

**Übersicht der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

Stand: 27.02.2025

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme ohne Anregungen	Schreiben vom
1	Landkreis Cuxhaven	14.04.2023		
2	Katasteramt Wesermünde	23.03.2023		
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	28.03.2023		
4	EWE NETZ GmbH	28.03.2023		
5	Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	31.03.2023		
6	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	06.04.2023		
7	Wasserverband Wesermünde	11.04.2023		
8	Nds. Landvolk – Kreisverband Wesermünde e.V.	12.04.2023		
9	Seestadt Bremerhaven	14.04.2023		
10	Gemeindebrandmeister Sellstedt	16.04.2023		
11	Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände	20.04.2023		
12	Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH	12.05.2023		

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Amt Wasser- und Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Fachgebietes Kreisstraßen und Infrastruktur

Gegen die Maßnahme bestehen aus Sicht der Kreisstraßenmeisterei keine Bedenken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Aus Sicht des Fachgebietes Gewässerschutz

Das Plangebiet wird an den zentralen SWK der Gemeinde Schiffdorf angeschlossen, es bestehen keine Bedenken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Aus Sicht des Fachgebietes Wasserwirtschaft

Grundsätzlich gibt es keine Bedenken gegen das Vorhaben, hinsichtlich der Ableitung des Regenwassers aus dem Regenrückhaltebecken sollten frühzeitig Gespräche mit dem Straßenbaulasträger (NLStBV) geführt werden, um die Einleitbedingungen für die Bemessung des Beckens abzustimmen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die Abstimmung mit dem Straßenbauamt betrifft die objektkonkrete Genehmigungsplanung im Rahmen der nachfolgenden Durchführung der Planung.

Auch wenn keine Versickerung möglich ist, sollten Überlegungen angestellt werden ob und wie die Grundstückseigentümer bezüglich der Rückhaltung/Starkregenvorsorge mit in die Pflicht zu nehmen sind. Textliche Festsetzungen könnten wie folgt aussehen:

s.u.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

1. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzunehmen. 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. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche 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.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Das Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, wird über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal in der Planstraße dem festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt, das diesbezüglich ausreichend dimensioniert wird, um eine der natürlichen Melioration entsprechende Ableitung in den Vorfluter sicherzustellen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Eine Dachbegrünung wird im Sinne der Baufreiheit nicht verbindlich festgesetzt, die Begründung aber um eine entsprechende Empfehlung ergänzt. Gemäß § 32a Abs. 1 Nr. 3 NBauO sind ab 2025 Wohngebäude mit mehr als 50 m² Dachfläche zu mindestens 50 % mit Solarenergieanlagen auszustatten. Vor diesem Hintergrund wäre der nebenstehende Vorschlag im Zusammenhang mit Solarmodulen obsolet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beirat für Inklusion

Wohngebiet:

Zielstellung des Behindertengleichstellungsgesetzes ist u. a. die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, damit alle Menschen öffentlich zugängliche Gebäude erreichen und nutzen können.

Durch den Bebauungsplan soll ein neues Wohngebiet entstehen, und ein Mischgebiet für eine Kindertagesstätte ausgewiesen werden.

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.

Gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) § 49 müssen alle Wohnungen barrierefrei sein, wenn ein Gebäude mit mehr als vier Wohnungen errichtet wird, und jeder achte Wohnung muss rollstuhlgeeignet sein.

In der Begründung der geplanten Maßnahme ist auf Seite 10 Absatz 3 ausgeführt, dass neben Einfamilien- und Doppelhäusern bis zu 8 Wohnungen je Einzelhaus zulässig sind. Für diesen Fall ist die Beachtung und Umsetzung des § 49 NBauO zwingend.

Bei der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in Obergeschossen sollten Aufzüge vorhanden sein.

Der Beirat empfiehlt die Schaffung von barrierefreien Wohnungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie können im Wesentlichen erst im Rahmen der objektkonkreten Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Sofern Spielplätze geschaffen werden ist hierfür die barrierefreie Gestaltung zu beachten. (§ 49 Abs 2 N. 8 NBauO)

s.o.

Alle fußläufigen Zuwegungen sollten ebenerdig ohne Quergefälle, und Straßenquerungen mit Bodenindikatoren ausgestattet sein.

Eine ausreichende Beleuchtung der Fußwege ist erforderlich.

Kindertagesstätte:

Für die geplante Kindertagesstätte ist folgendes zu beachten:

Mittlerweile ist keine Kindertagesstätte mehr im Plangebiet vorgesehen. Die Hinweise erübrigen sich somit.

Kindertageseinrichtungen, als öffentlich zugängliche bauliche Anlagen, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen auch für Menschen mit Behinderungen, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei zugänglich sein. In Kindertageseinrichtungen ist die Barrierefreiheit in allen den Kindern zugänglichen Bereichen sicherzustellen. Bei der Planung von Kindertageseinrichtungen ist durch barrierefreies Bauen eine inklusive pädagogische Arbeit innerhalb der Einrichtung zu ermöglichen, so dass die gemeinsame Betreuung, Erziehung und Förderung aller Kinder aus dem Wohnumfeld erfolgen kann. Auch Artikel 24 der UN-Konvention über die Rechte von Menschen enthält das Ziel der Barrierefreiheit. Deutschland hat sich verpflichtet, allen Menschen mit Behinderungen das Recht auf Bildung zu ermöglichen. Menschen mit Behinderung dürfen nicht aufgrund ihrer Behinderung vom allgemeinen Bildungssystem ausgeschlossen werden.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Gemäß § 3 Abs. 6 des Gesetzes über Tageseinrichtungen für Kinder (KiTaG) erfolgt eine gemeinsame Betreuung von Kindern mit und ohne Behinderung im Alter bis zur Einschulung in Kindertagesstätten und Kleinen Kindertagesstätten.

s.o.

Gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) § 49 Abs 2 Nr.7 müssen Kindertagesstätten barrierefrei sein.

Die UN-Behindertenrechtskonvention Artikel 24 ist zu beachten.

Die DIN 18040 und 32975 sind zu beachten und anzuwenden.

Niedersachsen hat die Technischen Baubestimmungen geändert und folgt damit in Sachen Barrierefreiheit weitestgehend der Musterliste MW TB 2019/01. Durch die Übernahme ändern sich die bisherigen Anforderungen an öffentlich zugängliche Gebäude deutlich. Denn die Abschnitte 4.4 „Warnen / Orientieren / Informieren / Leiten“ und 4.7 „Alarmierung und Evakuierung“ der DIN 18040-1 sind jetzt bauaufsichtlich eingeführt. In der Praxis hat dies weitreichende Konsequenzen für Kennzeichnungen, Leitsysteme und Brandschutz:

- Informationen für die Gebäudenutzung, die warnen oder leiten, müssen jetzt auch für Menschen mit sensorischen Einschränkungen geeignet sein und mind. nach dem Zwei-Sinne-Prinzip erfolgen (visuell, auditiv, taktil).

- Gefahrenstellen müssen für blinde und sehbehinderte Menschen gesichert sein, z.B. durch taktile und stark kontrastierende Kennzeichnungen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

- Flure und Verkehrsflächen sollen lückenlos mit Leitsystemen ausgestattet sein, in größeren Gebäudekomplexen inkl. der dazugehörigen Außenanlagen.

s.o.

- In Brandschutzkonzepten müssen die Belange von Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden und entsprechende Lösungen gefunden werden, z.B. durch sichere Bereiche für den Zwischenaufenthalt nicht zur Eigenrettung fähiger Personen, zusätzliche visuelle oder akustische Warnmelder etc.

Neu ist auch der klärende Hinweis, dass die Anforderungen der Abschnitte 4.2.1 „Gehwege, Verkehrsflächen“, 4.3.6 „Treppen“ und 4.3.8 „Rampen“ der DIN 18040-1 nun auch für nicht gebäudebezogene Hauptwege gelten. Im Klartext: Nicht nur der Haupteingang muss barrierefrei zugänglich sein. Die Anforderungen der o.g. Abschnitte gelten nun auch für andere Wege z. B. vom Parkplatz zum Eingang, Durchwegung des Gartens (z.B. im Kindergarten, Pflegeheim) usw.

Erreichbarkeit

Die Kinderbetreuungseinrichtung muss barrierefrei erreichbar sein.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind barrierefrei zu gestalten. Insbesondere den Zuwegungen zu den Eingängen zum Gebäude müssen ebenerdig sein. Die Zuwegungen zum Gebäude müssen mit einer ausreichenden Beleuchtung ausgestattet werden.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bei der Herstellung von Spielflächen, sowie Anschaffung und Aufstellung von Spielgeräten ist darauf zu achten, dass auch schwerbehinderten Kinder / Menschen diese nutzen können. (barrierefreie Spielgeräte).

s.o.

Zugang:

In unmittelbarer Nähe zum Haupteingang - Behindertenparkplätze sollen für Kindertransporte und Behindertenparkplätze für Beschäftigte eingerichtet werden. Mindestens 2 Parkplätze, eingerichtet gemäß DIN 18040 sind in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang zu schaffen. Ein Parkplatz für Gruppentransportfahrzeuge sollte eingerichtet werden.

Stufenlose Zuwegung zum Eingang.

Leitstrahl vom Parkplatz bis zum Haupteingang, von dort weiterführend zu einem zentralen Anlaufpunkt und zum Behinderten-WC.

Gebäude

Das Gebäude sollte ebenerdig gebaut sein. Alle Zugänge zum Gebäude sind barrierefrei zu gestalten. Mindestens der Haupteingang ist mit einem automatischem Türöffnersystem bzw. oder eine automatische öffnende Schiebetür auszustatten. Alle Zugangsbereiche müssen schwellenfrei und kontrastreich gestaltet sein. Sprechanlage, Klingeln und Briefkästen sind in 85 cm Höhe anzubringen. Wünschenswert ist eine Überdachung des Haupteinganges, sowie optische oder taktile Signale für hörbehinderte Menschen (z.B. für die Sprechanlage, Türeinlass mit spürbarem Summer)

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Fluchtwege sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen vorzusehen und zu kennzeichnen. s.o.

Türen - Alle Türen müssen eine Breite von 90 cm haben. Vom Einbau von „Türschließern“ ist abzusehen. Bei Türen mit Glasausschnitten müssen diese bruchsicher und mit visuellen Markierungen versehen sein. Barrierefreie „Fingerschutztüren“ sind einzubauen, um die Verletzungsgefahr an Innentüren für Kinder zu minimieren.

Brandschutztüren mittel Magnetschalter sollten permanent offengehalten und schließen nur im Brandfall.

Flure - Bodenbeläge müssen „rollstuhlgeignet sein. Bodenbeläge, Wände und Ecken sollten kontrastreich gestaltet sein. Eine ausreichende Beleuchtung ist erforderlich. Türen in den Fluren sind mit einem automatischen Türöffnersystem auszustatten. Ausreichend breite Flure mit Begegnungsflächen für Rollstuhlfahrer.

Mindestens ein **Behinderten WC** ist möglichst zentral einzurichten. Das WC ist mit einem Notrufsystem auszustatten. Das WC-Sitzbecken und der Waschtisch sollten in der Höhe flexibel einstellbar sein. Der Waschtisch ist mit einer Einhebelmischbatterie (mit langem Hebel) auszustatten. Ausreichende Beleuchtung ist zwingend erforderlich. Alle Bedienelemente sollten in einer Höhe von 85 cm angebracht sein. Das WC sollte in der Größe so bemessen sein, dass an einer Wand eine klappbare Liege angebracht werden kann.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Gruppenräume - sollten barrierefrei und barrierefrei erreichbar sein. Raumdecken sollten schallabsorbierend sein („Schwedendecke“). Alle Gruppeneinheiten sind altersgerecht auszustatten und in wohnungsähnlichen Raumstrukturen zu konzipieren. Sie bestehen als autarke Einheiten aus Hauptraum, Nebenraum, Garderobe, Waschraum und Materialraum.

s.o.

Eine barrierefreie **Spiel- und Bewegungsfläche** zentral gelegen ist vorzusehen.

Ein **Raum** für Erzieher/innen und ein **Sozialraum** für Beschäftigte sind erforderlich, beide Räume müssen barrierefrei gestaltet und barrierefrei erreichbar sein.

Außenliegende Sonnenschutz - je Raum steuerbar / zentral steuerbar ist vorzusehen.

Schließanlage / -system - Nutzung Scheckkartenformat“ außer Behinderten WC (könnten von Besuchern genutzt werden). Das Behinderten WC sollte mit einem Euroschloss ausgestattet sein.

ELA - eine elektrisch akustische Anlage sollte vorhanden sein zur Durchsage von Informationen. Für gehörlose Menschen ist eine entsprechende Informationsmöglichkeit einzurichten.

Sofern eine **Brandmeldeanlage** vorgesehen ist, dann ist eine Installation von Blitzleuchten für hörbehinderte Menschen und Schallgeber für sehbehinderte und blinde Menschen für den Alarmierungsfall erforderlich.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Barrierefreiheit und Brandschutz müssen von Beginn an im Einklang sein.

s.o.

Naturschutzamt

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Südlich der Geestensether Straße“. Im weiteren Verfahren sind aus naturschutzfachlicher Sicht folgende Punkte zu berücksichtigen und zu bearbeiten:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Bei einem Abgleich des Ausschnittes des gültigen Flächennutzungsplanes und der vorliegenden Planung sind Abweichungen zu erkennen. Zum einen sind die Flurstücke im Osten nicht mehr als Wohngebiet dargestellt. Zum anderen findet sich in der vorliegenden Planung die entlang der Geestensether Straße verlaufende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht vollständig wieder. In der weiteren Planung ist daher eine Auseinandersetzung mit der Überplanung der T-Fläche erforderlich und der Eingriff ist entsprechend darzustellen und im Rahmen der Planung zu bilanzieren und zu kompensieren.

Die bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen werden im Rahmen der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmenflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan als Grünflächen mit Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert. Da der Flächennutzungsplan keine Parzellenschärfe aufweist, kann der Bebauungsplan im Sinne des § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da seine Grundkonzeption berücksichtigt wird. Es ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan auch im Detail aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Die geplante zweite Zuwegung sollte entweder im Bereich vorhandener Zufahrten bzw. in Lücken im Baumbestand vorgesehen und entsprechend festgesetzt werden. Sofern Bäume für das Anlegen der zweiten Zufahrt entfernt werden müssen, sind sie entsprechend der gültigen Baumschutz zu kompensieren.

Im Kapitel 5.2.8 sollte für eine artenreiche Heckenstruktur ergänzt werden, dass „für eine artenreiche Heckenstruktur mind. 5 verschiedene Arten aus der Pflanzliste vorzusehen sind“. Entsprechend sollte die textliche Festsetzung Nr. 6.1 ergänzt werden.

Die in Kapitel 5.2.10 beschriebenen und im Plan entsprechend dargestellten Flächen sind auszuzäunen, um eine (Garten-)Nutzung durch die angrenzenden Grundstücksnutzer zu vermeiden. Bei einer Nutzung durch die Grundstückseigentümer können sich die entsprechenden Wertigkeiten, von denen in Text und Bilanzierung ausgegangen wird, nicht entwickeln.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die zweite (östliche) Zuwegung wird an der verkehrlich sinnvollsten Stelle, gegenüber der Einmündung „Großes Feld“, vorgesehen. Dadurch müssen voraussichtlich bis zu 3 Bäume auf dem Grundstück der Landesstraße beseitigt werden. Eine für die Zuwegung ausreichend große Lücke im Baumbestand liegt an keiner Stelle entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vor, sodass die Beseitigung von Baumbestand unausweichlich ist. Die Kompensation der Bäume auf dem Grundstück der Landesstraße erfolgt im Rahmen der Durchführung der Planung, da das zuständige Straßenbauamt erfahrungsgemäß selbst einen Ausgleichsfaktor und die Lage der Kompensation festlegt. Die Bäume befinden sich außerhalb des Plangebietes, sodass die Kompensation im Rahmen dieser Planung noch nicht verbindlich festgelegt werden muss.

Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, in der 3-reihige Strauchhecken anzupflanzen sind, sind verschiedene Straucharten zu verwenden. Alle Sträucher sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Das Plangebiet wurde mittlerweile verkleinert und inhaltlich geändert. Die Maßnahmenflächen sind teilweise weggefallen bzw. werden zukünftig als private Grünflächen festgesetzt, auf denen **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern – naturnahes Feldgehölz – vorgesehen und dauerhaft zu erhalten sind**. Eine gärtnerische Nutzung der Flächen ist unzulässig. Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Sofern im Rahmen der PV-Flächen weitere Gehölzpflanzungen entlang der Bahnstrecke z.B. als Blendschutz vorgesehen werden, sollten diese im Plan entsprechend als Pflanzfläche dargestellt und beschrieben werden.

Im Zusammenhang mit dem aktiven Schallschutz und den vorgesehenen Maßnahmen wird die Entwicklung und die zu erreichende Wertigkeit der vorgesehenen Baum-Strauchhecken angezweifelt. Die Pflanzungen befinden sich im Osten hinter einem mind. 5 m hohen mit PV-Modulen bestellten Erdwall und im Westen hinter einer 2 m hohen Schallschutzwand. Beides wirkt einschränkend auf die (ausreichende) Belichtung der geplanten Pflanzungen und somit auf die Vitalität der Pflanzen. Entsprechend ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde der Wertfaktor für diese Pflanzungen mit 2,0 zu hoch angesetzt. Die Entwicklung einer Heckenstruktur, die diesen Wertfaktor rechtfertigt wird aufgrund der oben beschriebenen Situation stark angezweifelt. Des Weiteren befinden sich die Pflanzungen unmittelbar an die Grundstücke angrenzend, sodass eine Mitnutzung und Pflege durch die Grundstückseigentümer nicht ausgeschlossen werden kann. Aus Sicht der Naturschutzbehörde ist der Wertfaktor daher auf 1,2 zu reduzieren und die Bilanzierung entsprechend anzupassen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Das Sondergebiet SO ist mittlerweile nicht mehr vorhanden, da das Plangebiet verkleinert wurde. Die Anregung erübrigt sich somit.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Wertfaktor wird aus den genannten Gründen auf die Mindestwertstufe für eine Strauchhecke (HFS) von 1,6 reduziert. Der externe Ausgleich erhöht sich dementsprechend. Eine weitere Reduzierung auf 1,2 würde dem eigentlichen Zweck der Neuanpflanzungen als interne Kompensationsmaßnahme sowie dem verwendeten Osnabrücker Modell widersprechen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Für eine bessere Nachvollziehbarkeit - insbesondere der räumlichen Verortung - ist eine grafische Darstellung der Biotoptypen in der Begründung zu ergänzen. In der Beschreibung und entsprechend in der Darstellung sind zudem Nummern o.ä. zu ergänzen, die eine räumliche Verortung von „gleichen“ Biotoptypen wie z.B. HBA und HBE, erleichtert. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dies nicht zweifelsfrei möglich und erschwert u.a. auch die Nachvollziehbarkeit der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Der Biotoptyp „Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) / Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)“ sollte auf Grund der festgestellten Arten und in der beschriebenen Mosaik mit Übergängen zu GIF mit der Wertstufe III (von mittlerer Bedeutung) bewertet werden.

Im Bereich des Intensivgrünlandes trockener Standorte (GIT) im Osten des Plangebietes befindet sich mit dem vorkommenden Bodentyp „Plaggenesch“ ein schutzwürdiger Boden (NIBIS-Kartenserver). Um den Eingriff in diesen auszugleichen, ist für das GIT ein Wertfaktor von 1,5 in diesem Teilbereich anzunehmen und die Bilanzierung entsprechend anzupassen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird um eine grafische Darstellung der Biotoptypen ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Biotoptyp GIT wird mit der Wertstufe III bewertet. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Diese erfolgt nach dem Osnabrücker Modell und es wird der mittlere Wertfaktor (1,5) berücksichtigt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Bereich mit dem vorkommenden Bodentyp „Plaggenesch“ wird mit einem entsprechenden Wertfaktor von 1,5 angenommen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Da im Bereich des Biotoptyps „Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) / Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)“ Neophyten bei der Kartierungen erfasst werden sind. Sollte eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt werden, die entsprechend eine Beseitigung vorsieht, sodass eine weitere Ausbreitung verhindert werden kann.

Der folgende Text sollte als textliche Festsetzung übernommen werden: „Sofern sich nicht charakteristische, gebietsfremde invasive Pflanzen- und Gehölzarten ansiedeln wie z.B. die Stauden-Lupine (*Lupinus polyphyllus*), Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*), sind diese zu beseitigen. In Abstimmung mit dem Naturschutzamt des Landkreises Cuxhaven ist ihre Ausbreitung und Weiterverbreitung durch geeignete Maßnahmen zu verhindern (Ansprechpartner Herr Fink, Tel.: 04721 / 66 2365, Fax 04721 / 66 270454).“

Im Bereich der westlichen Weide befinden sich laut Biotopkartierung einzelne, breitkronige Eichen und Birken. Diese stellen laut Kartierungen Habitats für verschiedene Arten dar, entsprechend ist ein Erhalt dieser Bäume aus artenschutzrechtlicher Sicht vorzusehen. Diese tragen zudem zur Durchgrünung des Plangebietes bei und prägen das Ortsbild.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. In den genannten Bereichen werden Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen, Flächen für den Lärmschutz und Neuanpflanzungen festgesetzt, sodass eine Beseitigung des Biotoptyps ohnehin gegeben ist. Um jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Neuansiedlung der genannten Pflanzen- und Gehölzarten im gesamten Plangebiet nicht gewollt ist, werden die Planunterlagen um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

s.o.

Das Plangebiet wurde mittlerweile verkleinert und die westliche Weide wird nicht mehr überplant. Die Anregung erübrigt sich somit.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Auf S. 33 der Begründung werden im Text drei Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt. Auf dem Plan sind lediglich zwei dargestellt. Die Diskrepanz ist zu begründen und entsprechend zu korrigieren.

Für die Anpflanzungen standortgerechter, einheimischer Laubgehölzhecken auf 10 % der Grundstücksfläche wird in allen Allgemeinen Wohngebieten in der Bilanzierung ein Wertfaktor von 1,3 angenommen. Gem. dem Osnabrücker Modell 2016 ist für die Neuanlage von Gartenflächen max. ein Wertfaktor von 1,0 anzunehmen. Die vorgesehene Heckenpflanzung ist eindeutig ein Teil der neuanzulegenden Gartenfläche und die Bilanzierung ist somit dahingehend anzupassen.

Sofern für das geplante Regenrückhaltebecken eine naturnahe Ausgestaltung vorgesehen ist, ist der angesetzte Wertfaktor von 1,0 aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde gerechtfertigt. Sollte jedoch eine technisch geprägte Gestaltung vorgesehen bzw. erforderlich sein, ist für das Regenrückhaltebecken lediglich ein Wertfaktor von 0,6 anzusetzen und die Bilanzierung entsprechend anzupassen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Es werden nur 2 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Anpflanzungen von 10 % der Grundstücksfläche wird einem typischen Ziergebüsch entsprechen. Der gemittelte Wertfaktor des Biotoptyps Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE) ist 1,3. Die Bilanzierung wird nicht angepasst.

Das geplante Regenrückhaltebecken umfasst ein technisches Bauwerk, welches voraussichtlich nicht naturnah hergestellt wird. Regenrückhaltebecken werden dem Biotoptyp „Sonstiges naturfernes Staugewässer“ (SXS) zugeordnet. Die Wertfaktoren für diesen Biotoptypen lauten 1,0 - 1,5. Aufgrund der ungewissen Ausgestaltung des Beckens wurde hier der Mindestwertfaktor von 1,0 angenommen. Die Bilanzierung wird nicht angepasst.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Für das Zielbiotop auf der Maßnahmen Fläche M1 wird ein Feldgehölz angesetzt. Nach Drachenfels ist demnach ein naturnahes Feldgehölz (HN) als Entwicklungsziel vorgesehen. Aufgrund der Lage des Feldgehölze im Plangebiet (randlich an der Straße, keine Anbindung an weitere Gehölzstrukturen und angrenzend an das geplante Wohngebiet) ist der Zielwert mit 2,3 aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gerechtfertigt. Eine Entwicklung eines naturnahen Feldgehölzes mit entsprechenden Qualitäten wird aufgrund der oben genannten (Stör-)Faktoren angezweifelt. Es ist somit ein Wertfaktor von 1,5 anzusetzen und die Bilanzierung entsprechen anzupassen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. In den dargestellten privaten Grünflächen sind die Anpflanzungen von naturnahen Feldgehölzen vorgesehen. Gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell beinhaltet ein naturnahes Feldgehölz die Wertfaktoren 2,0 - 2,5. Bei mittlerer Ausprägung des Feldgehölzes, welches trotz der genannten (Stör-)Faktoren erreicht werden kann, ist der Zielwert von 2,3 gerechtfertigt. Die Bilanzierung ist demzufolge nicht anzupassen.

Die Bewirtschaftungsauflagen für die externe Kompensationsfläche (Flurstück 25, Flur 104, Gemarkung Sellstedt) sollten wie folgt geändert, ergänzte bzw. angepasst werden:

Die Kompensationsmaßnahmen wurden noch einmal geändert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Anregungen werden zu Kenntnis genommen.

- In der Bewirtschaftungsauflage Nr. 1 sind die Pferde zu streichen.

s.o.

- Der Punkt zur Zufütterung ist wie folgt zu ergänzen: „[...] ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ~~nicht~~ gestattet.“

s.o.

- Der Punkt bezüglich der Errichtung der Weideunterstände ist ebenfalls wie folgt zu ergänzen: „Die ~~keine~~ [...] ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ~~nicht~~ gestattet.“

s.o.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

- | | |
|--|------|
| <p>- In Nr. 3 sollte aus artenschutzrechtlicher Sicht das Datum vom 01.07 auf den 15.07. geändert werden, um das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.</p> | s.o. |
| <p>- Die Aussagen in Nr. 5 ist wie folgt zu ergänzen: „[...] Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können - <i>unter Vermeidung der Entwicklung einer Mulchschicht</i> - liegen bleiben. [...]“.</p> | s.o. |
| <p>- Die Nr. 9 ist zu streichen und durch folgende Bestimmung zu ersetzen: <i>„Eine Düngung mit Festmist ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.“</i></p> | s.o. |
| <p>- Des Weiteren sollte auch für diese Fläche der Hinweis für die Neophyten als Nr. 14 übernommen werden: „Sofern sich nicht charakteristische, gebietsfremde invasive Pflanzen- und Gehölzarten ansiedeln wie z.B. Drüsiges Springkraut (<i>Impatiens glandulifera</i>), Japanischer Staudenknöterich (<i>Fallopia japonica</i>), sind diese zu beseitigen. In Abstimmung mit dem Naturschutzamt des Landkreises Cuxhaven ist ihre Ausbreitung und Weiterverbreitung durch geeignete Maßnahmen zu verhindern (Ansprechpartner Herr Fink, Tel.: 04721 / 66 2365, Fax 04721 / 66 270454).“</p> | s.o. |
| <p>- Als weitere Auflage ist folgende Formulierung als Nr. 15 aufzunehmen bzw. zu ergänzen: „Pflegebänderungen, die sich aus Bewirtschaftungsgründen ergeben, sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“</p> | s.o. |

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Eine weitere Aufwertung der externen Kompensationsfläche ist durch die Herstellung einer Senke im Nordwesten des Flurstückes möglich. Diese Senke (ca. 60 m²) zusammen mit einem Saumbereich ist zu einem Feuchtbiotop für Amphibien zu entwickeln, in den eine Grünlandnutzung wie in den Bewirtschaftungsauflagen vorgesehen, ausgeschlossen ist. Der abgetragene Boden ist entlang der vorhandenen Wege flach einzuebnen. Für weitere Abstimmung der Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche, die entsprechend in der Bilanzierung berücksichtigt werden kann, steht die Untere Naturschutzbehörde gerne zur Verfügung (zuständige Sachbearbeiterin Frau Winter, Tel.: 04721 / 66 2358, Fax 04721 / 66 270448, j.winter@landkreis-cuxhaven.de).

Aus waldrechtlicher Sicht ist anzumerken, dass sich im Radius von 100 Metern um das Plangebiet herum auf dem Flurstück 5, Flur 123, Gemarkung Sellstedt Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung befindet. Dieser ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht von hoher Wertigkeit und Bedeutung. Aus Sicht des Naturschutzamtes sind die Planungen in Bezug auf diesen Wald unproblematisch, da durch die Bauleitplanung keine erhöhten Störpotenziale entstehen, weil durch die angrenzende Bahnstrecke bereits jetzt Störungen vorliegen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

s.o.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der genannte Waldbestand durch die angrenzende Bahnstrecke bereits vorbelastet ist und somit keine erhöhten Störpotenziale durch die Bauleitplanung entstehen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Amt für Bauaufsicht und Regionalplanung

Baudenkmalpflege

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Alle eventuell im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen stehen **nicht** unter Denkmalschutz. In einer Entfernung von etwa 125m östlich zum Plangebiet befindet sich allerdings ein denkmalgeschütztes ehemaliges Wohnwirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Geestensether Straße 18.

Zwischen Plangebiet und dem Denkmal existiert entlang der Landesstraße vorhandene Bebauung, die eine massive Sichteinschränkung darstellt. Eine direktere Sichtverbindung würde es daher nur zu den südlicheren Bereichen des Plangebietes geben, zu den dort ausgewiesenen Gebieten WA2 und WA3.

Die im WA2 angegebenen Vorgaben für Art und Maß der baulichen Nutzung sind ortstypisch und stellen insofern keine Beeinträchtigung dar. Die im WA3 vorgegebenen Maße sollen vermutlich Interessenten für „Tinyhouses“ (Grundfläche max. 80qm) ansprechen und fällt insofern aus dem ortsüblichen Rahmen, stellt aber keine Beeinträchtigung für das Denkmal dar. Die Bebauung ähnelt dann dort möglicherweise eher einer Kleingartensiedlung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine baulichen Anlagen unter Denkmalschutz vorhanden sind und sich 125 m östlich ein denkmalgeschütztes Gebäude befindet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass wegen der vorhandenen Bebauung keine direkte Sichtverbindung zum Denkmal entlang der Landesstraße besteht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Art und das Maß der baulichen Nutzung ortstypisch sind und somit keine Beeinträchtigung darstellen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Die örtlichen Bauvorschriften werden begrüßt.

Da zum Denkmal hin auch ein 5m breiter Pflanzstreifen als Abgrenzung des Plangebietes geplant ist, wird davon ausgegangen, dass dieser ebenfalls als Sichtschutz fungiert und insofern keine Beeinträchtigung im Sinne des § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) mit der geplanten Bebauung verbunden ist.

Zur geplanten Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes werden daher aus denkmalpflegerischer Sicht **keine Bedenken** erhoben.

Regionalplanung

Die Eigenentwicklung von 50 Wohneinheiten werden vermerkt.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die örtlichen Bauvorschriften begrüßt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die geplante Eingrünung als Sichtschutz zugunsten des Denkmals dient.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken erhoben werden.

Das Plangebiet hat sich seit dem letzten Vorentwurf verkleinert. Trotzdem ist mit einer ähnlichen Eigenentwicklung zu rechnen, da die Kindertagesstätte zwar weggefallen ist, dafür insgesamt mehr Geschosswohnungsbau zulässig sein wird.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es fehlt eine Auseinandersetzung mit dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Dies ist in der Begründung zu ergänzen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Anregung wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend ergänzt. Die Umgebung von Sellstedt ist nahezu vollständig von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben, sodass sich für die Wohnbauentwicklung keine Alternativen ergeben, bei denen die Belange der Landwirtschaft weniger beeinträchtigt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich sind durch die Verkehrswege bereits deutlich eingeschränkt. Darüber hinaus wird nur ein kleiner Teil der in Sellstedt vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, sodass die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigt werden.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Ich gebe den Hinweis, dass das Ziel im RROP 2012 Kap. 3.2.1.2
Ziffer 05 Satz 2

**„Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei
der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand
einzuhalten.“**

zu beachten ist.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Gemäß Begründung des RROP soll mit der Festlegung eines Mindestabstandes ein Hinweis an die planenden Gemeinden verbunden sein, sich hiermit in der Bauleitplanung näher auseinanderzusetzen. Die Begründung wird dahingehend um die folgenden Ausführungen ergänzt. Auswirkungen auf die Inhalte der Planung ergeben sich hierdurch jedoch nicht. Der Waldbestand südlich der angrenzenden Bahnstrecke ist im RROP nicht als Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt worden. Somit kann dem geringen Bestand (ca. 2.300 m²) keine gleichwertige Bedeutsamkeit wie den Vorbehaltsgebieten Wald zugeschrieben werden. Zudem wurde vom Naturschutzamt des Landkreises vorgebracht, dass der genannte Waldbestand durch die angrenzende Bahnstrecke bereits vorbelastet ist und somit keine erhöhten Störpotenziale durch die Bauleitplanung entstehen. In anderen Landkreisen sind geringere (etwa Baumlänge von 35 m) oder gar keine Waldabstände üblich. Ein pauschaler Mindestabstand von 100 m erscheint dahingehend unverhältnismäßig, seine Erforderlichkeit ist seitens des Landkreises zu erklären. In der Begründung des RROP heißt es, die Aussagen im LROP sollen hierdurch präzisiert werden. Gemäß LROP sollen Waldränder von störenden Nutzungen und Bebauungen freigehalten werden. Eine Begründung für die Bezifferung des Mindestabstandes von 100 m fehlt im RROP jedoch und ist folglich nicht nachvollziehbar.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Zudem 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.

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. 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. Die Prüfaufträge sind durchzuführen und die Ergebnisse sind in der Begründung der Bauleitplanung darzulegen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Begründung wird entsprechend um Aussagen zum Hochwasserschutz ergänzt. Das Plangebiet befindet sich weit entfernt von Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten (außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die Belange des Hochwasserschutzes somit ausreichend berücksichtigt.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Anbei werden die soeben erwähnten Ziele zitiert:

s.o.

„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.

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Hinweis: In der Begründung zu der Bauleitplanung wird das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 erwähnt. Ich bitte zu beachten, dass die Niedersächsische Landesregierung das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) fortgeschrieben hat. Am 30.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten. Daher ist die Begründung dementsprechend anzupassen.

Von den **anderen beteiligten Stellen** innerhalb der Kreisverwaltung wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung geäußert.

Beratend wird vom Fachgebiet **Bauleitplanung** wie folgt Stellung genommen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auch die Flurstücke 171/56, 170/56 und 160/56 (Flur 11), die im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind. Da die Flurstücke sehr schmal sind, wird empfohlen, den Flächennutzungsplan bei der nächsten Gelegenheit anzupassen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplans und die Bekanntmachung der Anpassung des Flächennutzungsplans können z.B. gleichzeitig erfolgen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Begründung wird entsprechend um Aussagen zur Fortschreibung des LROP ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den anderen beteiligten Stellen keine weiteren Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

Die bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen werden im Rahmen der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant. Da der Flächennutzungsplan keine Parzellenschärfe aufweist, kann der Bebauungsplan im Sinne des § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da seine Grundkonzeption berücksichtigt wird. Es ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan auch im Detail aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

In der Begründung werden die Darstellungen der 68. Teilflächennutzungsplanänderung als wirksamer Flächennutzungsplan bezeichnet und der vorliegenden Planung zugrunde gelegt. Die 68. Teilflächennutzungsplanänderung wurde jedoch noch nicht genehmigt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten die Umweltauswirkungen (Lärm u. Schattenwurf) des südlich gelegenen Windparks auf das Plangebiet geprüft werden. Auch die zukünftigen Auswirkungen im Rahmen eines Repowerings sollten berücksichtigt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, fördern. In Bebauungsplänen können aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB „Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, festgesetzt werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im Bebauungsplan daher z.B. Vorgaben zur verpflichtenden Montage von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen rechtlich möglich. Somit kann festgesetzt werden, dass Photovoltaikanlagen auf einem bestimmten Mindest-Prozentsatz der Dachflächen zu errichten sind. Es wird daher empfohlen, die Anwendung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB in der vorliegenden Bauleitplanung zu prüfen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die 68. Teilflächennutzungsplanänderung ist mittlerweile mit dem Datum der Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.07.2023 wirksam geworden.

Die bestehenden Windenergieanlagen sind mehr als 700 m von der südöstlichen Ecke des Plangebietes entfernt. Somit sind grundsätzlich keine unzumutbaren Auswirkungen zu erwarten. Falls zukünftig ein Repowering angestrebt wird, wären die Auswirkungen auf Grundlage der konkreten Anlagen zu prüfen.

Gemäß § 32a Abs. 1 Nr. 3 NBauO sind ab 2025 Wohngebäude mit mehr als 50 m² Dachfläche zu mindestens 50 % mit Solarenergieanlagen auszustatten. Vor diesem Hintergrund wäre der nebenstehende Vorschlag im Zusammenhang mit Solarmodulen obsolet.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zur näheren Erläuterung werden die folgenden Auszüge aus dem Kommentar von Wolfgang Schrödter / Andreas Möller (9. Auflage 2019) zu den Festsetzungen für den Einsatz erneuerbarer Energien nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zitiert:

Die Zitate werden zur Kenntnis genommen.

Rn. 173: „[...] Maßnahmen an Gebäuden, die oft in Kombination mit planungsrechtlichen Festsetzungen über die **Stellung der baulichen Anlagen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und **örtlichen Gestaltungsvorschriften** getroffen werden, sind z.B. die **Ausrichtung der Dächer nach Süden**, die Festsetzung einer **Dachneigung**, die eine maximale Ausnutzung der Solarenergie ermöglicht, eine **Minimierung der Verschattung** des Gebäudes sowie Maßnahmen, die eine bautechnisch einfache und damit kostengünstige Umrüstung der Energieversorgung auf die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen. Zu nennen sind beispielhaft der Einbau von Leerrohren für den nachträglichen Einbau von Anlagen der Solarthermie oder die Festsetzung statischer Vorgaben mit dem Ziel, dass leistungsstarke Anlagen der Solarthermie installiert werden können. [...]“

s.o.

Rn. 174: „Die erwähnten baulichen Maßnahmen sowie die im Folgenden erläuterten „technischen Maßnahmen“ können, anders als zumindest nach dem Wortlaut der Nr. 23 b aF, auch für die „sonstigen bauliche Anlagen“ getroffen werden. [...]“

s.o.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Rn. 175: „Mit der Festsetzung von „sonstige(n) technische(n) Maßnahmen“ an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen hat die Gemeinde das Recht erhalten, im Bebauungsplan auch den Einbau von Anlagen und Einrichtungen verbindlich vorzuschreiben, in denen erneuerbare Energien erzeugt, genutzt oder gespeichert werden können oder die einen Anschluss an externe Anlagen dieser Art technisch ermöglichen oder erleichtern. In der Praxis dürften Festsetzungen in Betracht kommen, in denen für neue Baugebiete die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, von Wärmepumpen oder auch die technische Einrichtung für den Anschluss an eine geplante Fern- oder Nahwärmeversorgung nach § 16 EEWärmeG vorgeschrieben wird. Der Katalog der von dieser Festsetzung erfassten technischen Maßnahmen ist nicht abschließend definiert und kann damit auch auf technische Einrichtungen der erneuerbaren Energie erstreckt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der aktuellen Nr. 23b am 30.7.2011 noch nicht marktreif waren.“

Für die Planung ist es sinnvoll, ein Fachgutachten und ein Energiekonzept zu erstellen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

s.o.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist kein einheitliches Energiekonzept zielführend, da die Grundstücke unabhängig voneinander entwickelt werden. Es bestehen im Rahmen der Durchführung der Planung seitens der Bauherren genügend Anreize, möglichst emissionsarme Energieträger zu wählen. Von einer einheitlichen verbindlichen Vorgabe wird jedoch abgesehen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein werden. Es wird daher empfohlen, zu prüfen, ob eine Festsetzung zum Ausschluss oder zu der Begrenzung von Ferienwohnungen sinnvoll wäre. Schließlich soll das Wohngebiet vorrangig der Eigenentwicklung dienen.

Folgende Rechtsgrundlagen sind aktuell:

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 6) geändert werden ist" und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 6) geändert worden ist.

Auf dem Bebauungsplan sind ältere Fassungen genannt.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Es wird von einem Ausschluss abgesehen, da nicht störende Gewerbebetriebe und somit Ferienwohnungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sinngemäß nur ausnahmsweise zulässig sind. Es besteht also kein regelmäßiger Anspruch auf eine Nutzung als Ferienwohnung. Dies bleibt dem jeweiligen Einzelfall vorbehalten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtsituation, damit sich das Baugebiet nicht in ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO entwickelt. Zudem gilt stets § 15 Abs.1 BauNVO, wonach bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sein können, wenn sie (...) der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder von ihnen unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können. Die Begründung wird zur Klarstellung ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt und die Planunterlagen um die derzeit gültigen Fassungen der Rechtsgrundlagen ergänzt.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Fachgebiet Erneuerbare Energien (vom 12.05.2023)

Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 14.04.2023 wird zu der o.g. Bauleitplanung vom Fachgebiet Erneuerbare Energien des Landkreises Cuxhaven wie folgt Stellung genommen:

Im Sondergebiet PV-Freiflächenanlage wurden keine Baugrenzen festgesetzt. Es wurde also nicht zwischen „überbaubaren Flächen“ und „nichtüberbaubare Flächen“ unterschieden. Der Begründungsentwurf enthält hierzu keine Erklärung. Die Gemeinde solle m.E. begründen, weshalb die Baugrenzen verzichtbar sind.

Die textliche Festsetzung Ziffer 6.2 setzt 10% der Grundstücksfläche als „zu bepflanzen“ fest und legt die Gehölzarten und Qualitäten fest. Im Begründungsentwurf wird diese textliche Festsetzung nicht näher erläutert. Die Gemeinde sollte m.E. ergänzend begründen, ob und wie diese Festsetzung auf das SO anzuwenden ist.

Da das SO an der Bahn liegt, gehe ich davon aus, dass eine Stellungnahme der „Bahn-TöBs“ von der Gemeinde im Verfahren eingeholt wird / wurde.

Das Sondergebiet SO ist mittlerweile nicht mehr vorhanden, da das Plangebiet verkleinert wurde. Die Anregung erübrigt sich somit.

Das Sondergebiet SO ist mittlerweile nicht mehr vorhanden, da das Plangebiet verkleinert wurde. Die Anregung erübrigt sich somit.

Das Sondergebiet SO ist mittlerweile nicht mehr vorhanden, da das Plangebiet verkleinert wurde. Die Anregung erübrigt sich somit.

Die für die Bahnstrecke zuständige Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (EVW) wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu Nr. 1

Die Anregungen des Landkreises Cuxhaven sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Detailpläne können Sie bei der planauskunft@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html#>

Bei den laufend zu treffenden konkreten Entscheidungen zum Ausbau unserer TK-Netze vor Ort orientieren wir uns an der Markt- und Wettbewerbssituation, den vorhandenen Bau- und Planungskapazitäten, den Kooperationsmöglichkeiten, sowie generell an der Wirtschaftlichkeit.

Als Ergebnis dieser Überprüfung teilen wir Ihnen mit, dass Ihr Neubaugebiet B-Plan Nr. 122 „Südlich der Geestensether Straße“ nicht durch die Telekom Deutschland mit einem TK-Netz ausgebaut wird.

Eine mögliche Alternative für eine Glasfaserversorgung in Ihrem Bereich könnte Ihnen unser Kooperationspartner Glasfaser Nordwest anbieten.

Für die Kontaktaufnahme nutzen Sie bitte folgende Internetadresse: <https://glasfaser-nordwest.de>

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

s.o.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom keinen Ausbau im Plangebiet vorsieht. Der Hinweis auf die Glasfaser Nordwest wird zur Kenntnis genommen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

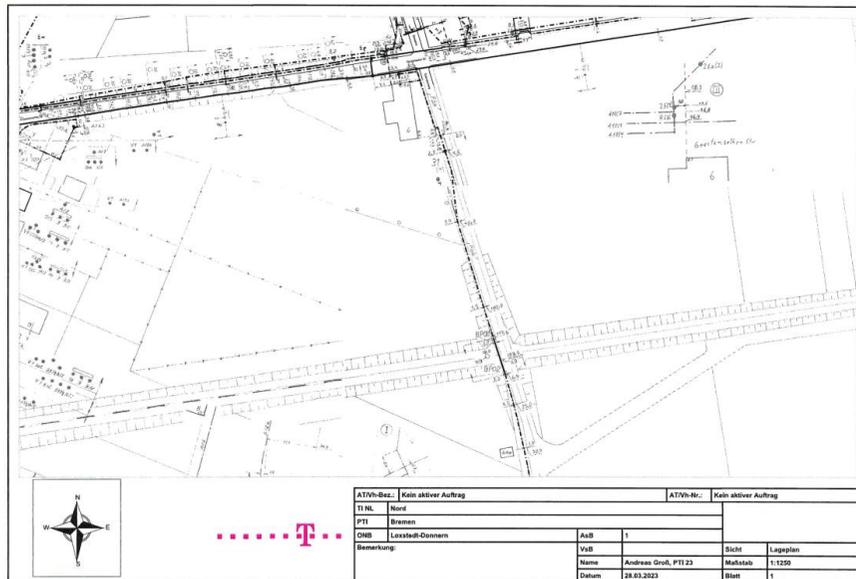
ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bitte Informieren Sie uns über die Ausbauentscheidung der Glasfaser Nordwest.

s.o.

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.



Beschlussempfehlung zu Nr. 3

Die Anregungen der Deutsche Telekom Technik GmbH sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

4 EWE NETZ GmbH (28.03.2023)

Stellungnahme zu Nr. 4

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

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 anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 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 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass darüber hinaus keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht wurden. Die allgemeinen Hinweise betreffen die nachfolgende Durchführung der Planung.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o.ä.) verzichtet werden soll.

s.o.

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, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

s.o.

Beschlussempfehlung zu Nr. 4

Die Anregungen der EWE NETZ GmbH sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

5 Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH (31.03.2023)

Stellungnahme zu Nr. 5

Die im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o.g. Verfahren haben wir durchgesehen.

Südlich des Plangebietes verlaufen die Bahnanlagen der Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (EVb), Eisenbahnstrecke Bremerhaven - Bremervörde - Buxtehude.

Sie haben die EVb am o.g. Verfahren beteiligt. Wir bitten um Beachtung der Stellungnahme der EVb mit deren Auflagen, Bedingungen und Hinweisen.

Bzgl. der geplanten Photovoltaik - Anlagen entlang der Bahnanlagen wird empfohlen, mit der EVb abzustimmen, ob die Notwendigkeit zur Erstellung eines Blendgutachtens, dass die Blendeinwirkung der geplanten Photovoltaik - Anlagen auf das Eisenbahnbetriebspersonal der EVb bewertet, besteht.

Sofern die EVb gegen dieses Bauleitplanverfahren keine Bedenken entgegenbringt, bestehen seitens der LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH (LEA) ebenfalls keine Einwände.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die EVb hat bereits eine Stellungnahme abgegeben und die Erstellung eines Blendgutachtens angeregt. Dieses wird erst im Rahmen der objektkonkreten Planung der Photovoltaikanlagen erstellt, da die Auswirkungen auf die Eisenbahn maßgeblich von der Beschaffenheit (Lage, Winkel, Material etc.) der Anlagen abhängt. Die Anregung betrifft dahingehend die nachfolgende Durchführung der Planung und wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen, sofern seitens der EVb keine Einwände vorgebracht werden.

Beschlussempfehlung zu Nr. 5

Die Anregungen der Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

6 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (06.04.2023)

Stellungnahme zu Nr. 6

Im Zusammenhang mit dem o.g. Bebauungsplan werden meine Belange im Zusammenhang mit der Landesstraße 143 berührt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr berührt werden.

Die ausgewiesenen Flächen grenzen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen, aber innerhalb der verkehrlichen Ortsdurchfahrt, an die Landesstraße 143.

Grundsätzliche Bedenken habe ich gegen diese Bauleitplanung nicht vorzubringen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die am 31.3.2023 per Mail übersandten Überlegungen zur Positionierung des Kita Gebäudes würden meine Zustimmung finden. Sofern ein weiteres Heranrücken des Gebäudes erforderlich sein sollte, bitte ich um weitere Abstimmung.

Mittlerweile ist keine Kindertagesstätte mehr im Plangebiet vorgesehen. Die Anregung erübrigt sich somit.

Ich weise darauf hin, dass es sich bei den neuen Einmündungen der geplanten Erschließungsstraßen in die L 143 nach § 34 Abs. 1 NStrG um den Neubau von Kreuzungen, bei dem der Träger des hinzukommenden Straßenastes sämtliche Kosten zu tragen hat, handelt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Träger des hinzukommenden Straßenastes die Kosten für den Neubau von Kreuzungen zu tragen hat. Der Hinweis betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung.

Für die neuen Einmündungen in die Landesstraße sind weitere Abstimmungen und der Abschluss einer Vereinbarung mit Ablösungsberechnung erforderlich. Da das Land für die Einmündungsbereiche die Unterhaltung bis zum Ende der Ausrundungsradien übernimmt, ist diese Mehrunterhaltung von der Gemeinde an das Land abzulösen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Abstimmungen und Vereinbarungen für die neuen Einmündungen in die Landesstraße erforderlich sind. Der Hinweis betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Neue Zufahrten zur L 143 sind in diesem Bereich gemäß Niedersächsischem Straßengesetz grundsätzlich nicht zulässig.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine neuen Zufahrten zu der Landesstraße zulässig sind. Sämtliche Grundstücke im Plangebiet werden über die neuen festgesetzten Planstraßen erschlossen. Neue Grundstückszufahrten an der Landesstraße sind nicht erforderlich.

Beschlussempfehlung zu Nr. 6

Die Anregungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

sollte die Anpassung wie folgt lauten:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Hier: Fuß- und Radweg **mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorger.**

Hier: Privatweg **mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorger.**

Wir weisen darauf hin, dass in den Sommermonaten (Mai bis September) beim Wasserverband die Trinkwasserabgaben auf einem hohen bis sehr hohen Niveau liegen und jährlich steigen, 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. B-Plan-Gebiet auftreten können. Dies führt zunehmend zu Versorgungsengpässen, die u.a. durch Druckverminderungen beim Endkunden spürbar werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es bei Spitzenbelastungen, insbesondere in den Sommermonaten, zu hydraulischen Problemen und folglich zu Versorgungsengpässen, spürbar durch Druckverminderungen, kommen kann.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

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 m²) zur Gartenbewässerung genutzt werden. Dies sollte in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

Der Wasserverband Wesermünde 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 Trinkwasserleitungen **nicht** ausreichend um die Deckung des Löschwasserbedarfes sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist dann über netzunabhängige Löschwasserentnahmestellen (wie z.B. 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 gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen. Die Anforderungen an den Brandschutz sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Der Wasserverband Wesermünde bittet um frühzeitige Beteiligung am Erschließungsverfahren.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Das Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, wird über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal in der Planstraße dem festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt werden, das diesbezüglich ausreichend dimensioniert wird, um eine der natürlichen Melioration entsprechende Ableitung in den Vorfluter sicherzustellen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Dimensionierung der Trinkwasserleitungen ggf. nicht für die Deckung des Löschwasserbedarfes ausreicht und folglich netzunabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzusehen sind. Eine Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister ist bereits erfolgt. Im Rahmen der nachfolgenden Durchführung der Planung wird die Herstellung von Hydranten vorgesehen, um die Wasserversorgung bestmöglich sicherzustellen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu Nr. 7

Die Anregungen des Wasserverbandes Wesermünde sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

8 Nds. Landvolk – Kreisverband Wesermünde e.V. (12.04.2023)

Stellungnahme zu Nr. 8

Zu den Darstellungen in Planzeichnung und Begründung zur o.g. Bauleitplanung nehmen wir aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundsätzlich erkennen wir die Notwendigkeit geordneter städtebaulicher Entwicklung als Reaktion auf die wachsende Bevölkerung der Gemeinde Schiffdorf an. Gerade die Schaffung von Wohnbauflächen sowie die Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen trägt zur Attraktivität und damit zur Stärkung des ländlichen Raumes bei.

Dennoch müssen wir erneut auf die Bedeutung landwirtschaftlicher Nutzfläche (LN) für die allgemeine Lebensmittelversorgung, für die Einkommenserzielung der Landwirtschaftsfamilien, für die Erhaltung der Kulturlandschaft und für das örtliche Kleinklima hinweisen. Insofern trägt gerade auch eine intakte Landwirtschaft zum Erhalt eines lebenswerten ländlichen Raumes bei.

Der weitere Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker wie Grünland) ist somit grundsätzlich zu bedauern, wobei gerade auf Grünland in unserer Region die Wertschöpfung oftmals deutlich höher ist als auf Ackerland. Jeglicher Verlust an ldw. Nutzfläche ist aufgrund des allgemeinen Flächendrucks durch Infrastrukturvorhaben, bauliche Entwicklung und diese begleitende Kompensationsmaßnahmen sowie zunehmender Bewirtschaftungsauflagen schmerzlich.

Die Hinweise auf den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die wenigen vorhandenen Baulücken befinden sich fast ausschließlich in privater Hand, sodass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf die unbebauten Grundstücke für eine Wohnbauentwicklung in vergleichbarer Größenordnung besteht. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Es wurden alternative Standorte für neue Baugebiete im Rahmen der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Im Ergebnis ist lediglich das vorliegende Plangebiet als Fläche mit dem größten Entwicklungspotenzial hervorgegangen. Dahingehend werden sinngemäß zuerst die Flächen aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt, bevor neue Standorte in Betracht gezogen werden.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Wenngleich es zu begrüßen ist, dass ein Teil des erforderlichen Kompensationsbedarfes innerhalb des B-Plan-Gebietes umgesetzt werden kann, werden neben den 6,69 ha LN für das Baugebiet weitere 4,62 ha LN für den naturschutzfachlichen Ausgleich der landbaulichen Produktion entzogen. Sofern artenschutzrechtliche Vorgaben nicht einen Ausgleich an Ort und Stelle bzw. in der Nähe des Eingriffes verlangen, möchten wir in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass im Austausch mit dem Landkreis Cuxhaven, Untere Naturschutzbehörde, auch eine Kompensation an anderer Stelle, z. B. durch Aufwertung bereits geschützter Flächen, aber auch von Wald und Gewässerrändern möglich ist.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Flächen im Plangebiet sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und Sonderbauflächen „Solar“ dargestellt. Somit hat bereits eine Auseinandersetzung mit Planungsalternativen auf Gemeindeebene stattgefunden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Es bieten sich dahingehend keine besser geeigneten Flächen an. Das Plangebiet ist zwischen Landesstraße und Eisenbahn eng eingebettet und diesbezüglich bereits räumlich von den übrigen landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung abgeschnitten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und stehen bis auf die vorgesehenen Anpflanzungen auch zukünftig einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Der Verlust von weiteren ca. 11 ha LN wirkt angesichts jüngerer und andauernder (Welt-) Geschehnisse umso schmerzlicher, da diese Flächen dauerhaft der Produktion von Lebensmitteln bzw. dem Futterbau zur Erzeugung tierischer Lebensmittel entzogen werden. Vor dem Hintergrund knapper werdender Anbauflächen zur Sicherung der Ernährungsgrundlagen sind die Vorgaben des Bau- und Bodenschutzrechtes strikt zu beachten und auch umzusetzen.

s.o.

Auch bzgl. des fortschreitenden Klimawandels und damit zunehmender Extremwetterereignisse sowie zum Zwecke der Artenvielfalt ist die Versiegelung von Grund und Boden zu begrenzen.

s.o.

Der Hinweis in Ziffer 6.1 der Begründung auf die zu tolerierenden landwirtschaftlichen Immissionen wird begrüßt. Da diese Rücksichtnahme jedoch vielfach - gerade bei „Zugezogenen“ - nicht sehr ausgeprägt ist, regen wir an, den Hinweis auf die landwirtschaftlichen Immissionen in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da es sich um einen allgemeinen Hinweis handelt, der grundsätzlich gültig ist und keine Besonderheit dieses Plangebietes darstellt. Bei einer Aufnahme des Hinweises könnte gemutmaßt werden, dass das Gebiet ganz besonders durch landwirtschaftliche Immissionen belastet sei, was nicht der Fall ist.

Beschlussempfehlung zu Nr. 8

Die Anregungen des Nds. Landvolkes – Kreisverband Wesermünde e.V. sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

9 Seestadt Bremerhaven (14.04.2023)

Stellungnahme zu Nr. 9

Die Stadt Bremerhaven bedankt sich für die Beteiligung in dem o.g. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Schiffdorf. Die hier vorliegende Bauleitplanung dient im Wesentlichen zur Entwicklung eines Standortes für eine Kindertagesstätte, ein Wohngebiet sowie einer PV-Freiflächenanlage. Folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken sollten im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt werden:

Allgemein

Gemeindliche Eigenentwicklung (LROP Kap. 2.1 Ziffer 04 ff)

Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung soll eine rd. 6,69 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche am südlichen Ortsrand von Sellstedt für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier Allgemeines Wohngebiet, entwickelt werden.

Dabei sollen ca. 50 Wohneinheiten neu entstehen. Diese sollen zur „Deckung des Eigenbedarfs erforderlich“ sein. Wenn davon ausgegangen wird, dass in jeder dieser Wohneinheiten 2,5 Personen leben (vgl. Abschätzung Verkehrsaufkommen), würde Wohnraum für etwa 125 Personen geschaffen werden. Dies würde ein Bevölkerungswachstum von über 6% darstellen. Ein solches Wachstum aus der gemeindlichen Eigenentwicklung anzunehmen, wird an keiner Stelle begründet und kann aus dem Verweis auf den Demografischen Wandel nicht belegt werden.

Aufgrund der Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Einrichtungen und der Lage an der Bahnstrecke hat Sellstedt eine besondere Stellung, die über das Angebot der wohnortbezogenen Nahversorgung hinausgeht. Dahingehend kann der Ortschaft hinsichtlich der Berechnung der Eigenentwicklung der Orientierungswert Typ 2 im Sinne des Kapitel 2.1 des RROP 2012 zugeordnet werden, bei dem ca. 3,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen betrachtet werden. Die Einwohnerzahl beträgt 2.005 (Stand: 31.01.2025). Für die Ortschaft Sellstedt entspricht dies ca. 7 Wohneinheiten pro Jahr. Die Planung ist auf einen üblichen zeitlichen Horizont von 10 Jahren, entsprechend der Geltungsdauer eines Flächennutzungsplanes, ausgelegt. Eine Eigenentwicklung von 70 Wohneinheiten kann dahingehend noch als verträglich eingestuft werden. Der zuständige Landkreis hat diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht. Die Seestadt Bremerhaven wird vor diesem Hintergrund gebeten, sich auf ihren eigenen Zuständigkeitsbereich zu beschränken.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Die uns für die Region vorliegenden kleinräumigen Bevölkerungsprognosen stellen keine derartigen positive Einwohner- und Bevölkerungsentwicklungen dar, so dass an dieser Stelle deutlich wird, dass das Maß der gemeindlichen Eigenentwicklung überschritten wird.

Diesen grundlegenden Sachverhalt haben wir bereits im Beteiligungsverfahren „Fortführung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als 68. Teilflächennutzungsplanänderung“ (Schreiben vom 07.09.2021) aufgeworfen. Im Kontext der kooperativen raumübergreifenden Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bremerhaven und der Gemeinde Schiffdorf hatten wir darum gebeten, dass die großzügig bemessenen Plangebiet entweder gemessen an den tatsächlichen Bedarf räumlich angepasst werden sollten, oder aber die Planzeichnung nebst Begründung derart weitergehend zu konkretisieren wäre, um die aufgeworfenen Fragestellungen zu beantworten. Dieser Standpunkt wurde nicht weiter vertiefend bzw. nachvollziehbar bewertet. Nunmehr wird aus dem FNP dieser B-Plan entwickelt.

Hinweise

Im Zuge der Wohnneubauentwicklung weisen wir auf eine ggf. zu integrierende Auseinandersetzung mit dem Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätskonzept - GEIG) hin.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

s.o.

In der Begründung ist der o.g. Sachverhalt bereits beschrieben. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke können je nach Bedarf in Anspruch genommen werden. Sollte die Nachfrage doch geringer sein, als angenommen, können die Grundstücke über einen längeren Zeitraum veräußert werden.

Der Hinweis betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung und wird zur Kenntnis genommen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Inwiefern eine ausreichende Sicherung des Bahnübergangs südlich des Plangebietes unter Berücksichtigung der neuen Wohngebietsentwicklung sowie Errichtung einer Kita gegeben ist, sollte mit den zuständigen Behörden erörtert werden. Aussagen dazu wären ggf. in der Begründung aufzunehmen.

Ein möglicher Schattenwurf der Lärmschutzanlagen wurde nicht thematisiert. Bei einer Höhe von mindestens 3 Metern bzw. insbesondere 5 Metern ist eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der dahinterliegenden Wohnanlagen nicht auszuschließen. Eine textliche Darstellung dazu wäre in der Begründung wünschenswert. In diesem Kontext wäre auch zu dokumentieren, dass die Lärmschutzanlagen vor der Wohngebietsentwicklung zu errichten sind.

Bezüglich der textlichen Festsetzung 9.1 stellt sich die Frage, ob bestimmte bauliche Anlagen aufgrund der Flächenverfügbarkeit ausscheiden, so dass die Festsetzung zu konkretisieren wären. Einen 5 Meter hohen Lärmschutzwall auf einer Breite von 13 Metern zu errichten erscheint konstruktiv herausfordernd.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Im Plangebiet ist mittlerweile keine Kita mehr vorgesehen. Somit werden keine besonderen Anforderungen an die Sicherung des Bahnübergangs erforderlich. Falls sich aufgrund des Wohngebietes höhere Anforderungen ergeben sollten, wären diese im Rahmen der Durchführung der Planung abzustimmen und zu realisieren.

Die Anregung wird hinsichtlich des Schattenwurfes zur Kenntnis genommen. Nördlich angrenzend an die Lärmschutzanlagen sind Anpflanzungen mit 5 m Breite vorgesehen, sodass bereits ein gewisser Abstand zu den nutzbaren Flächen der Grundstücke eingehalten wird. Der übrige Schattenwurf auf den Grundstücken ist unvermeidbar und hinzunehmen.

Hinsichtlich der zeitlichen Abfolge der Errichtung von Lärmschutzanlagen und Gebäuden auf den Grundstücken wird die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt, dass die Lärmschutzanlagen vor der Errichtung von Gebäuden jeweils südlich der Planstraße fertiggestellt sein müssen.

Aufgrund der verfügbaren Fläche wird voraussichtlich kein reiner Lärmschutzwall sondern vielmehr eine Wall-Wand-Kombination in Frage kommen. Die Möglichkeit einer reinen Lärmschutzwand soll jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, sodass auf eine weitere Konkretisierung verzichtet wird, um alle Optionen in ggf. veränderlichen Anteilen vorzubehalten.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Redaktionell ist in der Begründung unter Punkt 5.2.11 im 2. Absatz noch auf eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 2 Metern abgestellt. Diese sollten auf die in den Festsetzungen genannte Höhe von 3 Metern korrigiert werden.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h im Bereich der geplanten Kita an der L 143 sollte - sofern nicht bereits Bestand - eingerichtet werden. Diese sicherheitsrelevante Maßnahme würde auch die Lärmsituation verbessern.

Weitere Anregungen und Hinweise liegen nicht vor.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Das Plangebiet wurde mittlerweile verkleinert, sodass der genannte Bereich mit dem Lärmschutzwall nicht mehr Teil der Planung ist. Die Anregung erübrigt sich somit.

Im genannten Bereich ist mittlerweile keine Kita mehr vorgesehen. Somit wird auch keine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h erforderlich. Lärmtechnisch sind aufgrund des Abstandes der Bebauung zu der Landesstraße ebenfalls keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen und Hinweise vorliegen.

Beschlussempfehlung zu Nr. 9

Die Anregungen der Seestedt Bremerhaven sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

10 Gemeindebrandmeister Sellstedt (16.04.2023)

Wir haben uns beraten und würden hier 3 Hydranten vorschlagen. Einen nördlich der Geestensether Straße Ecke Beelacker, einen südlich des neuen Kindergarten und einen dritten südlich der Geestensether Straße gegenüber der Straße Großes Feld um hier die Wasserversorgung bestmöglich sicherzustellen.

Stellungnahme zu Nr. 10

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Platzierung der Hydranten innerhalb der Straßenverkehrsflächen betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung. Die Vorschläge sind, auch nachdem das Plangebiet mittlerweile verkleinert wurde, weiterhin umsetzbar.

Beschlussempfehlung zu Nr. 10

Die Anregungen des Gemeindebrandmeisters Sellstedt sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

11 Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände (20.04.2023)

Stellungnahme zu Nr. 11

Nach Durchsicht der Unterlagen zur o.g. Bauleitplanung stellen wir fest, dass sich das Plangebiet im Unterhaltungsverband Nr. 80 Lune befindet, aber auch Verbandsanlagen des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste betroffen sind.

Es ist geplant, das im neuen Baugebiet anfallende und nicht zur Versickerung bringende Oberflächenwasser über ein Rückhaltebecken in die Regenwasserkanalisation abgeführt wird. Dies soll gedrosselt erfolgen. Nach Rücksprache mit Ihrem Hause wird derzeit noch ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt.

Die abschließende Erschließungs- und Entwässerungsplanung betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung. Sie wird in diesem Rahmen mit dem Kreisverband abgestimmt.

In diesem bitten wir um Klärung unserer folgenden Fragen:

- Mit welcher Drosselung erfolgt die Einleitung?
- Welchen Durchmesser hat die vorhandene Regenwasserkanalisation und ist eine hydraulische Berechnung erfolgt, dass diese die zusätzlichen Mengen aufnehmen kann?
- Ist das RRB mit einem Überlauf ausgestattet und kann auch hier beim „Anspringen des Überlaufes“ sichergestellt werden, dass das Wasser über die Regenwasserkanalisation abgeführt wird?
- Wir bitten um Übersendung eines Planes der Einleitung und Lage des RRB in die Regenwasserkanalisation bzw. auch den Verlauf der Kanalisation. Wohin mündet diese?

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Verbandsanlagen.

Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf einer externen Fläche, welche sich im Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Geeste befindet. An der südlichen und westlichen Seite des Flurstückes verlaufen die Verbandsgewässer II. Ordnung „Gliesgraben“ und „Bobetsgraben“. Hier ist darauf zu achten, dass bei einer zukünftigen extensiven Bewirtschaftung der Fläche kein Aufwuchs von Bäumen und Sträuchern im sog. Räumstreifen an den Gewässern zugelassen wird. Der Unterhaltungsverband wird den Räumstreifen auch zukünftig für die regelmäßige Gewässerunterhaltung nutzen, d.h. er wird das Grundstück befahren und das bei der Gewässerunterhaltung anfallende Räumgut auf der Fläche ablegen. Hierzu verweisen wir auf die Verbandssatzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste, § 7.

Wir bitten um Aufklärung unserer o.g. Fragen und um weitere Beteiligung am Verfahren.

Natürlich stehen auch wir für Rückfragen gerne zur Verfügung.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Verbandsanlagen im Plangebiet befinden.

Die Kompensationsflächen wurden mittlerweile geändert. Die Anregung erübrigt sich somit.

Beschlussempfehlung zu Nr. 11

Die Anregungen des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

**Behandlung von Anregungen der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ der Gemeinde Schiffdorf**

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

**12 Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH
(12.05.2023)**

Für eine Stellungnahme benötigen wir, Wie schon vermutet, ein Blendgutachten.

Stellungnahme zu Nr. 12

Ein Blendgutachten wird erst im Rahmen der objektkonkreten Planung der Photovoltaikanlagen erstellt, da die Auswirkungen auf die Eisenbahn maßgeblich von der Beschaffenheit (Lage, Winkel, Material etc.) der Anlagen abhängt. Die Anregung betrifft dahingehend die nachfolgende Durchführung der Planung und wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung zu Nr. 12

Die Anregungen der Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.