textliche Festsetzung Nr. 8.1 sollten folgende Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen werden: Aus der Pflanzliste sollten die folgenden Arten gestrichen werden: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea),* Feldahorn *(Acer campestre),* Gewöhnliche Heckenkirsche *(Lonicera xylosteum)* und die Ohrweide *(Salix aurita).* Ergänzt werden können die folgenden Arten Rotbuche *(Fagus sylvatica)* und Hundsrose (Rosa *canina).* Des Weiteren sollte ergänzt werden, dass für eine artenreiche Zusammensetzung mind. 5 verschiedene Arten der Pflanzliste zu pflanzen sind.	Die Formulierung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, die Artenliste wird angepasst.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
Es sind auch die Pflanzqualitäten für Bäume zu ergänzen.	Pflanzqualitäten werden, sofern sie im Umweltbericht noch nicht enthalten sind, ergänzt.
Es ist darauf hinzuweisen und zu ergänzen, dass die Höhenbeschränkungen (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1. und 3.2) nicht für die Ausgleichpflanzungen (Festsetzung Nr. 8.1.) anzuwenden sind.	Auf den angeregten Hinweis kann mit Verweis auf die Formulierung der textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 verzichtet werden.
Im Bereich der 15 m breiten Grünfläche ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zu ergänzen/präzisieren, dass die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Eine entsprechende Aussage zur Pflege der Grünfläche sollte als nachrichtlicher Hinweis aufgenommen werden, um artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.	Der genannte Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
In die textlichen Festsetzungen sollte in Bezug auf Dachflächen-Photovoltaikanlagen folgender Hinweis aufgenommen werden: „Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene, geplante oder festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahme gern. § 39 Bundesdesnaturschutzgesetz gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel z.B. die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren."	Der genannte Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
Hinweis für die Gemeinde: Im Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer" und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz sowie zur Änderung weiterer Gesetze vom 22.09.2022 (Nds. GVBI. S. 578 ff) wurde § 7 Abs. 2 Satz 1 des Nds. Naturschutzgesetzes (NNatG) um die Nummer 3 ergänzt. Danach sind ergänzend zu § 17 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG nun auch die Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB), soweit diese nach § 9 Abs. 1 a BauGB in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt sind oder auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden, sowie die für diese Maßnahmen in Anspruch genommenen Flächen der Naturschutzbehörde zur Eintragung in das Kompensationsverzeichnis zu übermitteln.	Der genannte Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
Amt für Bauaufsicht und Regionalplanung	
Baudenkmalpflege Alle eventuell im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz. Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte, die von der Bauleitplanung in irgendeiner Form hätten beeinträchtigt werden können. Das nächstgelegene Baudenkmal, ein Gulfhaus auf dem Grundstück Lange Straße 80, liegt etwa 160 m nördlich entfernt und wird vom Vorhaben aufgrund von Zwischenbebauung nicht mehr tangiert. Zur geplanten Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes können daher aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken erhoben werden.	Kenntnisnahme
Bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren In Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Im Breden", Bramel bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Ich bitte jedoch zu beachten, dass sich im nördlichen Bereich sowie in ca. 300 m Entfernung östlich des Planungsgebietes landwirtschaftliche Betriebe befinden. Die Betriebe sind vermutlich weit genug entfernt, es sollte jedoch bedacht werden, dass ggf. Geruchs-Emissionen entstehen könnten.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das Plangebiet befindet sich in einem durch landwirtschaftliche Tierhaltung geprägten Gebiet. Im immissionsrelevanten Umfeld befindet sich in ca. 300 m Entfernung östlich des Plangebietes sowie in ca. 150 m nördlich landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Hinsichtlich der abwägungsrelevanten Geruchsbelästigungen aus der Landwirtschaft wurde die mögliche Beeinträchtigung überschlägig überprüft. Abwägungsrelevante Betriebe im Mindestbeurteilungsgebiet: • Für den Betrieb im Bereich „Dalfordel“ nördlich der Langen Straße (Hausnummer 49) ist bekannt, dass derzeit eine Bewirtschaftung für rd. 50 Milchkühe erfolgt, die bis rd. 75 Stück Vieh aufgestockt werden kann. Aus dem Jahr 2020 liegt eine Abschätzung der Geruchsimmissionen für den Hof mit Milchkuhbestand (75 Stück) und entweder Grassilo oder Maissilo vor. Den Ausbreitungsberechnungen ist zu entnehmen, dass hier nicht mit erheblichen Geruchsbelästigungen für das im Plangebiet vorgesehene Allgemeine Wohngebiet zu rechnen ist. • Für den Betrieb an der Straße „Kampfordel“ ist der Bestand an Vieh nicht bekannt. Der Betrieb ist jedoch vergleichbar mit einem landwirtschaftlichen Betrieb in der Ortschaft Schiffdorf.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
	Hier liegt eine aktuelle Abschätzung der Geruchseinwirkungen des Betriebes vor. Danach kann davon ausgegangen werden, dass es bei einem Abstand von ca. 300 m zu keinen erheblichen Geruchsbelästigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb kommen wird. Welche Perspektiven die Betriebe an diesen Standorten haben, kann abschließend nicht beurteilt werden. Die vorliegende Planung ist demnach zwar grundsätzlich geeignet, den Fortbestand und die Weiterentwicklung nahegelegener Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einzuschränken bzw. zu verhindern. Es kann jedoch mit hinreichender Sicherheit aufgrund der Größe und der Entfernungen zwischen den Betrieben und dem Plangebiet nicht abgesehen werden, dass es zu erheblichen Geruchsimmissionen in dem Allgemeinen Wohngebiet kommen wird und dass mindestens der Fortbestand der Betriebe nicht eingeschränkt wird. Dementsprechend sieht die Gemeinde keine Erforderlichkeit zur Erstellung eines Geruchsimmissionsgutachtens. Vorsorglich hat der Vorhabenträger mitgeteilt, dass – falls notwendig - mit den zukünftigen Erwerbern der Baugrundstücke Grunddienstbarkeiten geschlossen werden können, die eine Duldung möglicher Geruchimmissionen aus der Landwirtschaft beinhalten werden. Im Übrigen ist abwägend darauf abzustellen, dass dem nunmehr geplanten Baugebiet ein längerer Prozess zur Standortfindung vorausgegangen ist und es seitens der Gemeinde Schiffdorf und der Ortschaft Bramel ein städtebauliches Erfordernis gibt, den Ort Bramel im Rahmen der Eigenentwicklung durch die kurzfristige Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken weiterzuentwickeln. Diese Belange gehen aus Sicht der Gemeinde den Belangen der Landwirtschaft vor, zumal die Entwicklung des Baugebietes von Familien aus dem Ort getragen wird und somit insgesamt ein sehr geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich möglicher Geruchsbelästigungen gesehen wird.
Regionalplanung Mit der oben genannten Planung beabsichtigen Sie die Ausweisung von Flächen, die auch dem Zweck des Wohnens dienen können. Gegen die oben genannte Planung werden vorerst regionalplanerische	Der Stellungnahme wird teilweise sinngemäß gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Entwicklung des Baugebietes erfolgt im Sinne einer Eigenentwicklung. Bereits im Jahr 2020 hatten sich insgesamt 8 in Bramel

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
Bedenken erhoben, da die Aufstellung des Bebauungsplans nicht an das untenstehende Ziel der Raumordnung angepasst ist. 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 Bramel auf den Rahmen der Eigenentwicklung zu beschränken. Bereits vorhandene Eigenentwicklungspotenziale sind im Rahmen der Eigenentwicklung in Ansatz zu bringen. Die Ortschaft Bramel (ca. 700 EW) wird dem Typ 2 zugeordnet und für die Eigenentwicklung ein Orientierungswert von 1,5 WE / 1000 EW / Jahr zugrunde gelegt. Aus der Berechnung (700 EW x 1,5 WE / 1000 = 1,1 WE / Jahr) leiten sich 1, 1 WE pro Jahr ab. Bezogen auf die durchschnittliche Geltungsdauer eines F-Plans ergeben sich daraus Orientierungswerte von 11 WE für die nächsten 10 Jahre und 16,5 WE für die nächsten 15 Jahre. Sie haben dargelegt, dass ca. 17 Baugrundstücke bzw. ca. 20 WE mit dem Vorhaben entstehen. Bitte setzen Sie sich darüber hinaus in der Begründung zu dem Bebauungsplan mit der Ermittlung des Eigenentwicklungspotenzials der Ortschaft Bramel auseinander. Auch Wohneinheiten aus Wohnbaulandreserven (u.a. unbebaute Wohnbaugrundstücke in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Baulücken im Innenbereich; im FNP dargestellte aber noch nicht realisierte Wohnbauflächen; Gebäudeleerstände) sind zu analysieren und in Ansatz zu bringen. Von den anderen beteiligten Stellen innerhalb der Kreisverwaltung wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung geäußert.	wohnhafte Familien zu einer Interessensgemeinschaft zusammengeschlossen mit dem Ziel, das vorliegend geplante Baugebiet zu entwickeln. Diese Familien haben nach wie vor Interesse an der Realisierung von eigenen, privat genutzten Wohngebäuden in dem geplanten Baugebiet. Darüber hinaus sind derzeit weitere 13 Interessenten vorgemerkt, die sämtlich entweder in Bramel wohnhaft sind oder bei denen es sich um Kinder bzw. ehemalige Brameler handelt, die wieder zurück in „ihr Dorf“ ziehen wollen. Um der dargelegten Ermittlung der Eigenentwicklung weiter Rechnung zu tragen, werden die vorgesehenen Festsetzungen dahingehend geändert, dass nur Einzelhäuser zulässig sein sollen (Bauweise) und dass je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig sein soll (Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten). Ausnahmsweise sollen aber auch Einliegerwohnungen möglich sein. Bei der vorgesehenen Entwicklung von 17 Baugrundstücken wird damit der Rahmen der Eigenentwicklung für die nächsten 15 Jahre in Bramel erfüllt. Hinsichtlich der Ermittlung des Eigenentwicklungspotenzials der Ortschaft Bramel inklusive der Ermittlung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung und zurückgenommene sowie neu dargestellte Bauflächen wird mithin auf die Begründung zur genehmigten 68. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Schiffdorf verwiesen.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
<u>Kreisverband der WVB</u> Stellungnahme vom 21.01.2024	
Hiermit nehmen wir zum o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Verbandsgebiete des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste sowie des Wirtschaftswegeverbandes Wesermünde. Verbandanlagen des Unterhaltungsverbandes sind von der Planung nicht direkt betroffen und angrenzend; die im Osten und Süden angrenzenden Wirtschaftswege obliegen in der Unterhaltung dem Wirtschaftswegeverband. Aktuell ist die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers in dem neu geplanten Baugebiet noch nicht geklärt, da Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt werden müssen. Wir weisen darauf hin, dass die Benutzung des angrenzenden Wegeseitengrabens ausschließlich der Entwässerung des Wegekörpers dient und nur mit Zustimmung des Wirtschaftswegeverbandes zur Abführung von Wasser genutzt werden kann. Sollte das anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser nicht im Baugebiet zur Versickerung gebracht werden können, muss es entweder über die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Schiffdorf abgeführt werden oder in Regenrückhaltebecken im Planbereich gespeichert und gedrosselt abgeführt werden. Für die Drosseleinleitung ist eine Einleitungserlaubnis erforderlich. Wir stimmen nur einer Drosseleinleitung von 1,0 1/(sxha) zu. Für die Einhaltung von Wasserständen in den Gräben kann keine Garantie gegeben werden, so dass die Verbände auch nicht haftbar gegenüber Regressansprüchen gemacht werden können. Eine Betroffenheit gegenüber Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen liegt aktuell nicht vor. Die Erschließung des Baugebietes soll über den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgen. Durch Ausbau des Weges bis zur Einmündung der Erschließungsstraße in das Baugebiet würde die zukünftige Unterhaltung an die Gemeinde fallen, da es sich dann um eine offizielle Gemeindestraße handelt und nicht mehr um einen reinen Wirtschaftsweg.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Ein Bodengutachten wird als Anlage zur Begründung ergänzt. Es wird zudem auf die Erläuterungen zu dem parallel in Erarbeitung befindlichen Entwässerungskonzept verwiesen. Näheres bleibt der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung vorbehalten.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren, da mit dem o. g. Gutachten sowie der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung noch wichtige Unterlagen nachgereicht bzw. erstellt werden müssen. Eine abschließende Stellungnahme aus Sicht der o. g. Verbände behalten wir uns daher vor. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung unserer Hinweise und Mitteilungen in der weiteren Projektbearbeitung.	
EWE NETZ GmbH Stellungnahme vom 21.01.2024	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x Sm) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungsstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Im Zuge der Realisierung der Ausbau- und Erschließungsplanung wird voraussichtlich eine zusätzliche Trafostation im Seitenraum der Planstraße oder im Bereich des umzubauenden Knotenpunktes Lange Straße / Batteriestraße hergestellt.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, tei len Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/ neubaugebietserschliessung In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.	

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
LGLN – Katasteramt Wesermünde Stellungnahme vom 29.12.2024	
Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange unterrichten Sie uns über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 und bitten um schriftliche Stellungnahme bis zum 19.01.2024. Seitens der Vermessungs- und Katasterverwaltung bestehen hierzu keine weiteren Bedenken und Anregungen. Ich weise allerdings darauf hin, dass laut den Bedingungen für die Verwendung von Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens die Veröffentlichungen mit einem Quellenvermerk und Bildmarke zu versehen sind. Des Weiteren sollte der Quellenvermerk in allen Kartendarstellungen, die auf Grundlage der Angaben des Liegenschaftskatasters entstanden sind, abgebildet werden.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die Kartendarstellungen werden um die Quellenvermerke des LGLN ergänzt.
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Stellungnahme vom 09.01.2024	
Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft" im Folgenden Stellung. Eine Stellungnahme aus forstfachlicher Sicht erfolgt erforderlichenfalls direkt vom Forstamt Nordheide-Heidmark der Landwirtschaftskammer Niedersachsen. Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen. Anlass der Planung ist die Schaffung eines neuen Wohngebietes in der Ortschaft Brame! in der Gemeinde Schiffdorf im Bereich „Breden I" zu entwickeln. Von landwirtschaftlicher Seite wird jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Bezugnehmend auf den Geltungsbereich äußern wir aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb des Mindestbeurteilungsgebietes landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie mit allen	siehe oben Stellungnahme Landkreis Cuxhaven - Amt für Bauaufsicht und Regionalplanung - Bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzflächen befinden. Von diesen Stall- und Nebenanlagen sowie den landwirtschaftlichen Flächen gehen regelmäßig unvermeidbare Immissionen {Geruch, Lärm, Staub) aus. Es besteht die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten. Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Bebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der Betriebe konfliktfrei zu sichern. Die vorliegende Planung ist grundsätzlich geeignet, den Fortbestand und die Weiterentwicklung nahegelegener Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einzuschränken bzw. zu verhindern. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind konkrete, abwägungsbeachtliche Entwicklungsabsichten umliegender Betriebe zu erheben und zu berücksichtigen. Dementsprechend ist aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht vor dem Hintergrund des einzuhaltenden Schutzanspruchs der geplanten Nutzung eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Wir bitten Sie daher folgenden Hinweis in Ihrem Begründungsschreiben mit aufzunehmen: Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. 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.	

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
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. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des §15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen: • Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum • ökologischer Waldumbau • Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen • Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente • Maßnahmen an Gewässern	
<u>Wasserverband Wesermünde</u> Stellungnahme vom 16.01.2024	
Vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zum o. a. Baubauungsplan (B-Plan). Unter Berücksichtigung folgenden Hinweise und Anregungen bestehen zum o. a. B-Plan seitens des Verbandes keine Bedenken. Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt. Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können vom Wasserverband keine Garantien gegeben werden bzw. sind gesondert mit dem Verband zu vereinbaren. Sofern sich die Leitungstrassen (Erschließungsstraßen) nicht in Eigentum der Gemeinde befinden, hat der Erschließungsträger dem Verband nachzuweisen, dass die Gemeinde diese übernehmen und widmen werde (Übernahmeerklärung). Andernfalls muss für die Versorgung der Fläche eine einzelvertragliche Regelung getroffen werden.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Näheres obliegt der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
In den Sommermonaten (Mai bis September) sind beim Wasserverband die Trinkwasserabgaben auf einem hohen bis sehr hohen Niveau und steigen jährlich, sodass die vorhandene technische Infrastruktur an ihre Grenzen gerät. Die Trinkwassersysteme sind auf einen berechneten Durchschnittswert ausgelegt, d. h. es wird auf den sog. „Gleichzeitigkeitsfaktor" aufgebaut. Dabei wird davon ausgegangen, dass nicht alle Verbraucher gleichzeitig den Spitzenbedarf abfordern. Bei anhaltender Trockenheit und hohen Temperaturen kann jedoch genau das eintreten, sodass es zu bestimmten Tageszeiten zu Spitzenbelastungen kommen kann und hydraulische Probleme im o. a. Bebauungsplangebiet auftreten können. Dies führt zunehmend zu Versorgungsengpässen, die u. a. durch Druckverminderungen beim Endkunden spürbar werden.	
Um den Verbrauch von wertvollem Trinkwasser (auch vor dem Hintergrund des Klimawandels mit zunehmend anhaltenden Trockenzeiten in den zurückliegenden Jahren) zu begrenzen, sollte das Regenwasser durch z. B. Bau eine Zisterne (min. 2 m³) zur Gartenbewässerung genutzt werden. Dies sollte in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.	Eine Festsetzung zum Verbrauch von Trinkwasser wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.
In der Begründung zum B-Plan ist folgender Satz zum Löschwasser unter dem Kapitel 4.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung ➔ Löschwasserversorgung formuliert: Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich mit der Herstellung der Wasserversorgung zu gewährleisten. Diese Aussage ist zu streichen.	Die Begründung wird entsprechend korrigiert.
Der Wasserverband weist darauf hin, dass aufgrund von hygienischen Aspekten die Dimensionierung der Trinkwasserleitungen zur Vorhaltung der Trinkwasserversorgung und nicht zur Vorhaltung des Löschwassers ausgelegt wird. Gegebenenfalls ist die Dimensionierung der Trinkwasserleitung nicht ausreichend, um die Deckung des Löschwasserbedarfes sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist dann über netzunabhängige Löschwasserentnahmestellen (wie z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter etc.) vorzusehen. Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Näheres obliegt der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen.	
In der Begründung unter 4.9. Erschließung, Ver- und Entsorgung ➔ Trinkwasserversorgung ist ein redaktioneller Fehler vorhanden. Statt Wasserversorgungsverband Wesermünde ist der Wasserverband Wesermünde korrekt. Dies bitten wir zu ändern.	Die Begründung wird entsprechend korrigiert.
Der Wasserverband bittet um frühzeitige Beteiligung am Erschließungsverfahren.	Kenntnisnahme
<u>Seestadt Bremerhaven</u> Stellungnahme vom 17.01.2024	
Die Stadt Bremerhaven bedankt sich hiermit für Ihr Schreiben vom 18.12.2023 und die damit verbundene Beteiligung am Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplans. Folgende planungsrechtliche Bedenken und Hinweise im Rahmen der Entwurfsausarbeitung bitten wir zu beachten und zu berücksichtigen: Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung sollen auf einer ca. 1,8 ha großen Fläche rd. 17 neue Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen werden. Dabei soll es sich um eine Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf in Form von jungen ortsansässigen Familien handeln. Die Ortschaft Bramel hat laut eigenen Angaben (www.schiffdorf.de) zum Ende des Jahres 2023 eine Einwohnerzahl von 702. Wenn mit lediglich 17 Wohneinheiten in dem Plangebiet gerechnet wird und je Wohneinheit eine junge Familie von 3 Personen gerechnet wird, entsteht Wohnraum für mindestens 51 Personen und somit für rd. 7,3% der Einwohnerzahl Bramels. Ein solch hoher Bedarf an neuer Wohnfläche für die eigene Bevölkerung wird in den Planunterlagen nicht nachgewiesen. Somit ist davon auszugehen, dass das Maß der gemeindlichen Eigenentwicklung überschritten wird. Zudem weisen wir darauf hin, dass eine Neuausweisung von Bauflächen in geplantem Ausmaß in Anbetracht der bisher noch nicht erschlossenen Alternativflächen nördlich des Plangebietes zu Unverständnis führt. Die 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Schiffdorf ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 27.07.2023 wirksam geworden. In	Die Gemeinde weist darauf hin, dass bereits in der Begründung auf die Eigenentwicklung und den Bedarf an Wohnraum aus der Ortschaft hingewiesen und begründet wurde. Insoweit werden die nebenstehenden Ausführungen zum Bedarf zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Deutlich und entschieden werden jedoch die Ausführungen zur Standortwahl, zur Reihenfolge der nach dem FNP möglichen Baulandentwicklung und zur Planung an sich zurückgewiesen. Diese liegen eindeutig in der Planungshoheit der Gemeinde und entziehen sich jeglicher, wenn auch vermeintlich gut gemeinter, Hinweise einer Nachbarkommune. Die weiteren Ausführungen der Seestadt Bremerhaven nimmt die Gemeinde aufgrund des Hineinwirkens in die Planungshoheit und eigenen städtebaulichen Entscheidungsfindung nur zur Kenntnis.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung
dieser wird westlich des Plangebietes die vormals als Wohnbaufläche gekennzeichnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Gegenzug dazu wird im Südwesten der Ortschaft ein neues Wohnbaugebiet nördlich der Langen Straße ausgewiesen. In der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 116 befindet sich in Richtung des ehemals als Wohnbaufläche gewidmeten Gebietes eine Stichstraße in Richtung der landwirtschaftlichen Fläche. Der Nutzen dieser Straße ist vor dem Hintergrund der kürzlich wirksam gewordenen 68. FNP-Änderung und der Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche über „Nebenwege" nicht begründet. Bei der Erschließung der Grundstücke und dem damit verbundenen Umbau (Kapitel 2.2) empfehlen wir die Herstellung einer Überfahrt in die Wohnstrukturen. Damit würde der Barrierefreiheit deutlich mehr Rechnung getragen werden und eine gewisse Platzsituation könnte entstehen. Zusätzlich könnte ein gesicherter Übergang zu den Gemeindeflächen nördlich der Langen Straße hergestellt werden, welcher insbesondere eine Verbindung für die jungen Familien, die sich in dem Wohnbaugebiet ansiedeln wollen und der Kindertagesstätte jenseits der Langen Straße herstellt. Redaktioneller Hinweis: Der in Kapitel 3.2 genutzte Verweise auf die genutzte Abbildung ist nicht richtig nummeriert. Die geschilderten Sachverhalte müssen im weiteren Verfahren eine Klärung erfahren und in der Beteiligung gem. nach § 4 Abs. 2 BauGB hinreichend gewürdigt werden. Wir behalten uns vor, die Stellungnahme bei neuerlichen Erkenntnissen zu ergänzen und bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.	