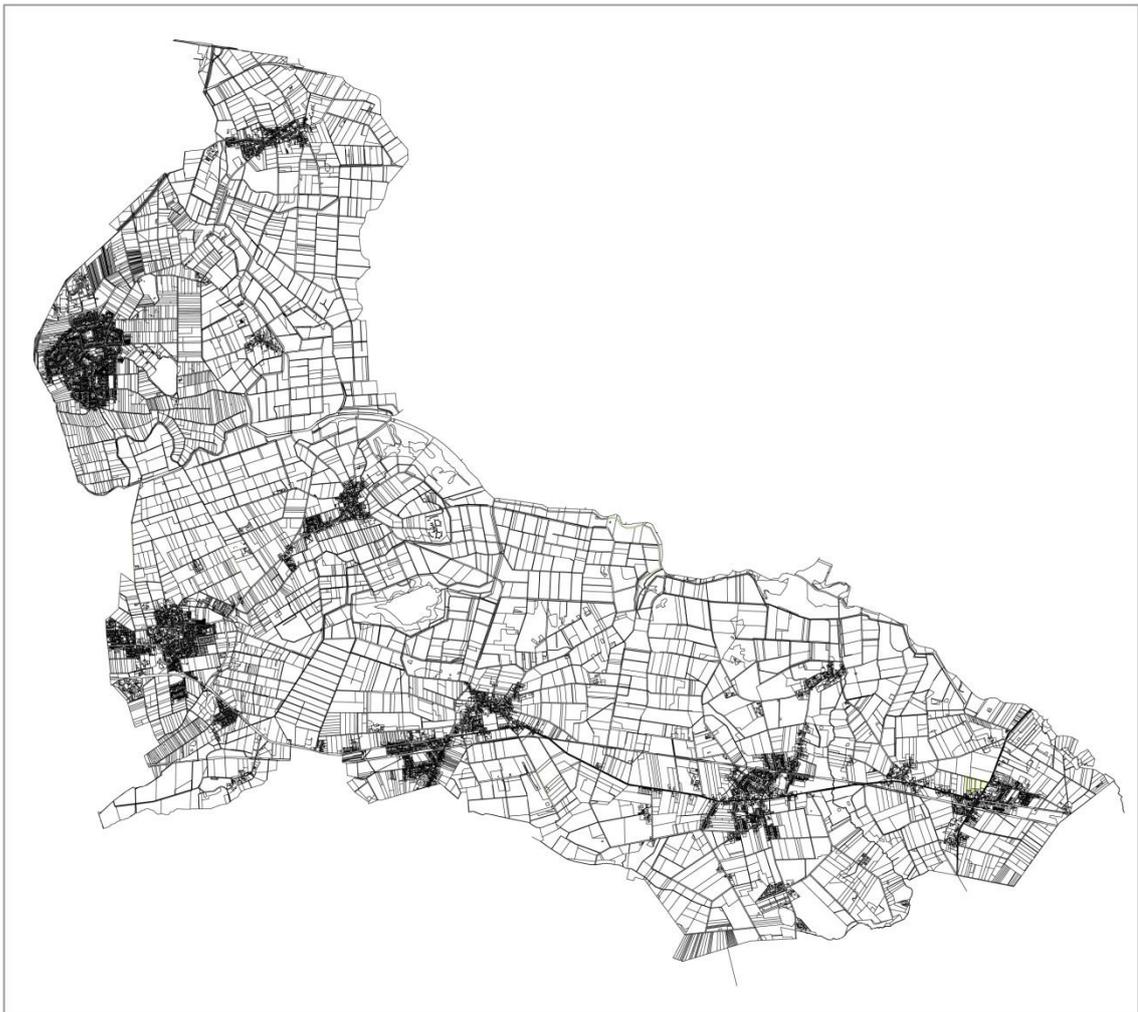




Gemeinde Schiffdorf

Flächennutzungsplan 2017

Begründung



**Frühzeitige Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: 19.12.2018



Auftraggeberin:



Gemeinde Schiffdorf

Fachbereich 60 Planung, Umwelt und Entwicklung

Brameler Straße 13
27619 Schiffdorf

Tel.: 04706 181-0, Fax: 04706 181-239

E-Mail: gemeinde@schiffdorf.de

Internet: <http://www.schiffdorf.de>

Bearbeitung:
Herr Grün

Auftragnehmerin:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Cappel + Kranzhoff

Stadtentwicklung und Planung GmbH

Palmaille 96
22767 Hamburg

Tel. 040-380 375 67-0, Fax 040-380 375 67-1

Email: mail@ck-stadtplanung.de

Internet: <http://www.ck-stadtplanung.de>

Bearbeitung:
Peter Kranzhoff, Lena Kallischko, Falco Richter

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkung zum Stand des Verfahrens.....	1
1. Einleitung.....	1
1.1 Das Planungsinstrument Flächennutzungsplan	1
1.2 Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.3 Anlass der Neuaufstellung.....	3
1.4 Vorgehensweise	4
1.5 Digitalisierung des Bestands, Aktualisierung nachrichtlicher Übernahmen.....	6
2. Rahmenbedingungen	8
2.1 Räumliche Lage und Einbindung in die Region.....	8
2.2 Naturräumliche Gegebenheiten.....	10
2.2.1 Naturräumliche Gliederung, Topografie.....	10
2.2.2 Boden, Geologie, Lagerstätten	10
2.2.3 Wasser.....	11
2.2.4 Klima.....	12
2.2.5 Heutige potentiell natürliche Vegetation	12
2.2.6 Landschaftsbild.....	13
2.3 Demografische Entwicklung	13
2.3.1 Trend der Bevölkerungsentwicklung.....	15
2.3.2 Trend der Altersverteilung	16
2.3.3 Trend der Haushaltsentwicklung	18
2.3.4 Wohnungsbestand und Entwicklung der Bautätigkeit.....	19
2.3.5 Bedarfsabschätzung Wohnbauland.....	20
2.3.6 Baulandreserven, Baulücken und untergenutzte Flächen	24
2.3.7 Zurückgenommene Darstellungen von Baulandreserven und Flächenumwandlungen.....	27
2.3.8 Zusätzlicher Bedarf Wohnbauland.....	28
2.3.9 Fazit: Wohnbauflächenentwicklung	30
2.4 Wirtschaftliche Entwicklung	32
2.4.1 Gewerbeentwicklung	34
2.4.2 Einzelhandel	35
2.4.3 Landwirtschaft.....	37
2.5 Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB	39
3. Vorgaben überörtlicher Planungen	43
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	43
3.1.1 Ziele und Grundsätze nach dem LROP 2017.....	43
3.1.2 Entwicklungsprinzipien nach dem RROP 2012	43
3.1.3 Die Einheitsgemeinde Schiffdorf im RROP 2012	45
3.2 Ziele der Landschaftsplanung	47
3.2.1 Landschaftsrahmenplan	47
3.2.2 Schiffdorf im Landschaftsrahmenplan	48
4. Städtebauliche Konzeption, Planungsleitbild	50
4.1 Strategische Entwicklungsplanung Schiffdorf 2030.....	50
4.2 Leitbild für die Siedlungsentwicklung.....	54
4.3 Leitbild für die Entwicklung von Natur und Landschaft.....	55
5. Darstellungen im FNP gemäß § 5 Abs. 2 BauGB	56
5.1 Grundsätze der Neudarstellungen von Bauflächen	56
5.1.1 Bedarfe und Prioritäten.....	56
5.1.2 Alternative Bauflächen.....	57
5.1.3 Herausnahme und Umwandlung von Bauflächen	57
5.2 Vorbemerkung zu den Neudarstellungen	57
5.3 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen	58
5.3.1 Darstellungen im Bestand und Neudarstellungen	58
5.3.2 Ortschaft Spaden.....	60

5.3.3	Ortschaft Schiffdorf	66
5.3.4	Ortschaft Wehdel	72
5.3.5	Ortschaft Sellstedt	77
5.3.6	Ortschaft Geestenseth	84
5.3.7	Ortschaft Bramel	88
5.3.8	Ortschaft Wehden	94
5.3.9	Ortschaft Laven	98
5.4	Gewerbliche Bauflächen	100
5.4.1	Darstellungen im Bestand	100
5.4.2	Neudarstellung	100
6.	Umweltbericht	104
6.1	Einleitung	104
6.1.1	Ziele des Flächennutzungsplanes	104
6.1.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	104
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	107
6.1.4	Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung	108
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	110
6.2.1	Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung	110
6.2.1.1	Tiere	110
6.2.1.2	Pflanzen und Biotope	112
6.2.1.3	Fläche und Boden	114
6.2.1.4	Wasser	116
6.2.1.5	Luft und Klima	118
6.2.1.6	Landschafts- und Ortsbild	119
6.2.1.7	Mensch und Gesundheit	120
6.2.1.8	Kultur- und Sachgüter	121
6.2.1.9	Wechselwirkungen	123
6.2.1.10	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	124
6.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	124
6.4	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	124
6.5	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	125
6.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	125
6.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	125
6.8	Auswirkungen der Planung auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	125
6.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe	125
6.10	Zusätzliche Angaben	125
6.10.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten	125
6.10.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	126
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	126
6.12	Referenzliste	126
7.	Eingriffsregelung	127
7.1	Grundsätze für die Festlegung von Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen	127
7.2	Zusammenstellung des flächenhaften Kompensationsbedarfes	128
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	131
7.4	Suchräume für Kompensationsmaßnahmen	134
8.	Flächenbilanz	v

Anhang:

- Themenkarten: Baulücken und Baulandreserven (8 Karten)
- Themenkarten: Neudarstellungen Bauflächen (8 Karten)

0. Vorbemerkung zum Stand des Verfahrens

Die Einheitsgemeinde Schiffdorf hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie die Aufstellung von drei sachlichen Teil-Flächennutzungsplänen (Teil-FNP) beschlossen.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Gemeinde Schiffdorf hat beschlossen, zunächst die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, um auf der Basis dieser Stellungnahmen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens wurde der FNP-Bestand einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen flächendeckend für die Einheitsgemeinde digitalisiert und nachrichtliche Übernahmen aktualisiert (siehe Kap. 1.4). Zu den noch fehlenden Daten werden von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechende Informationen im Rahmen des Scopings erwartet (siehe Kap. 1.5).

Darüber hinaus wurde auf Grundlage einer Bedarfsermittlung der Vorentwurf zur städtebaulichen Konzeption und den vorgesehenen Neudarstellungen von Bauflächen erarbeitet. Hierzu werden ebenfalls entsprechende Äußerungen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erwartet (siehe Kap. 5 und Themenkarten im Anhang). Andere Neudarstellungen werden zum derzeitigen Stand des Verfahrens nicht vorgesehen, d.h. die übrigen Darstellungen entsprechen dem digitalisierten FNP-Bestand.

Parallel wurde bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts erarbeitet (siehe Kap. 6). Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung noch zu ergänzen sein.

Zu beachten sind zudem die Vorentwürfe der drei parallel aufzustellenden Teil-FNPs zur Windenergienutzung, zur gewerblichen Intensivtierhaltung und zu Freiflächen-Photo-voltaikanlagen.

1. Einleitung

1.1 Das Planungsinstrument Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Schiffdorf dar, wie sich die Bodennutzung in ihren Grundzügen in den nächsten ca. 15 Jahren entwickeln soll. Als Grundlagen hierfür dienen einerseits die absehbaren zukünftigen Bedürfnisse, andererseits die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde (§ 5 BauGB). Hierbei hat die Einheitsgemeinde die folgenden Leitziele gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu beachten: Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, Förderung des Klimaschutzes, Erhaltung und Entwicklung der Orts- und Landschaftsbilder sowie der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der FNP ist fest in die Hierarchie des deutschen Planungssystems eingebunden, das sich grob in Bundes-, Landes-, regionale und kommunale Planungsebene gliedern lässt. Im Raumordnungsgesetz (ROG) wird sichergestellt, dass die Planungsebenen nach dem „Gegenstrom-

prinzip“ miteinander verzahnt sind, indem einerseits die Entwicklung und Ordnung der einzelnen Teilräume in die Gegebenheiten und Erfordernisse des jeweiligen Gesamt-raums eingepasst, andererseits bei der Entwicklung und Ordnung des jeweiligen Gesamt-raums die Erfordernisse und Gegebenheiten der einzelnen Teilräume berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 3 ROG). Die raumordnerischen Ziele werden auf Landesebene formuliert (Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)) und jeweils auf regionalplanerischer Ebene (Regionale Raumordnungsprogramme (RROP) der Landkreise) konkretisiert.

Als nachgeordnete Planungsebene hat die Einheitsgemeinde die Pflicht, den FNP an die Ziele des LROP und des RROP anzupassen (Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB). Die Vorgaben des RROP sind somit im Sinne des Anpassungsgebotes bindend und unterliegen, bezogen auf die Vorrangausweisungen, nicht der gemeindlichen Abwägung. Auf der anderen Seite wird die Einheitsgemeinde im Sinne des Gegenstromprinzips auch bei der Aufstellung des RROP für den Landkreis beteiligt.

Die Bauleitplanung als kommunales Planungsinstrument ist zweistufig aufgebaut. Während mit dem FNP als vorbereitender Bauleitplan die Nutzung der einzelnen Grundstücke für das gesamte Gemeindegebiet vorbereitend dargestellt wird, werden je nach Erfordernis für ausgewählte Plangebiete Bebauungspläne (sogenannte verbindliche Bauleitpläne) aufgestellt, in denen rechtsverbindliche Festsetzungen zu den Grundstücksnutzungen getroffen werden. Bei Einheitsgemeinden in Niedersachsen ist für die Flächennutzungsplanung und die Bebauungsplanung die Einheitsgemeinde zuständig.

Die Darstellungen im FNP entfalten keine allgemeinverbindliche Rechtswirkung. Der FNP hat auch zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Nutzung einzelner Grundstücke. Denn aus seinen Darstellungen sind keine Rechtsansprüche, wie z.B. Baugenehmigungen, herzuleiten. Wichtig für private Grundstückseigentümer ist also, dass durch eine Darstellung ihres Grundstückes als Baufläche im FNP noch kein Baurecht besteht. Im Umkehrschluss wird auch durch die Wegnahme einer Baufläche im FNP kein Baurecht entzogen und damit keine Entschädigungspflicht der Gemeinde ausgelöst.

Als behördenintern verbindliche Absichtserklärung entwickelt der FNP mit seinen Darstellungen seine Bindungswirkung aber indirekt:

- Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der FNP gibt somit einen Rahmen für die gemeindlichen Bebauungspläne vor.
- Die Darstellungen des FNP gelten als öffentlicher Belang bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Bei Verfahren gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB (Konzentrationsflächen als „Darstellung an anderer Stelle“, z.B. für Windenergie, Sandabbau) kann der FNP hinsichtlich des Ausschlusses der Nutzungen eine unmittelbare Wirkung entfalten.
- Wenn öffentliche Planungsträger am Verfahren beteiligt wurden und nicht widersprochen haben, gilt die Anpassungspflicht gemäß § 7 BauGB.

Der FNP besteht aus der Planzeichnung, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erstellt wird, und das gesamte Einheitsgemeindegebiet umfasst, sowie der Begründung, die dem Plan gemäß § 5 BauGB beizufügen ist. Die Begründung muss einen Umweltbericht als selbständigen (wesentlichen) Teil enthalten, in dem u.a. die Umweltauswirkungen der Planung beschrieben werden.

Am Ende des Verfahrens wird der FNP dem Landkreis Cuxhaven zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Veröffentlichung der Genehmigung erhält er seine Wirksamkeit.

Auch wenn die Einheitsgemeinde als Trägerin des Planverfahrens entsprechend ihrer Planungshoheit den FNP in eigener Verantwortung (§ 2 Abs. 1 BauGB) aufzustellen hat, wird ihr Handlungsspielraum durch andere Planungen und Akteure mitbestimmt. Der FNP wird dazu in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt, in dem auch die Öffentlichkeit, die Nachbargemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Über Stellungnahmen – Anregungen und Hinweise – hat die Einheitsgemeinde im Zuge des Ver-

fahrens gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das Anpassungsgebot an die raumordnerischen Ziele gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist bereits angesprochen worden. Daneben sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB aufeinander abzustimmen. Damit negative Folgen für die umliegenden Gemeinden vermieden werden, müssen somit auch mögliche überörtliche Auswirkungen der Planung betrachtet werden. Die Nachbargemeinden werden dazu im Verfahren beteiligt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen entsprechend § 4 BauGB möglichst frühzeitig im Planverfahren beteiligt werden. Somit kann sichergestellt werden, dass die Einheitsgemeinde rechtzeitig über die räumlich wirksamen Planungen oder Maßnahmen der Fachbehörden informiert ist und diese bei der Planung berücksichtigen kann.
- Nach § 3 BauGB ist die Öffentlichkeit in den verschiedenen Entwurfsstadien am Planungsprozess zu beteiligen. Das BauGB sieht eine frühzeitige Beteiligung zur Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung (entweder durch eine Bürgerversammlung oder durch Auslegung der Unterlagen mit Gelegenheit zur Erörterung während der Dienststunden) sowie eine öffentliche Auslegung der weiter ausgearbeiteten Entwurfsunterlagen zu einem späteren Zeitpunkt vor.

Das Verfahren für die Aufstellung des FNP für die Einheitsgemeinde Schiffdorf folgt diesen Grundsätzen.

Darüber hinaus wird in der Zusammenarbeit zwischen der Einheitsgemeinde und ihren einzelnen Ortschaften ebenfalls das „Gegenstromprinzip“ angewandt. Das bedeutet, die Ortschaften hatten zu einem frühen Zeitpunkt Gelegenheit, ihren Bedarf an neuen Bauflächen zu äußern. Die gewünschten Flächen wurden zusammengetragen, städtebaulich bewertet und zu einem Gesamtkonzept zusammengestellt.

1.2 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Flächennutzungsplanung liegen nachfolgende Gesetze zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.3 Anlass der Neuaufstellung

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

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden einen FNP aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. In den seit der Aufstellung

des bisher wirksamen FNP vergangenen fast vierzig Jahren haben sich die Rahmenbedingungen und Grundlagen für die Entwicklung der Gemeinde zum Teil grundlegend geändert. Dazu gehören zum einen die inzwischen erfolgten Neuausrichtungen übergeordneter Planungen (insbesondere des RROP) und gesetzlicher Grundlagen (z.B. durch die Novelle des BauGB von 2017), zum anderen die gegenwärtigen Entwicklungen in den Ortschaften (z.B. Wohnungsmarkt- und Gewerbeentwicklung), aber auch die absehbaren zukünftigen Veränderungen durch den demografischen Wandel und einen weiter anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft.

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

1.4 Vorgehensweise

Im Rahmen der Neuaufstellung wird die Digitalisierung des FNP aktualisiert. Die Aufgabenstellung verlangt eine zweistufige Vorgehensweise:

a.) Digitalisierung und Aktualisierung des Bestands

Der bisherige digitalisierte FNP-Bestand wurde zunächst für das Gemeindegebiet aktualisiert. Darin wurden die Änderungen seit der Digitalisierung im Jahr 2009 nachgetragen. Nachrichtliche Darstellungen wie Schutzgebiete und Hauptversorgungsleitungen sind (in Abstimmung mit den zuständigen Behörden) überprüft und ggf. aktualisiert worden. Die digitale Aktualisierung dient als Grundlage für die Ausarbeitung der Neuaufstellung.

Flächendarstellungen im Bestand, bei denen aus planerischer Sicht Änderungsbedarf besteht, wurden identifiziert und in Abstimmung mit der Gemeinde als Änderungsflächen in das Neuaufstellungsverfahren integriert.

b.) Neuaufstellung des FNP

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Planung wurden zu Beginn zusammengestellt. Schwerpunkte sind dabei die voraussichtliche Bedarfsentwicklung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie die raumordnerischen Vorgaben (RROP 2012, z.B. Entwicklungsachsen, zentrale Orte, Innenentwicklung, regionales Gewerbeflächenkonzept). Im Ergebnis wurden die Größenordnung und mögliche Verteilung (Kontingentierung) v.a. der Wohn- und gewerblichen Bauflächen auf die einzelnen Ortschaften als grundlegender Baustein für das gemeindliche Entwicklungskonzept erarbeitet.

Vor dem Hintergrund des ermittelten Bedarfs wurden von der Gemeinde mögliche Flächenneudarstellungen in Abstimmung mit den acht Ortschaften zusammengestellt. Diese Flächen wurden näher betrachtet und städtebaulich einer Einzelbewertung unterzogen. Alternativen wurden in die Betrachtung einbezogen, diskutiert und bewertet. Die beabsichtigten Neudarstellungen sind ortschaftsweise als Bausteine des vorgesehenen städtebaulichen Gesamtkonzeptes zusammengestellt, das die Gemeinde Schiffdorf mit dem neuen FNP unter Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen und Grundlagen umsetzen möchte.

Die Vorgehensweise auf den zwei parallelen Ebenen im Rahmen des durch das BauGB vorgegebenen Aufstellungsverfahrens ist in dem folgenden Schaubild abgebildet.

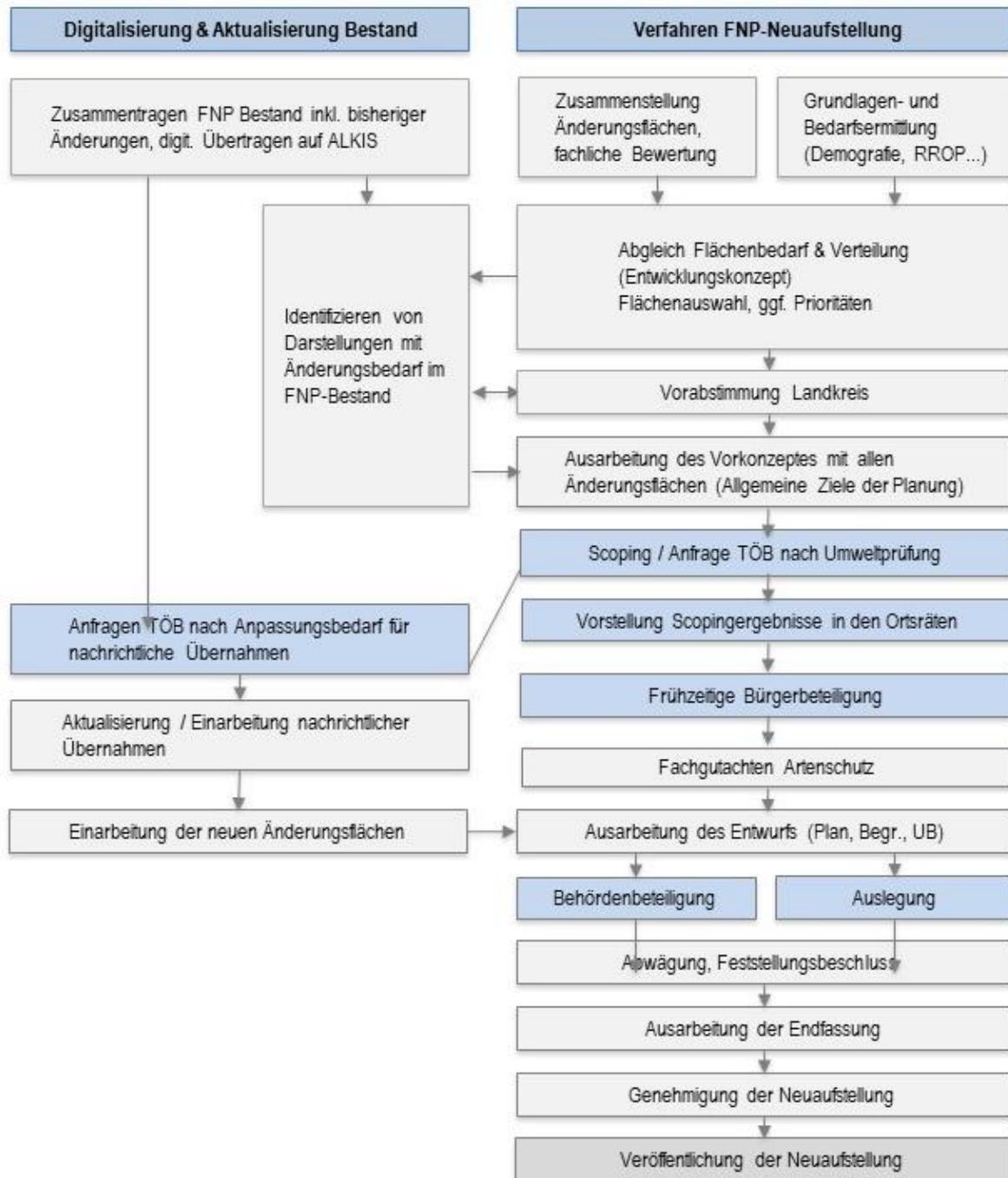


Abbildung 1: Vorgehensweise auf zwei Ebenen, eigene Darstellung

1.5 Digitalisierung des Bestands, Aktualisierung nachrichtlicher Übernahmen

Der FNP-Bestand einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen wurde flächendeckend für die Einheitsgemeinde Schiffdorf auf der Grundlage der ALKIS-Grunddaten sowie dem digitalisierten Stand des FNP (Stand 2009) digitalisiert.

Nachrichtlich zu übernehmende Daten, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wurden abgeglichen und – soweit erforderlich – in der digitalen Karte aktualisiert. Dazu wurden Daten bei den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingeholt (Datenabfrage). Bei diesen Darstellungen handelt es sich nicht um inhaltliche Planänderungen der Einheitsgemeinde, sondern nur um nachrichtliche Übernahmen bereits bestehender (rechtlicher) Regelungen bzw. vorhandener Anlagen. Der folgende Stand wurde erreicht:

Nachrichtliche Übernahmen	Datenlage / Stand der Übernahme	Zuständige Behörde / TöB	Fehlende Daten
Waldflächen	Digitalisierung FNP (Stand 2009) / Eigene Erhebung und Bestimmung	Niedersächsische Landesforsten - Forstamt Harsefeld/Bispingen	Digitale Karte über den Waldflächenbestand; detaillierte Auskunft über vorhandene Waldflächen
Wasserflächen	Digitalisierung FNP (Stand 2009) / Geoportal des LK Cuxhaven	LK Cuxhaven - Amt Wasser- Abfallwirtschaft	Digitale Karten bzw. Aussagen zum Wasserflächenbestand Gewässer I. und II. Ordnung; Wasserschutzgebiete; Abwasserentsorgungsanlagen etc.
Überörtliche Straßen	Digitalisierung FNP (Stand 2009) / Geoportal des LK Cuxhaven	LK Cuxhaven - Amt Wasser- Abfallwirtschaft – Fachgebiet 66.1 Straßenbau, Gewässerbau, NLSTBV Stade	-
Bahnlinien	Digitalisierung FNP (Stand 2009)	Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Hannover	-
Richtfunktrassen mit Schutzkorridoren	Digitalisierung FNP (Stand 2009)	Bundesnetzagentur / private Betreiber von Richtfunktrassen, Bundeswehr	Aktuelle Daten zu zivilen und militärischen Richtfunktrassen
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen Freileitungen Elektrizität	Digitalisierung FNP (Stand 2009)	TenneT TSO GmbH, wesernetz gmbh, EWE Netz GmbH, E.ON Netz GmbH	Aktuelle Daten zur Netzkapazität, Planung und Kapazität von Leitungen
Unterirdische Hauptversorgungsleitungen	Digitalisierung FNP (Stand 2009)	Gasunie Deutschland Services / Exxon Mobil	Aktuelle Daten zum Verlauf von Gasversorgungsleitungen

Nachrichtliche Übernahmen	Datenlage / Stand der Übernahme	Zuständige Behörde / TöB	Fehlende Daten
			etc.
Natur- und Landschaftsschutz	Digitalisierung FNP (Stand 2009) / Geoportale des LK Cuxhaven	LK Cuxhaven - Naturschutzamt	-
Rohstoffsicherung	Digitalisierung FNP (Stand 2009) / Geoportale des LK Cuxhaven	LK Cuxhaven / LBEG	Digitale Karten zu aktuellen Rohstoffsicherungsgebieten
Bergbau	Digitalisierung FNP (Stand 2009)	LK Cuxhaven / LBEG	Digitale Karten zu aktuellen Abbaugebieten
Denkmalschutz (Baudenkmäler)	Digitalisierung FNP (Stand 2009) / Geoportale des LK Cuxhaven	LK Cuxhaven – Untere Denkmalschutzbehörde	-
Denkmalschutz (archäologische Fundstellen)	Digitalisierung FNP (Stand 2009) / LRP 2000 Karte II	Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Aktuelle Daten und Karten zu Fundstellen
Altanlagen	Digitalisierung FNP (Stand 2009)	LK Cuxhaven / LBEG	Aktuelle Daten zu Verdachtsstandorten, Altlastenverdachtsflächen, Altanlagenstandorten etc.
Gewerbliche und landwirtschaftliche Tierhaltung / Tierhaltungsbetriebe	-	Landwirtschaftskammer Nds., Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, LK Cuxhaven - Bauaufsicht	Aktuelle Daten zur Tierhaltung

Tabelle 1: Datenabfrage

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Lage und Einbindung in die Region

Die Gemeinde Schiffdorf liegt etwa im geographischen Mittelpunkt des Landkreises Cuxhaven, in direkter Nachbarschaft zur bremischen Seestadt Bremerhaven. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 113,56 km² und setzt sich aus insgesamt acht Ortschaften zusammen. Die Ortschaft Schiffdorf ist die zweitgrößte Ortschaft der aus diesen acht Ortschaften bestehenden Einheitsgemeinde. Die anderen Ortschaften sind nach Größe geordnet: Spaden, Wehdel mit dem Ortsteil Altluneberg, Sellstedt, Geestenseth, Bramel, Wehden und Laven.

Insgesamt zählt die Gemeinde rd. 14.510 Einwohner (Stand Juni 2016¹). Der Sitz der Gemeindeverwaltung und zugleich Grundzentrum für das gesamte Gemeindegebiet ist die Ortschaft Schiffdorf.

Fläche und Einwohner verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Ortschaften²:

	Fläche in km²	Einwohner 2016
Spaden	10,9	4.642
Schiffdorf	13	3.388
Wehdel	24,1	2.204
Sellstedt	22,1	1.881
Geestenseth	11,9	1.005
Bramel	15,5	685
Wehden	11,8	590
Laven	4,2	115
Einheitsgemeinde	113,5	14.510

Die Gemeinde gehört zur westlichen Peripherie der Metropolregion Hamburg und liegt im unmittelbaren Wirkungsbereich der Metropolregion Bremen/Oldenburg. Im Norden grenzt die Gemeinde an die Stadt Geestland³, im Süden an die Gemeinde Beverstedt und im Südwesten an die Gemeinde Loxstedt. Die Bundesautobahn BAB 27 bietet eine direkte Verbindung nach Bremen. Die Verbindung der Gemeinde mit dem Oberzentrum Bremerhaven ist durch Bahn- und Buslinien gewährleistet. Bahnhaltepunkte befinden sich in den Ortschaften Sellstedt, Wehdel und Geestenseth.

¹ LSN-Online Tabelle A100001G

² Gemeinde Schiffdorf 2016

³ Die Samtgemeinde Bederkesa und Gemeinde Langen sind 2015 zur Stadt Geestland zusammengelegt worden.

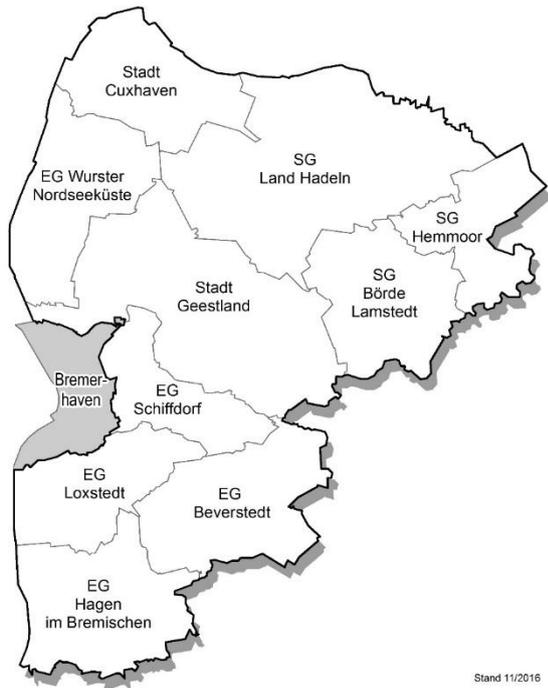


Abbildung 2: Städte, Samtgemeinden und Einheitsgemeinden im Landkreis Cuxhaven (Stand: November 2016)

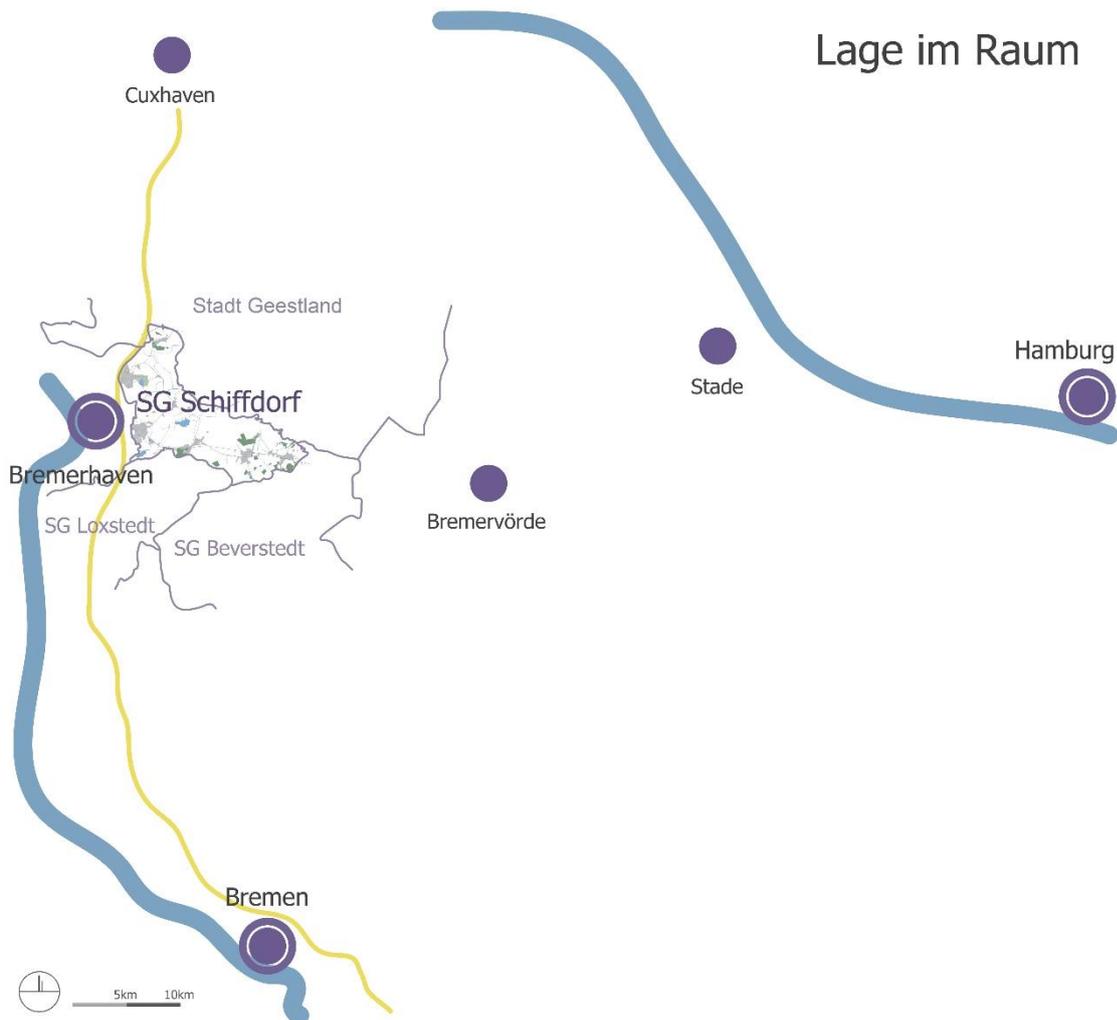


Abbildung 3: Lage im Raum, eigene Darstellung

2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

2.2.1 Naturräumliche Gliederung, Topografie

Naturräumlich betrachtet liegt die Gemeinde Schiffdorf im Süden des Elbe-Weser-Dreiecks und ist Teil der ILEK-Region Wesermünde-Süd. Diese besteht neben der Gemeinde Schiffdorf aus der Gemeinde Beverstedt, der Gemeinde Hagen und der Gemeinde Loxstedt.

Die beiden für die Küsten Niedersachsens bestimmenden Naturräume Marsch und Geest sind für die Landschaft prägend. Das Gemeindegebiet liegt dabei vorwiegend in der naturräumlichen Einheit der Stader Geest, mit den Untereinheiten Geeste-Niederung, Loxstedter-Beverstedter Geest, Cuxhaven-Bremerhavener Geest (= Hohe Lieth) und Bederkesaer Geest. Dabei lässt sich grob einteilen, dass sich die Niederungsbereiche eher im Norden und die Geest im südlichen Bereich der Gemeinde befinden. Die Niederungsbereiche werden von der Geeste und ihren Nebenflüssen geprägt; sind von mehreren Geestinseln durchsetzt, die teilweise der Einheit Cuxhaven-Bremerhavener Geest (= Hohe Lieth), teilweise der Einheit Loxstedt-Beverstedter Geest zugeordnet werden. In der Niederung dominieren Nieder- und Hochmoore; im westlichen Bereich auch Moor- und Moor-Organomarschen. Während die Geestinseln durch Siedlungen und Äcker geprägt werden, herrscht in der Niederung Grünland bei weitem vor. Die Geest-Bereiche im südlichen Bereich der Gemeinde sind Ausläufer der Loxstedt-Beverstedter Geest, die sich durch ihr flachwelliges Relief auszeichnet. Es herrschen lehmig-sandige Böden vor, die überwiegend unter Stauwassereinfluß stehen, der noch durch das küstennahe niederschlagsreiche Klima und die vorwiegend ungünstigen Abflußverhältnisse des nur durch geringe Höhenunterschiede gekennzeichneten Gebietes verstärkt wird. Die Geestplatten, die lange Zeit von Heide bedeckt waren, werden heute überwiegend von Äckern und Nadelwäldern bedeckt. Auf einzelnen trockneren Lehmkuppen und -rücken sind neben Äckern auch einzelne Laubwälder verbreitet.

Das Gelände ist im Bereich der Gemeinde Schiffdorf nur wenig bewegt. Alle Ortschaften liegen zwischen 0 und 10 m über NN, wobei ein leichter Höhenanstieg in Richtung Osten bis zur Ortschaft Geestenseth erkennbar ist. Der nördliche, vorwiegend ackerbaulich genutzte Teil der Gemeinde, liegt z.T. unter 0 m NN und ist als Niedermoor kartiert. Bei den Böden im übrigen Gemeindegebiet handelt es sich insbesondere um Organomarsch-Böden und Plaggensch.

2.2.2 Boden, Geologie, Lagerstätten

Die Niederungen werden weit überwiegend von Niedermooren eingenommen; meist handelt es sich dabei um stark zersetzte Bruchwald-, Schilf- und Seggentorfe. Die Geest ist überwiegend durch Grundmoränen (Geschiebemergel, Geschiebelehm) sowie durch glazifluviale Ablagerungen geprägt. Entlang des Flusses Geeste ist sogenanntes Pseudogley vorhanden. Nur kleinräumig kommen äolische Ablagerungen wie Binnendünen oder fluviale Ablagerungen wie Auensedimente vor. Nahezu das gesamte Kreisgebiet ist von holozänen und pleistozänen Schichten bedeckt. Ältere, also vor-pleistozäne Bildungen sind nur in sehr wenigen Bereichen an der Oberfläche vorhanden.

Vereinzelt sind Böden als landesweit oder regional seltene Böden eingestuft, an einigen Stellen sind historisch alte Waldstandorte vorhanden. In der Nähe der Siedlungsbereiche finden sich Böden, die eine hohe Winderosionsgefährdung aufweisen, die größtenteils aus der Ackernutzung resultiert. Die Ackernutzung sorgt zusätzlich dafür, dass Böden vor allem im Bereich der Geestmündung eine hohe Verdichtungsgefährdung aufweisen.⁴

In der Gemeinde Schiffdorf ist die Nitratauswaschungsempfindlichkeit größtenteils gering. In unmittelbarer Umgebung der Ortschaften Wehdel, Spaden und Sellstedt wird die Empfindlichkeit hoch bis sehr hoch eingestuft. Östlich von Sellstedt sowie nahe Spaden und Laven sind

⁴ LRP Cuxhaven, Karte Boden – wichtige Bereiche

Hochmoore vorhanden.⁵ Das Retentionsvermögen der Böden weist ebenso eine breite Spannweite wie die Nitratauswaschungsempfindlichkeit auf. In den Bereichen, in denen die Nitratauswaschungsempfindlichkeit gering ist, ist auch das Retentionsvermögen gering, nämlich im Großteil des Gemeindegebietes. Ein hohes bis sehr hohes Retentionsvermögen ist um Wehdel, Spaden und Sellstedt vorzufinden.⁶

Die bodenkundliche Feuchtestufe variiert im Gemeindegebiet von stark feucht bis mittel frisch. Stark feuchte Böden sind entlang der Geeste aufzufinden, die flussaufwärts in mittel feuchte Bereiche übergehen. Stark frische und mittel frische Böden sind überwiegend um und zwischen Sellstedt und Wehdel vorhanden.⁷

2.2.3 Wasser

Die Gemeinde Schiffdorf wird von unterschiedlichen Gewässertypen geprägt. Fünf Seen befinden sich im Gemeindegebiet, der Sellstedter See, der Apeler See, der Friedheimer See, der Spadener See und der Silbersee. Der Spadener See und der Silbersee werden zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt; beide dienen als Badestelle. Auf dem Spadener See ist zusätzlich das Surfen und Rudern möglich. Mit der im Jahr 2018 abgeschlossenen Planung wird die Erholungs- und Freizeitfunktion durch eine Wasserskianlage erweitert. Der Bereich um den Apeler See, angrenzend an die Stadt Bremerhaven, ist als Wasserschutzgebiet klassifiziert, ein weiteres befindet sich nördlich von Spaden.⁸ Nördlich von Bramel existiert zudem ein Polder, ein Überschwemmungsgebiet.

Prägend ist zudem die Geeste, die Teil des Schifffahrtsweges Elbe-Weser ist. Der Fluss verläuft entlang der Gemeindegrenze zu der nördlich gelegenen Stadt Geestland, durchquert das Gemeindegebiet zwischen Schiffdorf und Spaden und mündet anschließend in Bremerhaven in die Weser. Zwei Sportboothäfen befinden sich an der Geeste, die zudem zum Rudern, Segeln und zum Befahren mit Motorbooten genutzt wird. Im Osten der Gemeinde fließt außerdem die Grove, entlang der südlichen Gemeindegrenze verläuft die Rohr.⁹

Bei den Flüssen handelt es sich um Gewässer erster Ordnung. Zur zweiten Ordnung zählt die Vielzahl an Gräben, die sich netzartig über das gesamte Gemeindegebiet erstreckt. Kleinere Gräben, Gewässer dritter Ordnung, sind ebenfalls flächendeckend vorhanden, lediglich südlich der Bahnlinie von Wehdel sind diese nur in sehr geringem Maße aufzufinden. An einigen Stellen ergeben die Gräben ein Grabensystem, so geschehen südlich von Spaden. Dabei handelt es sich um ein sehr engmaschiges Grabensystem, das überwiegend besonders gut ausgeprägte Gräben aufweist. Ein weiteres Grabensystem liegt zwischen Wehden, Laven und der Geeste. Dieses ist weitmaschig mit überwiegend mäßig ausgeprägten Gräben. Nördlich von Altluneburg ist ebenfalls ein Grabensystem vorhanden, das jedoch deutlich kleiner als die vorherigen Systeme ist. Rund die Hälfte der Fläche ist weitmaschig, während die andere Hälfte als ein engmaschiges Grabensystem eingestuft ist.

Entlang der Fließgewässer Geeste und Grove befinden sich diverse Schöpfwerke, Anlagen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Feldern und Gewässer. Vor Bremerhaven befindet sich eine Schleuse in der Geeste. Außerdem gibt es zwei Kläranlagen unterschiedlicher Größe im Gemeindegebiet, die Hauptkläranlage zwischen den Ortschaften Bramel und Schiffdorf sowie eine weitere Anlage östlich der Ortschaft Wehdel.

Sowohl diese baulichen Anlagen als auch die intensive Freizeit- und Erholungsnutzung belasten die Gewässer. Die Fließgewässer sind hinsichtlich ihrer Gewässerstruktur und -güte meist zweigeteilt: In unteren Teilen sind sie meist bedingt naturnah und kritisch belastet (Güteklasse II-III), während sie in oberen Teilen überwiegend naturnah und mäßig belastet (Güteklasse II) sind¹⁰.

⁵ LRP 2013, Karte Nitratauswaschungsempfindlichkeit

⁶ LRP 2013, Karte Retentionsvermögen

⁷ LRP 2013, Karte Bodenkundliche Feuchtestufe

⁸ Geoportal LK Cuxhaven, Karte zur Wasserwirtschaft

⁹ LRP 2013, Karte Oberflächenwasser

¹⁰ LRP 2013, Karte Oberflächenwasser

Die Gewässerstruktur der Gräben ist größtenteils von überwiegend verarmter naturraumtypischer Ausprägung, in einigen Bereichen finden sich auch extrem verarmte naturraumtypische Ausprägungen. Die Gewässergüte ist dabei mehrheitlich gering bis mäßig belastet. Bei den Stillgewässern lassen sich größere Unterschiede feststellen. Der Spadener ist bedingt als naturnah anzusehen, derweil sind der Sellstedter See und der Silbersee als nahezu natürlich eingestuft.¹¹

Bezogen auf das Grundwasser lassen sich ebenfalls Parallelen im gesamten Gemeindegebiet erkennen. Die mittleren Grundwasserstände des oberflächennahen Grundwassers liegen bei rund vier bis 13 dm unter der Geländeoberfläche.¹²

Die Grundwasserneubildung ist generell rund um die Ortschaften ausgeprägt. In den Bereichen in und um Wehdel, Bramel, Laven, Schiffdorf und Spaden finden sich Flächen mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate bei Ackernutzung. In Geestenseth und in Sellstedt sind neben Flächen mit hoher Grundwasserneubildungsrate auch Bereiche mit sehr hoher Grundwasserneubildungsrate vorhanden.

Die Auswaschungsempfindlichkeiten sind ebenfalls in der Nähe der Ortschaften gegenwärtig und grenzen an die Flächen der Grundwasserneubildung an bzw. überschneiden sich mit diesen. Dies betrifft sowohl die Auswaschungen von Nitrat als auch von Phosphat. In Teilen geschieht diese aufgrund der Ackernutzung.

2.2.4 Klima

Bei der Betrachtung der Klimatoptypen wird deutlich, dass verschiedene Typen nebeneinander vorkommen. Darin lassen sich auch die naturräumlichen Einheiten ablesen. Das Freilandklima der Marschen zwischen Schiffdorf und Spaden im Bereich der Marsch deckt ein großes Gebiet ab, ebenso wie das Freilandklima der Niederungen und Auen, das sich entlang der Geeste, Grove und Rohr erstreckt. Das Freilandklima der Geest befindet sich südlich des Einflussbereiches der Geeste. Dazwischen kommen verschiedene weitere Klimatoptypen vor, wie das Wald- und das Moorklima, vereinzelt auch das Gewässerklima. Letztgenannte Klimatoptypen kommen ebenso wie das Siedlungsklima immer wieder „als Stückwerk“ vor, als kleinteilige, nicht zusammenhängende Bereiche.¹³

Beinahe im gesamten Gemeindegebiet beträgt die mittlere jährliche Niederschlagssumme 750 bis 775 mm/a. Verglichen mit dem Landkreis Cuxhaven handelt es sich dabei um Werte aus dem unteren Mittel. Lediglich in kleinen Teilen, nördlich von Spaden und im Südosten von Geestenseth, wird die nächsthöhere Einteilung von 775 bis 800 mm/a erreicht.

Die mittleren Windgeschwindigkeiten liegen in der Gemeinde Schiffdorf bei 5,00-5,50 m/s, ein eher niedriger Wert verglichen mit LK Cuxhaven.¹⁴

Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Kaltluftentstehung finden sich im gesamten Gemeindegebiet, vor allem aber entlang der Geeste und im Bereich rund um Laven. Die Flächen rund um die Geeste sind zusätzlich von Bedeutung, da sie einen unzerschnittenen verkehrsarmen Raum darstellen. Darüber hinaus gibt es wiederholt Bereiche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für die Frischluftentstehung. Dabei handelt es sich jedoch um kleinteilige Flächen, die nicht zusammenhängen. Belastungen erfahren Luft und Klima vor allem durch Lärmimmissionen von Straßen und Schienen und durch Siedlungsflächen.¹⁵

2.2.5 Heutige potentiell natürliche Vegetation

Die Einflüsse der naturräumlichen Einheiten und der prägenden Gewässer werden auch bei der Vegetation deutlich. So finden sich im Bereich der Marsch vor allem Traubenkirschen-

¹¹ LRP 2013, Karte Oberflächenwasser

¹² LRP 2013, Übersichtskarte Grundwasser

¹³ LRP 2013, Textkarte 3-26: Klimatoptypen

¹⁴ LP 2013, Textkarte 3-25: Mittlere jährliche Niederschlagssummen und mittlere Windgeschwindigkeiten

¹⁵ LP 2013, Textkarte 3-27: Bereiche mit besonderer Bedeutung für Luft und Klima

Erlenwälder und Erlenbruchwälder, in geringerer Zahl auch Erlen-Eichen-Hainbuchenwälder und Waldziest-Eichen-Hainbuchenwälder. Entlang der Fließgewässer Geeste, Grove und Rohr sowie entlang des Grabensystems nordöstlich von Laven dominiert der Erlenbruchwald. Südlich der Marsch und südlich der Geeste kommen vor allem trockener Eichen-Buchenwald und Feuchter Eichen-Buchenwald vor, die unregelmäßig von verschiedenen Übergängen zu kleinräumigen Vorkommnissen, etwa des Flattergras-Buchenwalds oder des Feuchten Eichen-Buchenwalds, durchzogen sind. In den Naturschutzgebieten Geestenniederung und Sellstedter See sind es die Hochmoorvegetation oder der Birkenbruchwald, die prägend sind.¹⁶

2.2.6 Landschaftsbild

Einteilung in Wertstufen hinsichtlich der Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, in der Gemeinde Schiffdorf größtenteils mittel bis hoch. Obere Teile der Geeste, das Naturschutzgebiet Sellstedter See und vereinzelte Wälder werden als sehr hoch eingestuft. Die Flächen der Siedlungsbereiche sind dagegen größtenteils von geringer Bedeutung.

Die Gründe für die Einstufung wurden in einigen Bereichen bereits in den vorangegangenen Kapiteln angerissen.

Zu den naturgeprägten Landschaftselementen und -strukturen zählen historische und neuzeitliche Waldgebiete, die überwiegend am Rande der Ortschaften vorkommen, die bereits bekannten Fließgewässer und markante Geländestufen, die überwiegend die Abgrenzung von den Siedlungsbereichen zur Geeste-Niederung darstellen.

Die kulturgeprägten Landschaftselemente und -strukturen bestehen in der Gemeinde Schiffdorf vor allem aus den Grabensystemen, die in allen Ausprägungen hinsichtlich der Maschigkeit vorhanden sind, und vereinzelte Hügelgräber nahe Wehdel und Wehden.

Zu den kulturgeprägten Siedlungselementen und -strukturen zählen die Kirchtürme in den jeweiligen Ortschaften und die Windmühle in Schiffdorf.

Beeinträchtigungen erfahren die Natur- und Kulturlandschaften durch diverse Bauten und menschliche Eingriffe wie Schleusen, Kläranlagen und Verkehrsflächen. Auch Intensivtierhaltungsanlagen, wie sie in Bramel, nahe des Apeler Sees und westlich von Wehdel vorhanden sind, schmälern den Wert. Weiterhin sind Industrie- und Gewerbeflächen in Wehdel, Sellstedt, Spaden und in Schiffdorf zu nennen, ebenso wie der Windpark in Schiffdorf. Außerdem gehen Beeinträchtigungen von Freizeit- und Erholungsanlagen in Spaden, Wehden und nahe Friedheim sowie von Sportboothäfen aus.¹⁷

2.3 Demografische Entwicklung

In der Gemeinde Schiffdorf leben Mitte des Jahres 2017 insgesamt 14.510 Einwohner (Stichtag 30.06.2016). Davon leben 4.642 Einwohner in der Ortschaft Spaden, 3.388 in Schiffdorf und 2.204 Einwohner in Wehdel. Die Ortschaft Sellstedt zählt 1.881 Einwohner, während in Geestenseth 1.005 Einwohner leben. 685 Einwohner werden in der Ortschaft Bramel erfasst, in Wehden sind es 590 Einwohner und die Ortschaft Laven zählt 115 Einwohner. Für die gesamte Gemeinde Schiffdorf ergibt sich bei einer Fläche von ca. 113,55 km² eine Bevölkerungsdichte von ca. 128 Einwohnern je km². Mit 422 Einwohnern je Quadratkilometer ist Spaden die am dichtesten bevölkerte Ortschaft, gefolgt von Schiffdorf mit 258 Einwohnern je Quadratkilometer. Laven zählt die geringste Bevölkerungsdichte, dort leben 27 Einwohner je Quadratkilometer.¹⁸

¹⁶ LP 2013, Textkarte 1-3: Heutige potentielle natürliche Vegetation

¹⁷ LP 2013, Karte 2: Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft – Wichtige Bereiche

¹⁸ Gemeinde Schiffdorf 2016

Das Durchschnittsalter in Schiffdorf beträgt im Jahr 2015 ca. 45,7 Jahren und liegt damit unter dem Wert von 46,1 Jahren für den Landkreis Cuxhaven und über dem Durchschnittsalter in Niedersachsen (44,3 Jahre).¹⁹

Laut der Bertelsmann Stiftung zählt die Gemeinde Schiffdorf zum Demografietyt 1 „Stabile ländliche Städte und Gemeinden“. Dieser ist durch Wohngegenden, Einfamilienhäuser und eine geringe Dichte geprägt. Vor allem junge Familien wandern zu und sorgen so für eine stabile Einwohnerzahl. Die Einkommenssituation ist als solide zu beschreiben, während die Bedeutung als Arbeitsort gering ist und somit eine hohe Auspendlerzahl zu verzeichnen ist.²⁰

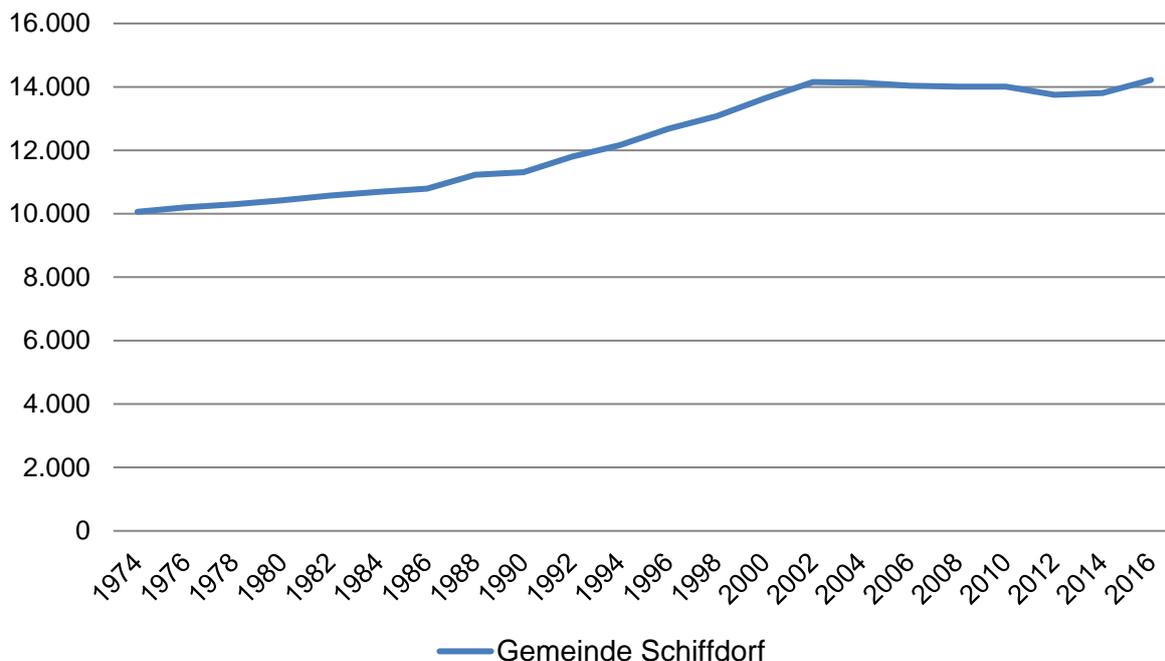


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung von 1974 bis 2016, eigene Darstellung nach LSN-Online 2016: Tabelle Z100001G (Auszug)

Die Bevölkerung der Gemeinde Schiffdorf wuchs in den 1990er Jahren stetig an. Ab 2000 stagniert die Bevölkerungszahl bzw. nimmt in manchen Jahren bereits ab. Obwohl die wirtschaftliche Lage des nachbarschaftlichen Oberzentrums Bremerhaven, vor allem in den 1990er Jahren sehr schlecht war und die Arbeitslosenquote (22,3%) auf westdeutsche Rekordhöhen kletterte, konnte die angrenzende Gemeinde Schiffdorf in den 1990ern weiterhin an Bevölkerung gewinnen.

Die Zunahme der Bevölkerung in den 1990er Jahren bis 2005 zeigt sich auch an der Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften seit der Eingemeindung im Jahr 1974. Die beiden an der Grenze zu Bremerhaven gelegenen Ortschaften Schiffdorf und Spaden haben besonders an Bevölkerung gewonnen. Zurückzuführen ist dies vermutlich auf das gleichzeitige Zusammenwirken verschiedener Umstände wie die Ost-West-Wanderung nach der Vereinigung (Zuwanderung von Spätaussiedlern), die Neubautätigkeit der geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“), die Eigenheimförderung des Bundes und die Suburbanisierung als anhaltender Trend. Auch Sellstedt und Wehdel haben etwas stärker an Bevölkerung gewonnen. Dies kann auf die vorhandenen Bahnhaltepunkte und die dadurch gesicherte ÖPNV-Verbindung nach Bremerhaven und Richtung Hamburg zurückgeführt werden.²¹

¹⁹ LSN 2015

²⁰ Bertelsmann Stiftung: Typ 1: Stabile ländliche Städte und Gemeinden, 2016

²¹ vgl. Schiffdorf 2030 Arbeitsbuch, S.17

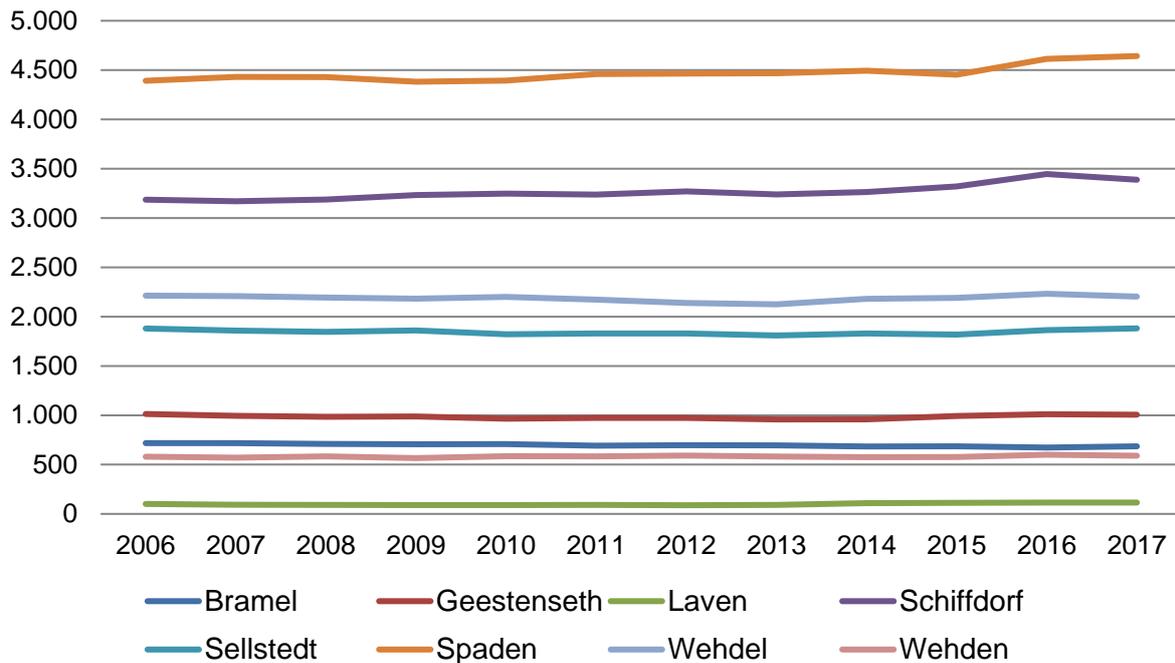


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Ortschaften, eigene Darstellung nach Zahlen der Gemeinde

2.3.1 Trend der Bevölkerungsentwicklung

Die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung wird unterschiedlich erwartet, die Prognosen weichen voneinander ab. Im Folgenden werden die aktuell vorliegenden Prognosen kurz skizziert. Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert für die Gemeinde Schiffdorf im Zeitraum von 2012 bis 2020 eine Zunahme der Bevölkerungszahl von 0,8%, von 2012 bis 2025 wird eine Zunahme von 0,4% erwartet. Die Prognose für den Zeitraum von 2012 bis 2030 geht von einem Rückgang um 0,5% aus.²²

Von der NBank wird die Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2015 bis 2020 mit ca. +2% angegeben, für 2015 bis 2025 wird eine Zunahme von rund 3% erwartet. Anschließend sinken die prognostizierten Zahlen auf ca. 2% (2015-2030) und auf +-0% (2015-2035).²³

Die Prognose des Landkreises Cuxhaven sieht einen Bevölkerungsrückgang von 4,0 % bis 2020 vor. Für den Zeitraum von 2015 bis 2025 wird ein Rückgang um 5,5 % erwartet, zwischen 2015 und 2030 prognostiziert der Landkreis einen Rückgang von 7,8 %²⁴.

²² Bertelsmann Stiftung, 2016

²³ vgl. Kommunalprofil NBank 2017

²⁴ PTV Group / EBP

Quelle	NBank ²⁵	Bertelsmann Stiftung	Landkreis Cuxhaven
Basisjahr	2015: 14.095 (Index)	2012: 13.740	2015: 13.890
Prognosejahre	2020: 14.447 (+2,5%)	2020: 13.840 (+0,7%)	2020: 13.339 (-4%)
	2025: 14.518 (+3%)	2025: 13.790 (+0,4%)	2025: 13.133 (-5,5%)
	2030: 14.377 (+2%)	2030: 13.660 (-0,6%)	2030: 12.815 (-7,8%)
	2035: 14.095 (0%)	-	-

Tabelle 2: Prognosen der Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Schiffdorf

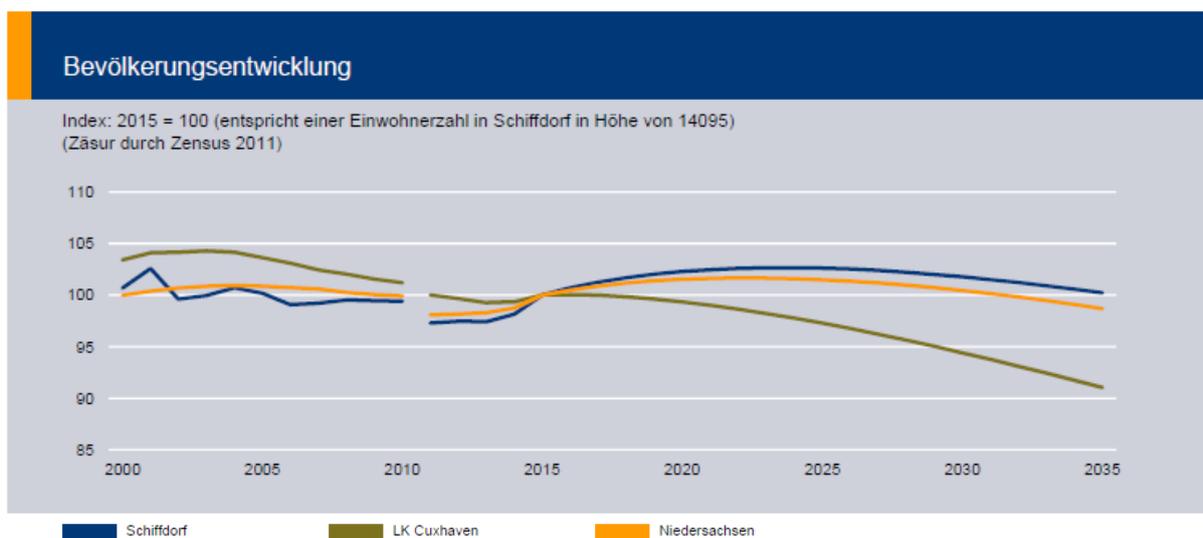


Abbildung 6: Bevölkerungsprognose für Schiffdorf, den Landkreis Cuxhaven und Niedersachsen, aus NBank Kommunalprofil 2016, S. 9.

2.3.2 Trend der Altersverteilung

Für die Prognose einer zukünftigen Altersverteilung betrachtet die Bertelsmann Stiftung drei Zeithorizonte und gibt für diese die relative Entwicklung von zehn Altersgruppen sowie einige Mittelwerte an. Ausgehend von dem Jahr 2012 wird insgesamt bis zum Jahr 2030 mit einer Zunahme der Altersgruppen der 0- bis 2-Jährigen (9,5%) und der 6- bis 9-Jährigen (5%) gerechnet. Sonst sind Abnahmen prognostiziert, erst die Altersgruppen der 65- bis 79- Jährigen und der ab 80-Jährigen erfahren wieder eine Zunahme (24,5% und 95%). Bis 2030 wird ein Rückgang der 10- bis 15-Jährigen um 11,5% erwartet, die Altersgruppe der 16- bis 18-Jährigen erfährt eine Abnahme von 21,5%. Mit 19,5% ist die Abnahme der 19- bis 24-Jährigen nur geringfügig kleiner. Die relative Entwicklung der 25- bis 44-Jährigen wird mit -8,75% prognostiziert, für die 45- bis 64- Jährigen liegt dieser Wert bei 16,5%.

Das Durchschnittsalter wird von der Bertelsmann Stiftung bis 2020 mit 47,4 Jahren prognostiziert. Bis 2025 beträgt das Durchschnittsalter 48,4 Jahre, bis 2030 liegt die Prognose bei 49,2 Jahren.

²⁵ Diese Prozentzahlen sind mit einer gewissen Unschärfe behaftet, da die Werte der NBank lediglich im Diagramm vorliegen und keine absoluten Zahlen ablesbar sind.

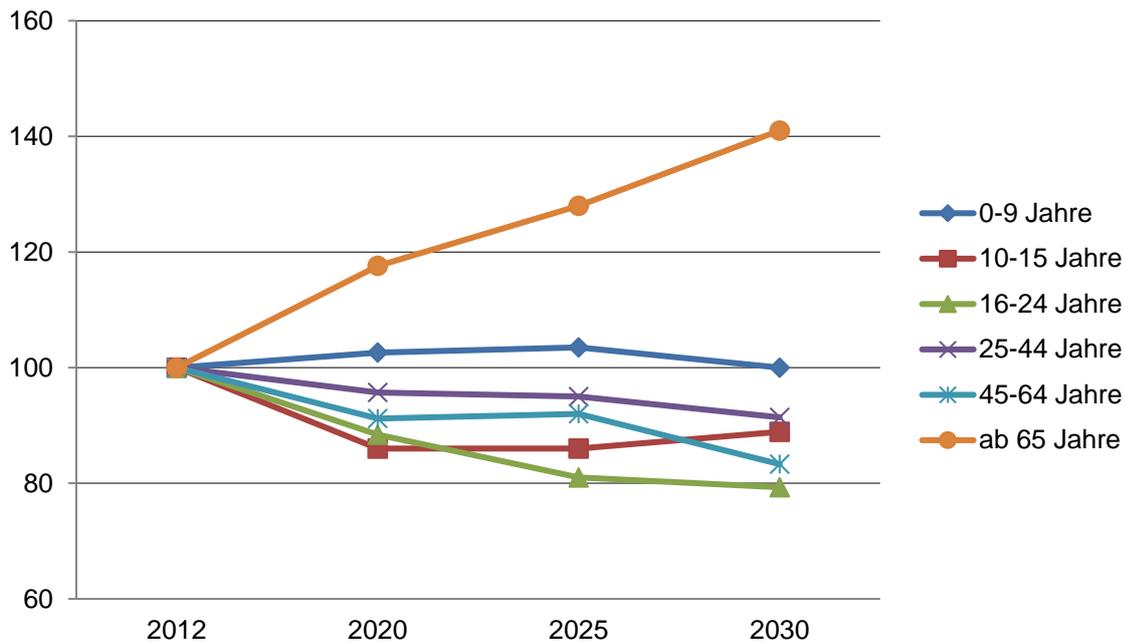


Abbildung 7: Einwohnerentwicklung in Schiffdorf nach Altersgruppen (Index 2012 = 100), eigene Darstellung nach Bertelsmann Stiftung: Bevölkerungsvorausberechnung - Bevölkerungszahl nach Altersgruppen

Das Kommunalprofil der NBank gibt eine Prognose der Altersverteilung bis 2035 an, ausgehend von dem Jahr 2015 und aufgeschlüsselt nach sechs Altersgruppen, und setzt diese in Bezug zum Landkreis Cuxhaven und dem Land Niedersachsen. Im Gegensatz zur Prognose der Bertelsmann Stiftung beziehen sich die Angaben an dieser Stelle nicht auf die jeweilige Altersgruppe, es wird der Anteil der Einwohner einer Altersgruppe an allen Einwohnern angegeben.

Während 2015 noch 17% aller Einwohner zwischen 0 und 17 Jahre alt waren, wird dies im Jahr 2035 nur noch auf 15% zutreffen. Der Anteil der 18- bis 29-Jährigen sinkt von 12% auf 11%. Der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen wird ein Zuwachs von 16 auf 17% prognostiziert. Sechs Prozentpunkte weniger und damit ein Anteil von 18% werden für die 45- bis 59-Jährigen erwartet, gleichzeitig wächst der Anteil der 60- bis 74-Jährigen von 19 auf 22%. Ein Wachstum ist ebenfalls für die Altersgruppe ab 75 Jahren errechnet, nämlich von 12 auf 17%.

Der Landkreis Cuxhaven weist fast identische Werte auf, Unterschiede sind lediglich im Bereich eines Prozentpunktes in vier Altersgruppen aufzufinden. Im Vergleich mit Niedersachsen zeigt sich, dass die jüngeren Generationen dort größere Anteile aufweist, jedoch auch hier der Anteil der älteren Generationen ansteigt.

Insgesamt wird deutlich, dass der Anteil der jüngeren Generationen ab-, und der Anteil der älteren Generationen zunimmt. Dies führt zu einer immer älter werdenden Gesellschaft. Dieser Trend ist bei der Planung der zukünftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.



Abbildung 8: Bevölkerungspyramide der Gemeinde Schiffdorf im Jahr 2030 aus Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung (Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnungen).

2.3.3 Trend der Haushaltentwicklung

Für den Wohnungsbau und die konkrete Bedarfsermittlung ist die Anzahl der Haushalte entscheidend. Diese ist trotz Rückgang der Bevölkerungszahlen steigend. Gründe hierfür liegen in der demografischen Entwicklung, verlängerten Ausbildungszeiten und der Verschiebung der Familiengründung zu späteren Zeitpunkten.

In Niedersachsen wird bis 2028 mit einer Zunahme der Anzahl der Haushalte um 100.000 Haushalte gerechnet, bis 2035 wird eine Zunahme von 1,9%, bezogen auf die rund 3,9 Mio. Haushalte aus 2015, prognostiziert. Für den Anstieg sorgen vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte, die bis 2035 um 9,4% zulegen.²⁶

Im Jahr 2016 leben in 6.430 Wohnungen 14.510 Einwohner, woraus sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,26 Personen ergibt.²⁷ Auch in der Gemeinde Schiffdorf wird eine leichte Zunahme der Anzahl der Haushalte im einstelligen Prozentbereich, zwischen einem und drei Prozent, erwartet.²⁸ Von 2015 bis 2030 steigt der Anteil der Haushalte mit zwei Personen von 42% auf 44% an allen Haushalten an, Rückgänge verzeichnen größere Haushalte mit vier, sowie mit fünf und mehr Personen. Der Anteil dieser „Single-Haushalte“ ist dennoch geringer als der im Landkreis Cuxhaven und in Niedersachsen. Während in Schiffdorf im Jahr 2035 29% aller Haushalte von einer Person bewohnt werden, sind es in Cuxhaven 38% und in Niedersachsen 42%.

Insgesamt lässt sich dennoch eine sinkende Haushaltsgröße (Personenanzahl pro Haushalt) bei einer Zunahme der Anzahl der Haushalte feststellen.

²⁶ Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 der NBank, S. 12

²⁷ LSN-Online: Tabelle Z8051021

²⁸ Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 der NBank, Karte 2, Haushaltsprognose 2015 bis 2035, S. 29

2.3.4 Wohnungsbestand und Entwicklung der Bautätigkeit

Insgesamt sind in Schiffdorf im Jahr 2016 4.631 Wohngebäude im Bestand verzeichnet. Diese Wohngebäude beinhalten 6.430 Wohnungen, wobei rund 80% der Gebäude mit nur einer Wohnung ausgestattet sind. 619 Gebäude enthalten zwei Wohnungen, während 332 Gebäude drei und mehr Wohnungen innehaben. 159 weitere Wohnungen sind in Nichtwohngebäuden zu finden.²⁹

Die Baufertigstellungen in der Gemeinde – sowohl für Wohn- und Nichtwohngebäude als auch für Baumaßnahmen im Bestand - erfuhren zu Beginn der 2000er Jahre einen deutlichen Rückgang. Im Jahr 2000 erfolgte nach Jahren mit rund 115 Baufertigstellungen pro Jahr ein überdurchschnittliches Hoch, das in dieser Ausprägung nicht wieder erreicht wurde. Seitdem befindet sich die Anzahl bis auf die Jahre 2002 und 2004 im zweistelligen Bereich. Zwischen 2005 und 2010 ist ein weiterer Rückgang der Fertigstellungen zu verzeichnen, der den Tiefpunkt im Jahr 2009 aufweist. Grundlegend hierfür ist die Finanzkrise anzuführen. Anschließend schwanken die Zahlen zwischen rund 40 und 70 Fertigstellungen. Im Jahr 2016 lag die Anzahl bei 73, sodass im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 26 Baufertigstellungen konstatiert werden kann.

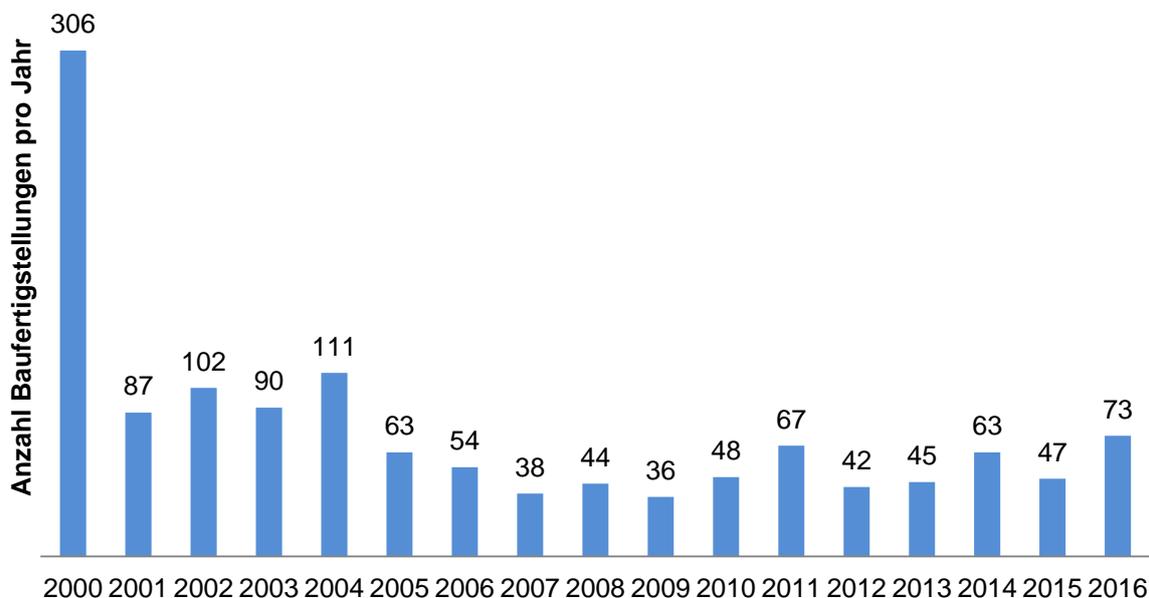


Abbildung 9: Baufertigstellung insgesamt, eigene Darstellung nach LSN-Online 2016b: Tabelle K8100102

Anhand einer Betrachtung der Baufertigstellungen im Wohnbausektor ist erkennbar, dass der Großteil der Baufertigstellungen im Bereich der Wohngebäude stattfindet. Auch hier ist ein ähnlicher Verlauf mit einer Abnahme in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre zu verzeichnen. Seit 2011 schwanken die Zahlen, weisen jedoch zuletzt ein Anstieg um 20 Fertigstellungen im Jahr 2016 gegenüber 2015 auf.

²⁹ LSN-Online: Tabelle Z8051021

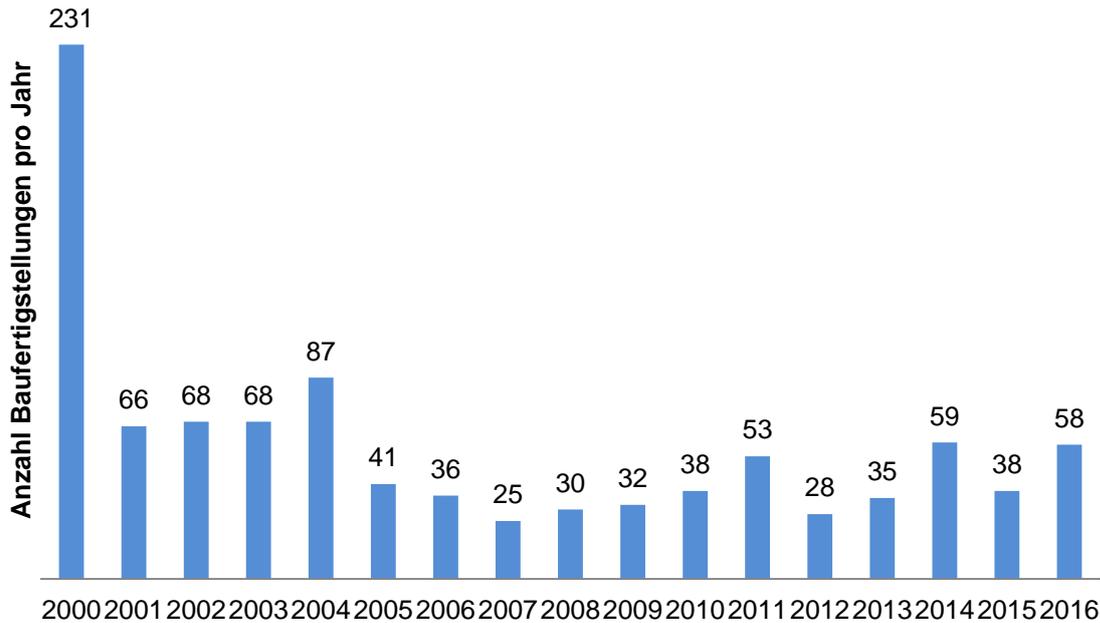


Abbildung 10: Baufertigstellung Wohngebäude, eigene Darstellung nach LSN-Online 2016b: Tabelle K8100102

2.3.5 Bedarfsabschätzung Wohnbauland

Die zukünftige Entwicklung der Nachfrage von Wohnbauland wird langfristig im Wesentlichen bestimmt durch

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung,
- die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie steigende Anzahl der Haushalte,
- die zeitgleiche tendenzieller Zunahme der Wohnfläche pro Person,
- die durchschnittliche Grundstücksgröße und
- durch die Vorgaben des Landkreises (-> RRÖP).

Dabei finden qualitative Aspekte der Nachfrage auf Ebene des FNPs keine Berücksichtigung. Daraus ergibt sich, dass die Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte als Grundlage für Aussagen zur Abschätzung des Bedarfes für Wohnbauland dient.

Bis 2025 wird nach den vorliegenden Materialien zur Bevölkerungsentwicklung die Gemeinde Schiffdorf zunächst eine Entwicklung zwischen

- -5,5% (Landkreis Cuxhaven – unterer Wert) und
- +3% (NBank – oberer Wert)

erleben.

Bis 2030 wird sich die Entwicklung negativ bzw. abgeschwächt positiv zwischen

- -7,8% (Landkreis Cuxhaven – unterer Wert) und
- +2% (NBank – oberer Wert)

bewegen.

Bis 2035 wird voraussichtlich davon ausgehend weder eine wesentliche Zu-, noch eine wesentliche Abnahme zu verzeichnen sein (+/-0%).

Nach dem vorliegenden und herangezogenen Material zur Entwicklung der Bevölkerung wird sich die **Bevölkerungsentwicklung** bis ins Jahr 2030 zwischen einem Zuwachs von rd. 2% und einer Abnahme von bis zu 7,8% bewegen. Für die Flächenberechnung wird die Perspektive 2030 verwendet, da der bis dahin zu erwartende Baulandbedarf in Schiffdorf erfüllt werden muss, auch wenn der Bedarf in den Folgejahren vermutlich stagnieren wird.

Zur Berechnung der **Wohnfläche pro Person** sind ebenfalls unterschiedliche Ansätze aufgefunden. So gibt das Statistische Bundesamt für das Jahr 2012 eine Wohnfläche von 46,2 m²/Person an, deren Grundlage der Wohnungsbestand in Deutschland ist.³⁰ Das Landesamt für Statistik Niedersachsen konstatiert für das Jahr 2012 eine Gesamtfläche der Wohngebäude in der Gemeinde Schiffdorf von 717.760 m², woraus sich in Kombination mit der Einwohnerzahl eine Wohnfläche pro Person in Höhe von 52,28 m² ergibt. Aufgrund der konkreten Angabe zur Gemeinde Schiffdorf wird im Folgenden der Wert des Landesamts für Statistik Niedersachsen verwendet. Für die Berechnung wird außerdem eine Erhöhung der Wohnfläche auf 53 m² im Jahr 2025 und auf 55 m² im Jahr 2030 angenommen.³¹

Dem vereinfachten Rechenmodell liegt ein **Durchschnittswert der geplanten Bebauungsdichte** zu Grunde, der für die Ortschaften Schiffdorf und Spaden dem Durchschnitt des Landkreises mit 14 WE/Hektar (ca. 715 m²/WE Bruttobauland³²) entspricht.³³ Dies entspricht der Lage dieser Ortschaften zwischen ländlichem Raum und dem verdichteten Siedlungsbereich der Seestadt Bremerhaven. Den übrigen Ortschaften Schiffdorfs wird aufgrund ihrer ländlichen Prägung ein geringerer Wert von rd. 12 WE/Hektar (ca. 840 m²/WE Bruttobauland) zugeordnet.

Der Landkreis Cuxhaven stellt im **RROP 2012** zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur des Landkreises Cuxhaven verschiedenen Gemeindetypen je nach Einwohnerzahl einen bestimmten Entwicklungshorizont in Aussicht. Bei Orten des Typ 1 sind **3,5 Wohneinheiten pro Jahr pro 1.000 Einwohner** vorgesehen, da sie aufgrund ihrer vorhandenen Infrastruktur, Einwohnerzahl und der zu erwartenden demografischen Entwicklung langfristig positiver zu beurteilen sind. Dies trifft auf die Ortschaft Spaden zu.

Bei Typ 2 werden **1,5 Wohneinheiten pro Jahr pro 1.000 Einwohner** vorgesehen.³⁴ Dies trifft auf alle übrigen Ortschaften zu. Für Wehdel, Sellstedt und Geestenseth wurde jedoch aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. dem vorhandenen Bahnanschluss und der Einwohnerzahl eine Anpassung auf **2,0 Wohneinheiten pro Jahr pro 1.000 Einwohner** vorgenommen.

Die Ortschaft Schiffdorf ist gemäß RROP 2012 als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen. Um dieser Aufgabe nachzukommen, dürfen in der Ortschaft auch über den Wohneinheitenfaktor und den daraus resultierenden Bedarf hinaus neue Bauflächen ausgewiesen werden.

Die Bedarfsabschätzung des Wohnbaulands wird aufgrund der unterschiedlichen Einwohnerzahlen der einzelnen Ortschaften ortschaftsweise vorgenommen. Zudem ergibt sich ein **Entwicklungskorridor**, da die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung voneinander abweichen.

³⁰ Statistisches Bundesamt (Destatis), www.destatis.de

³¹ LBS Jahresbericht 2009, S.8

³² Als Bruttobauland wird die Summe aller Baugrundstücke einschließlich der zugehörigen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen innerhalb eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebiets verstanden. (aus: Wikipedia, 2018)

³³ NBank Kommunalprofil, S. 5

³⁴ vgl. RROP Landkreis Cuxhaven, Begründung Kap. 2.1

Auf Grundlage des von der **NBank** prognostizierten Bevölkerungsanstiegs um 2,0 % ergibt sich hierfür folgender **Wohnbaulandbedarf** nach Ortschaften bis 2030:

Ortschaft	Einwohner 2030	WE-Faktor*	WE / Jahr / Tsd. EW*	Wohnbaufläche / Jahr (ha BBL)**	Bedarf an WE (ca.) bis 2030	Wohnbaulandbedarf (ha BBL) bis 2030
Spaden	4.599	3,5	16,10	1,15	241	17,26
Schiffdorf	3.357	-	-	-	-	-
Wehdel	2.184	2,0	4,37	0,37	66	5,50
Sellstedt	1.863	2,0	3,73	0,31	56	4,69
Geestenseth	996	2,0	1,99	0,17	30	2,51
Bramel	679	1,5	1,02	0,09	15	1,28
Wehden	585	1,5	0,88	0,07	13	1,11
Laven	114	1,5	0,17	0,01	3	0,22
Gesamt	14.377		28,25	2,17	424	32,58

* in Anlehnung an RROP 2012, WE-Faktor für Wehdel, Sellstedt und Geestenseth wurde erhöht

** bei einer durchschnittlichen Bruttobaulandfläche (BBL) von 715 m² pro Wohneinheit für Spaden und 840 m² pro Wohneinheit für die übrigen Ortschaften

Tabelle 3: Bedarfsabschätzung Wohnbauland bei Bevölkerungsanstieg um 2 % bis 2030

Auf Grundlage des vom **Landkreis Cuxhaven** prognostizierten Bevölkerungsrückgang um 7,8 % ergibt sich hierfür folgender **Wohnbaulandbedarf** nach Ortschaften bis 2030:

Ortschaft	Einwohner 2030	WE-Faktor*	WE / Jahr / Tsd. EW*	Wohnbaufläche / Jahr (ha BBL)**	Bedarf an WE (ca.)	Wohnbaulandbedarf (ha BBL)
Spaden	4.030	3,5	14,11	1,01	212	15,13
Schiffdorf	2.927	-	-	-	-	-
Wehdel	1.984	2	3,97	0,33	60	5,00
Sellstedt	1.705	2	3,41	0,29	51	4,30
Geestenseth	911	2	1,82	0,15	27	2,30
Bramel	617	1,5	0,93	0,08	14	1,17
Wehden	530	1,5	0,80	0,07	12	1,00
Laven	110	1,5	0,17	0,01	2	0,21
Gesamt	12.815		25,19	1,94	378	29,10

* in Anlehnung an RROP 2012, WE-Faktor für Wehdel, Sellstedt und Geestenseth wurde erhöht

** bei einer durchschnittlichen Bruttobaulandfläche (BBL) von 715 m² pro Wohneinheit für Spaden und 840 m² pro Wohneinheit für die übrigen Ortschaften

Tabelle 4: Bedarfsabschätzung Wohnbauland bei Bevölkerungsrückgang um 7,8 % bis 2030

Insgesamt ergibt sich ein Wohnbaulandbedarf zwischen **378 und 424 Wohneinheiten bis 2030**. Dies entspricht einer Flächeninanspruchnahme zwischen **29,10 ha und 32,58 ha Bruttobauland bis zum Jahr 2030**.

Bei diesen Hochrechnungen wird keine Unterscheidung zwischen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern getroffen. Für den Baulandbedarf oder die Flächeninanspruchnahme sind zudem ebenso Abgänge vom Wohnungsmarkt, Leerstand, Flächenreserven auf bestehenden Grundstücken, Verfügbarkeit von Grundstücken und Umbaupotentiale im Bestand wichtige Größen.

Die flächige Entwicklung und die zugrunde liegenden Faktoren unterliegen jedoch auch politischen Entscheidungen zur künftigen Gestalt der Gemeinde. Gesellschaftliche Trends (Lebensstil, Mobilität) und die (gewünschte) Art der Nachfrage (Preis, Größe, Lage, Typ, Zielgruppen) sollten in die weitere Überlegungen zur Entwicklung der Gemeinde mit einbezogen werden.

2.3.6 Baulandreserven, Baulücken und untergenutzte Flächen

Dem Bedarf an Wohnbauland stehen die vorhandenen Baulandreserven sowie die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Ortschaften der Gemeinde Schiffdorf gegenüber. Eine flächenhafte Ermittlung der bestehenden Potenziale im Innen- und Außenbereich, insbesondere der Reserven für die wohnbauliche Entwicklung, ist mit Hilfe des Baulückenkatasters der Gemeinde Schiffdorf für einige Ortschaften, bereits von der Gemeinde erfolgter Untersuchungen sowie einer Erhebung der Potenziale (Vor-Ort-Kartierung) durch das Planungsbüro vorgenommen worden.

Betrachtet wurden zum einen die vorhandenen „Baulandreserven“. Dies sind solche Flächen im Innen- oder Außenbereich, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind, jedoch bislang nicht entwickelt oder realisiert wurden. Im Einzelnen sind dies:

- Baulandreserven in Wohnbauflächen
- Baulandreserven in gemischten Bauflächen
- Baulandreserven in gewerblichen Bauflächen

Innerhalb dieser Flächen kann sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben entweder nach § 30 BauGB³⁵ richten, wenn die Baulandreserve bereits durch einen rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungsplan überplant wurde. Oder sie richtet sich grundsätzlich nach § 35 BauGB³⁶, wenn die Baulandreserve im Außenbereich liegt und noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Zum anderen wurden Baulücken und untergenutzte Flächen im Innenbereich erhoben, im Einzelnen:

- Baulücken / untergenutzte Flächen in Wohnbauflächen
- Baulücken / untergenutzte Flächen in gemischten Bauflächen
- Baulücken / untergenutzte Flächen in gewerblichen Bauflächen

Als „Baulücken“ werden hier einzelne, innerörtliche, unbebaute Baugrundstücke bezeichnet. Typischerweise können dies z.B. noch freie Bauplätze in einem entstehenden Wohngebiet, Brachen, Wiesen oder sonstige nicht baulich genutzte Grundstücke im Ort sein.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in Baulücken kann sich entweder nach den Festsetzungen des (qualifizierten) Bebauungsplans richten, wenn die Baulücke innerhalb des Geltungsbereichs eines solchen liegt. Oder sie richtet sich nach § 34 BauGB³⁷, wenn die Baulücke dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet werden kann.

Als „untergenutzte Flächen“ wurden solche Bereiche aufgenommen, die im weitesten Sinne Potenzial- bzw. Entwicklungsflächen innerhalb der Ortslage darstellen und sich grundsätzlich zur Innenentwicklung und Nachverdichtung eignen. Sie umfassen potenziell mehr als ein Baugrundstück und können typischerweise im Bestand Grünland- oder Ackerflächen, aber auch Brachen sein.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in untergenutzten Flächen bemisst sich je nach Einzelfallbetrachtung nach §§ 30, 34 oder 35 BauGB.

Bei der durchgeführten, rein flächenhaften Erhebung wurden weitere Potenziale im Bestand wie Leerstände bzw. Immobilien am Markt, (zukünftig) leerfallende Hofstellen oder Gewerbeimmobilien und der Generationenwechsel im Bestand nicht näher betrachtet. Ebenso ist anzumerken, dass das Baulückenkataster der Gemeinde Schiffdorf nicht flächen-deckend ist und nur für die Ortschaften Schiffdorf und aktuell auch für Wehdel Aussagen zur Revitalisierung von Baulücken getroffen werden können. Erkennbar ist jedoch an diesen bei-den Beispielen,

³⁵ Als § 30-Bereich zählen solche Bereiche, die durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant sind und in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend nach den Festsetzungen des Bebauungsplans richtet.

³⁶ Als § 35-Bereich zählen die Bereiche außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; hier sind - solange kein Bebauungsplan aufgestellt wird - grundsätzlich nur sog. privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig, soweit sie der Flächennutzungsplan-Darstellung nicht widersprechen.

³⁷ Als § 34-Bereich zählen solche Bereiche, die den „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“, also dem unbeplanten Innenbereich, zugerechnet werden können und in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB bemisst.

dass die zur Verfügungstellung von Baulücken durch die Eigentümer eher zurückhaltend betrachtet wird, so dass im Allgemeinen davon ausgegangen werden muss, dass Baulücken für eine städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung nicht zur Verfügung stehen.

Ortschaft	Baulandreserven (ca. in ha)*		Baulücken (ca. in Anzahl / ha)	
	W	M	W	M
Spaden	2,75		21	
		1,57		2
	-	-	-	-
Schiffdorf	18,70		18	
		-		-
	27,90			-
Wehdel	6,88		28	
		3,67		23
	-	-	-	-
Sellstedt	2,82		13	
		1,60		5
	2,00			-
Geestenseth	1,99		5	
		6,27		2
	3,94			-
Bramel	8,70		1	
		-		-
	-	-	-	-
Wehden	-		4	
		-		-
	6,78			-
Laven	-			-
		-		-
	-	-	-	-
Summe	41,83		90	
		13,11		32
	40,62			-
Gesamt	95,56		110	

* W = in Wohnbauflächen, M = in gemischte Bauflächen, G = in gewerbliche Bauflächen

Tabelle 5: Zusammenfassung Potenziale im Bestand aufgliedert nach Ortschaft; eigene Erhebung

Die Baulücken und Baulandreserven sind in den Themenkarten, die der Begründung anhängen, ortschaftsweise dargestellt.

Es ergeben sich **rd. 51,1 ha** Wohnbauland aus Reserveflächen und Baulücken. Zusätzlich sind im Bestand der gemischten Bauflächen noch insgesamt **rd. 19,0 ha** Reserveflächen und Baulücken vorhanden, die zu 40% auf den Wohnbaulandbedarf angerechnet werden.

Bei diesen Zahlen handelt es sich um das **theoretische Maximum**, das unter Einbeziehung aller festgestellten Umbaumöglichkeiten im Bestand umsetzbar wäre. Es ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass all diese Möglichkeiten seitens der Eigentümer auch tatsächlich zur

Verfügung gestellt werden.³⁸ Von Seiten des Landkreises Cuxhaven sind Baulücken und Baulandreserven jedoch nur dann nicht zu berücksichtigen, wenn die Bebaubarkeit auf Grund von objektiven Kriterien (Immissionsschutzkonflikte, Bodenverhältnisse, o.ä.) nicht gegeben ist. So wurden u.a. die noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung kartiert und die entsprechenden Schutzradien nach GIRL angewandt. Die Standorte dieser Betriebe sind den Unterlagen zum sachlichen Teil-FNP Intensivtierhaltung zu entnehmen. Flächenverfügbarkeiten oder Eigentumsverhältnisse wurden bei der Betrachtung nicht berücksichtigt.

2.3.7 Zurückgenommene Darstellungen von Baulandreserven und Flächenumwandlungen

Die Wohnbaulandreserven, die derzeit noch zur Verfügung stehen, wurden auf ihre Realisierbarkeit (Flächenverfügbarkeit, Immissionskonflikte, Erschließung, etc.) überprüft. Aus dieser Prüfung ergibt sich, dass in den Ortschaften Schiffdorf, Sellstedt, Bramel und Wehdel derzeit als **Wohnbauflächen** dargestellte Flächen **in der Neudarstellung zurückgenommen werden**, da ihre Realisierbarkeit mittelfristig nicht gegeben ist (siehe auch: Themenkarten Baulücken, Baulandreserven, zurückgenommene Darstellungen, Flächenumwandlung im Anhang der Begründung). Durch die Rücknahme dieser Wohnbauflächen (insgesamt rd. 22,4 ha) **reduziert sich die Gesamtreservefläche von rd. 51,1 ha auf 28,7 ha.**

Ortschaft	Zurückgenommene Baulandreserven (W) (ca. in ha)
Schiffdorf	12,7
Sellstedt	2,6
Bramel	7,3
Summe	22,4

Tabelle 6: Zusammenfassung zurückgenommene Darstellungen von Wohnbauflächen

Die zurückgenommenen Darstellungen von Wohnbauflächen werden bei der Berechnung des zusätzlichen Wohnbaulandbedarfs entsprechend ortschaftweise berücksichtigt.

Zum Vergleich: Die NBank gibt die Baulandreserven und die Reichweite der Baulandreserven als Reservedichte in Höhe von 23 ha je Einwohner oder 36 WE je 1.000 Einwohner an.³⁹ Rechnerisch reichen diese Baulandreserven bis 2035 aus, falls sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickeln.

³⁸ Eine Erhebung in der Samtgemeinde Horneburg (Landkreis Stade) ergab, dass dort nur ca. 8% der vorhandenen Baulücken tatsächlich am Markt waren.

³⁹ vgl. Kommunalprofil 2016, S. 5

Bei den **gewerblichen Reserveflächen** sind derzeit noch ca. 40,6 ha Entwicklungsflächen vorhanden. Im Zuge der FNP-Neuaufstellung wird die derzeit in der Ortschaft Geestenseth ausgewiesene, ca. 3,9 ha große gewerbliche Entwicklungsfläche in eine gemischte Baufläche umgewandelt. In Wehden wird zudem die westlich der Autobahnabfahrt Debstedt liegende derzeit als gewerbliche Fläche dargestellte Fläche von ca. 6,8 ha zurückgenommen. Das gesamte Entwicklungsangebot gewerblicher Bauflächen verringert sich folglich auf insgesamt auf **29,94 ha**.

Ortschaft	Zurückgenommene bzw. umgewandelte Baulandreserven (G) (ca. in ha)
Geestenseth	3,9
Wehden	6,8
Summe	10,7

Tabelle 7: Zusammenfassung zurückgenommene bzw. umgewandelte Darstellungen von gewerblichen Flächen

Flächenumwandlungen

Entsprechend des tatsächlichen Bestandes werden in den Ortschaften Flächen in ihrer Art der baulichen Nutzung verändert; z.B. werden gemischte Bauflächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Durch diese Umwandlungen soll die wohnbaulich-strukturelle Entwicklung der Gemeinde, wie sie in der strategischen Entwicklungsplanung Schiffdorf 2030 vorgeschlagen wird, planerisch vorangetrieben werden. Die bisher weitestgehend als gemischte Bauflächen ausgewiesenen kleineren Ortschaften sollen sich künftig durch einen gemischt genutzten Kernbereich auszeichnen, der umgeben von Wohnbauflächen die Ortschaft bildet. Zudem überwiegt in vielen gemischten Bauflächen der Anteil an Wohnnutzungen, sodass das gebietstypische Mischverhältnis von Wohnen und Gewerbe oft faktisch nicht mehr vorhanden ist.

Diese Änderungen sind für jede Ortschaft im Detail den angefügten Themenkarten zu entnehmen.

2.3.8 Zusätzlicher Bedarf Wohnbauland

Betrachtet man die Prognosen, Bedarfsermittlung sowie die Potentiale im Bestand, so lässt sich zusammengefasst Folgendes feststellen:

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Gemeinde Schiffdorf schwankt voraussichtlich **zwischen -7,8% und +2% bis 2030**. Der daraus ermittelte **Bedarf an Wohnungen** wird – unter Berücksichtigung einer kleiner werdenden Haushaltsgröße und einer steigenden Wohnfläche pro Person – **zwischen ca. 378 und 424 Wohnungen** liegen. Bei einer durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme von 715 m² bzw. 840 m² Bruttobauland je Wohneinheit liegt der **Bedarf an Bruttobauland** demnach **zwischen rd. 29,1 ha und 32,6 ha**. Bei dieser Rechnung bleibt die Ortschaft Schiffdorf unberücksichtigt, da dort der Bedarf überschritten werden darf.

Betrachtet man die Wohnbauflächenpotenziale im Bestand (Baulücken und Baulandreserven), so reduziert sich der rechnerische Bedarf nach zusätzlichem Wohnbauland je nach zugrundeliegender Prognose auf **0,7 ha bzw. auf 4,2 ha**.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die festzustellende fehlende tatsächliche Flächenverfügbarkeit diesen prognostizierten Bedarf wieder in Frage stellt. In der weiteren Betrachtung kann also auch vor dem Hintergrund der sehr unterschiedlichen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung nur annäherungsweise der Neuausweisungsbedarf dargestellt werden. Wie im Kapitel 5 noch darzustellen sein wird, sind diese Prognoseunsicherheiten vorausschauend zu berücksichtigen und in die vorzunehmende Flächendarstellung einzubeziehen. Dabei ist bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass erst auf der konkretisierenden Ebene des Bebauungsplanes die sich aktuell ergebenden Nutzungsausweisungen verbindlich darstellen lässt,

so dass sich die regionalplanerisch vorgegebenen Typenzuweisungen der Ortschaften erst dann konkret fassen lassen können.

Ortschaft	Wohnbau- landbedarf (ha BBL)	Flächenre- serven ins- gesamt (ha)	Zurückge- nommene Baulandre- serven (ha)	Wohnbauflä- chen-Re- serve (ha) gesamt	Zusätzlicher Bedarf Wohnbau- land (ha) (Wohnbau- landbedarf - Wohnbauflä- chen-Re- serve)
Spaden	17,26	5,86		5,86	11,40
Schiffdorf	-	-	-	-	-
Wehdel	5,50	12,89		12,89	-7,38
Sellstedt	4,69	5,11	2,6	2,51	2,18
Geestenseth	2,51	5,14		5,14	-2,63
Bramel	1,28	8,77	7,3	1,47	-0,18
Wehden	1,11	0,49		0,49	0,61
Laven	0,22	0,00		0,00	0,22
Gesamt	32,58	38,26	9,90	28,36	4,22

Tabelle 8: Zusätzlicher Wohnbaulandbedarf bei Bevölkerungszunahme um 2 % bis 2030

Ortschaft	Wohnbau- landbedarf (ha BBL)	Flächenre- serven ins- gesamt (ha)	Zurückge- nommene Baulandre- serven (ha)	Wohnbauflä- chen-Re- serve (ha) gesamt	Zusätzlicher Bedarf Wohnbau- land (ha) (Wohnbau- landbedarf - Wohnbauflä- chen-Re- serve)
Spaden	15,13	5,86		5,86	9,27
Schiffdorf	-	-	-	-	-
Wehdel	5,00	12,89		12,89	-7,89
Sellstedt	4,30	5,11	2,6	2,51	1,78
Geestenseth	2,30	5,14		5,14	-2,84
Bramel	1,17	8,77	7,3	1,47	-0,30
Wehden	1,00	0,49		0,49	0,51
Laven	0,21	0,00		0,00	0,21
Gesamt	29,10	38,26	9,90	28,36	0,74

Tabelle 9: Zusätzlicher Wohnbaulandbedarf bei Bevölkerungsrückgang um 7,8 % bis 2030

Quelle / Ortschaft	Einwohner 2030		Zusätzlicher Bedarf Wohnbauland	
	Nbank	LK Cuxhaven	Nbank	LK Cuxhaven
Spaden	4.599	4.030	11,40	9,27
Schiffdorf	3.357	2.927	-	-
Wehdel	2.184	1.984	-7,38	-7,89
Sellstedt	1.863	1.705	2,18	1,78
Geestenseth	996	911	-2,63	-2,84
Bramel	679	617	-0,18	-0,30
Wehden	585	530	0,61	0,51
Laven	114	110	0,22	0,21
Gesamt	14.377	12.815	4,22	0,74

Tabelle 10: Vergleich Bedarfsabschätzungen

Der hier negativ dargestellte zusätzliche Wohnbaulandbedarf für die Ortschaften Wehdel, Geestenseth und Bramel ist daher in der Gesamtbetrachtung dahingehend zu bewerten, dass bei Aufstellung von konkreten Bebauungsplänen im Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur diese der realen innerörtlichen Flächenverfügbarkeit gegenüber zu stellen ist. Die Gemeinde wird daher für diese Ortschaften entsprechende Bauflächen weiterhin ausweisen.

2.3.9 Fazit: Wohnbauflächenentwicklung

Die demografische Entwicklung verlangt ein nachhaltiges kommunales Flächenmanagement, das die sich ändernden Familienmodelle und ihre Ansprüche an Wohnen und Wohnumfeld erkennt. Eine alleinige Zielausrichtung auf den Zuzug junger Familien wird der demografischen Entwicklung nicht mehr gerecht.

Ziel der Planung ist eine Stabilisierung für die verschiedenen Altersgruppen mit Konzentration auf Versorgungsangebote, Infrastruktur, Innenentwicklung, Revitalisierung und Nachverdichtung.

Daher muss die Zielrichtung für die Wohnentwicklung auf zwei Standbeine gestellt werden: Einerseits müssen die Potentiale im Bestand ausgeschöpft, mithin auch Anreize zur Ausschöpfung der Bestandspotentiale durch geeignete Maßnahmen geschaffen werden. Andererseits muss der Nachfrage an Baugrundstücken auch durch eine mit Augenmaß betriebene, bedarfsgerechte Erschließung von Neubaugebieten Rechnung getragen werden.

In Bezug auf den Bestand ist es wichtig, vorausschauend die älteren Wohngebiete zu betrachten, die im Zuge des Generationswechsels zunehmend Gefahr laufen, nur noch eingeschränkt genutzt zu werden. Hier drohen langfristig Vermarktungsprobleme, Wertverlust und Leerstand. Eine aufgrund sinkender Einwohnerdichte entstehende Unternutzung der leitungsgebundenen Infrastruktur führt zu steigenden Kosten für Anlieger und macht den Wohnort weiter unattraktiv. Zur vorausschauenden Betrachtung dieser Gebiete (Monitoring) kann in Zukunft eine der Leistungsfähigkeit der Gemeinde entsprechende Beobachtung von Altersstruktur, Reserven und Baulücken sinnvoll sein, um Möglichkeiten für eine städtebauliche Neuordnung beurteilen zu können.

Obgleich der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach wie vor höchste Priorität darstellt, ist eine Nachverdichtung an dafür geeigneten Stellen innerhalb der Ortschaften und Ortskerne der Gemeinde Schiffdorf nur bedingt möglich. Einige Ortskerne sind vor-

nehmlich durch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe geprägt. Gesichtspunkte des Immissionsschutzes, betriebliche Erweiterungsoptionen und Schutzradien stehen einer Nachverdichtung mit Wohnbaugrundstücken vielfach im Wege. Darüber hinaus ist auch der Erhalt innerörtlicher Frei- und Grünflächen aus Gesichtspunkten der Wahrung des dörflich geprägten Ortsbildes unerlässlich. Es gilt somit, eine wohnbauliche Innenentwicklung nur unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen/Möglichkeiten und in der Gesamtschau der jeweiligen örtlichen Entwicklung vorzunehmen.

Insgesamt ist eine nachhaltige Verteilung der Wohnbauflächen im Sinne der Vorgaben des RROP anzustreben. Daraus ergeben sich folgende städtebauliche Leitlinien:

- Konzentration auf die zentralen Orte (Grundzentrum Schiffdorf)
- Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Sicherung der Eigenentwicklung

Mit Fokus auf das Grundzentrum Schiffdorf und die größte Ortschaft Spaden lassen sich ergänzend dazu folgende Entwicklungsziele formulieren, die sich bereits aus der strategischen Entwicklungsplanung "Schiffdorf 2030" ergeben:

- Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und Anpassung der Infrastruktur an die sich wandelnden Rahmenbedingungen
- Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung mit Hilfe von Bauleitplanung und themenbezogenen Konzepten (z.B. Einzelhandelskonzepte)
- Optimierung der Mobilität auch für Senioren durch Erhaltung und Ausbau eines qualitätsvollen ÖPNV
- Bedarfsgerechte Entwicklung und Pflege des Wohnungsbestandes
- Mobilisierung von Flächen für diversifizierte Angebote (auch zielgruppenorientiert, Mehrgenerationen, Senioren usw.), vor allem auch durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Brachflächen, Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Für die Gemeinde Schiffdorf stellt sich im Sinne der Flächennutzung vornehmlich die Frage nach der Strategie der künftigen Wohnraumentwicklung. Grundlage für die Zielsetzungen der wohnbaulichen Entwicklung sind zum einen die Grundsätze der übergeordneten Planungen (Regionalplanung), zum anderen auch die Wohnraumnachfrage und räumliche Lage der einzelnen Ortschaften innerhalb der Einheitsgemeinde.

Im **Zentrale-Orte-Konzept** des Regionalen Rauordnungsprogramms wird Schiffdorf als einziges Grundzentrum in der Einheitsgemeinde festgelegt. In Schiffdorf liegt demnach der räumliche Schwerpunkt für die Wohnentwicklung. Die übrigen Ortschaften sind dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort ist die Entwicklung gemäß RROP auf die Eigenentwicklung⁴⁰ zu beschränken. In Spaden als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sind zudem die nutzungsspezifischen Erholungsangebote zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Einheitsgemeinde lässt keinen eindeutigen Trend ableiten. Die Einheitsgemeinde sollte sowohl für einen Bevölkerungsverlust, als auch für einen Bevölkerungszuwachs gewappnet sein. Dies soll sich auch im Umfang der Wohnbauflächen-Darstellungen angemessen widerspiegeln.

⁴⁰ Eigenentwicklung: „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.“ (RROP 2012: 8).

2.4 Wirtschaftliche Entwicklung

Aufgrund der Nähe zum Hafen- und Logistikstandort Bremerhaven, das nach dem System der zentralen Orte als Oberzentrum eingestuft ist, fällt die wirtschaftliche Bedeutung der Gemeinde Schiffdorf gering aus. Vielmehr profitiert Schiffdorf als Wohnstandort.

Es wohnen 5.365 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde, von denen lediglich 603 Personen in der Gemeinde arbeiten. 4.762 Arbeitnehmer pendeln über die Gemeindegrenze hinaus, von denen 3.845 die Bundeslandgrenze überschreiten. Hier wird die enge Verbindung zu Bremerhaven und damit zum angrenzenden Bundesland deutlich. 1.967 Personen pendeln in die Gemeinde Schiffdorf, ein Großteil derer überquert ebenfalls die Grenze zwischen den Bundesländern. Trotzdem verzeichnet die Gemeinde ein negatives Pendler-saldo.

Aufgrund der Nähe zu Bremerhaven ist die Gemeinde Schiffdorf eine beliebte Wohnstätte. Dies wird auch am negativen Pendlersaldo deutlich. Die Zahl der Pendler über die Bundeslandgrenze hinaus zeigt deutlich, wo die Bewohner Schiffdorfs ihre Arbeit aufsuchen, in Bremerhaven, im Bundesland Bremen.

Die Pendlerzahl nach Bremerhaven hat aufgrund des wieder eingetretenen wirtschaftlichen Aufschwungs Bremerhavens in den letzten Jahren stetig zugenommen. Bremerhaven als Arbeitsmarktzentrum der Region hat wieder an Bedeutung gewonnen. Ca. 90% der Einpendler Bremerhavens kommen aus dem Landkreis Cuxhaven. Mehr als die Hälfte des Einpendlerüberschusses sind auf die direkt an Bremerhaven grenzenden Gemeinden Schiffdorf, Loxstedt und der Stadt Geestland/Langen zurückzuführen. Durch die Entwicklung der Windkraftbranche in Bremerhaven ist zusätzlich mit weiteren Arbeitsmarkteffekten zu rechnen, welches zu einem zusätzlichen Pendleraufkommen führen könnte.⁴¹

	Beschäftigte am Arbeitsort	Davon wohnen und ar- beiten am Ort	Davon Ein- pendler	Auspendler insgesamt	Pendlersaldo
Gemeinde Schiffdorf insgesamt	2.570	603	1.967	4.762	-2.795
Keine Gemeindegrenze überschreiten	603	603	-	-	-
Gemeindegrenze überschreiten	1.967	-	1.967	4.762	-2.795
Kreisgrenze überschreiten	1.152	-	1.152	4.199	-3.047
Statistische Region überschreiten	1.092	-	1.092	4.050	-2.958
Bundeslandgrenze überschreiten	1.053	-	1.053	3.845	-2.792

Tabelle 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort und Pendler über verschiedene Grenzen nach LSN-Online, Tabelle P70I5105 ⁴²

Die Beschäftigungsquote pendelte in den Jahren 2013 bis 2015 knapp unter 60%. Im ersten Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei) liegt der Beschäftigungsanteil 2015 bei 2,9%, im

⁴¹ Vgl. Gewos (2012): Offshore-Windenergie. Chancen für den Wohnstandort Bremerhaven. Hamburg.

⁴² Die tatsächlichen Zahlen liegen über den angegebenen Werten, da die Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Beamte und Selbstständige nicht erfasst.

zweiten Sektor (Bergbau, Verarbeitendes Gewerbe, Energie, Bau) bei 26% und im dritten Sektor (Handel, Gastgewerbe, Verkehr, Kredit, Dienstleistungen, Öffentliche Verwaltung, Soziales, u.w.) liegt der Anteil bei 71,7%.⁴³

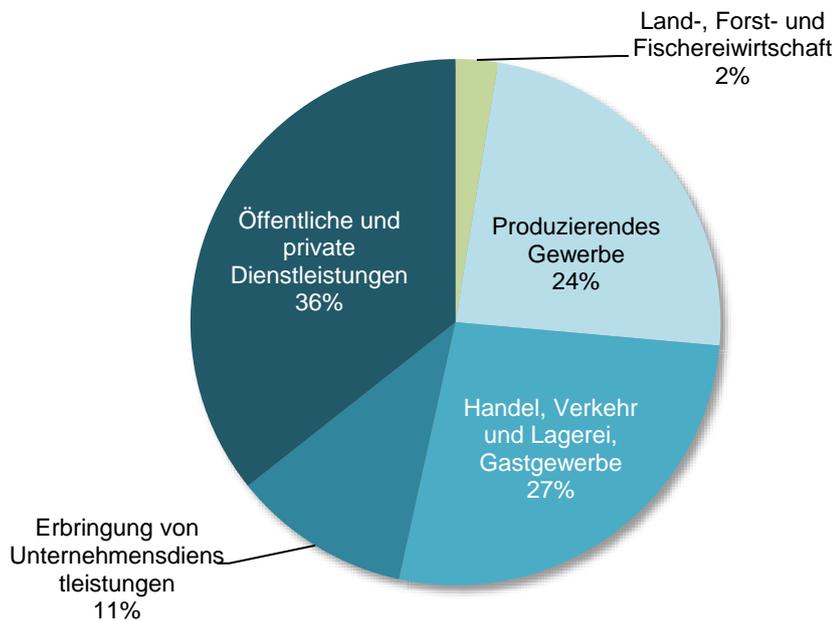


Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Gemeinde Schiffdorf am Arbeitsort in Niedersachsen, eigene Darstellung nach LSN-Online, Tabelle K70I5101. Stand 30.06.2016.

Die Gewerbean- und -abmeldungen befinden sich überwiegend im höheren zweistelligen Bereich. Dabei überwiegt meist die Anzahl der Gewerbeanmeldungen. Trotzdem hat ein stetiger Rückgang der Anmeldungen stattgefunden.

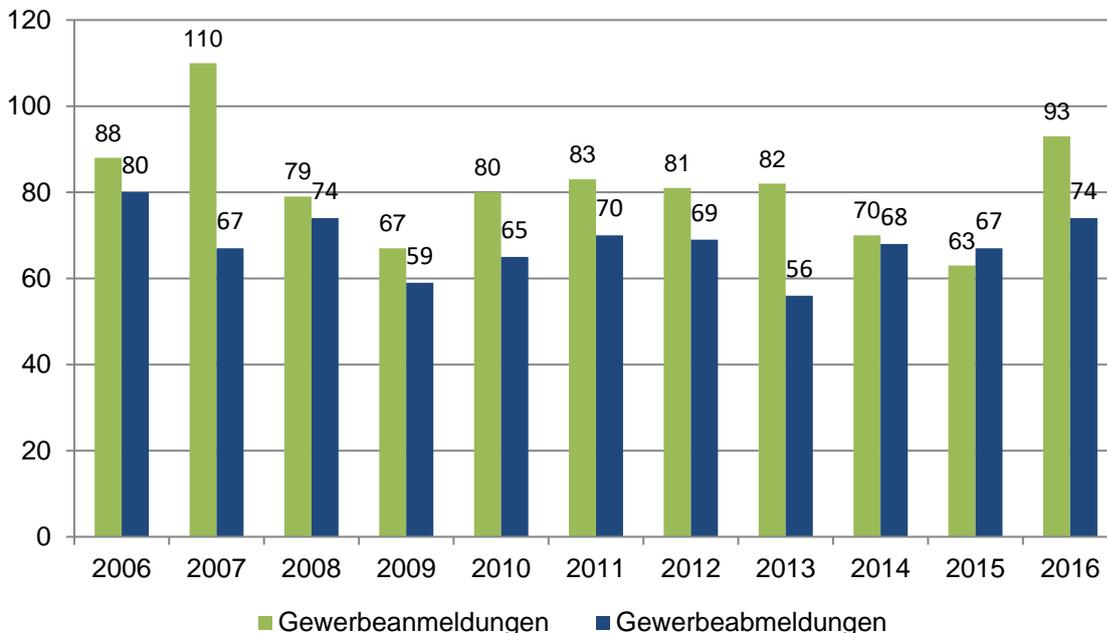


Abbildung 12: Gewerbean- und abmeldungen in der Gemeinde Schiffdorf, eigene Darstellung nach LSN-Online, Tabelle K7900099

⁴³ Bertelsmann Stiftung: Wirtschaft & Arbeit - Beschäftigung, abrufbar unter: www.wegweiser-kommune.de

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Schiffdorf wird dominiert durch den Einzelhandel, der im Jahr 2009 30% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Gemeinde umfasste. Ebenfalls überrepräsentiert waren das Baugewerbe mit 15% der Beschäftigten (Niedersachsen und Bremen: 6%) und das Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen mit 17,4% der Arbeitsplätze (Niedersachsen und Bremen: 13%). Alle anderen Sparten waren dagegen deutlich unterdurchschnittlich vertreten, insbesondere das sonstige Produzierende Gewerbe ohne das Ernährungsgewerbe, den Maschinenbau und das Baugewerbe (7% der Beschäftigten in Schiffdorf im Vergleich zu 19% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Niedersachsen und Bremen) und die Unternehmensdienstleistungen (3,6% der Beschäftigten in Schiffdorf im Vergleich zu 13% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Niedersachsen und Bremen).

2.4.1 Gewerbeentwicklung

Gewerbe- und Industriefläche nehmen in der Gemeinde Schiffdorf rund 35 Hektar ein. Das Angebot an Gewerbeflächen konzentriert sich in den Ortschaften Schiffdorf und Spaden.

Anlässlich einer gemeinsamen Wirtschaftsförderung gab die Gemeinde Schiffdorf mit den Städten Bremerhaven, Langen und Nordenham sowie der Gemeinde Loxstedt ein Gutachten zur Überprüfung der Machbarkeit einer kooperativen Gewerbeflächenvermarktung in Auftrag.⁴⁴ In dem 2009 von der Beratungsgesellschaft regecon veröffentlichten Gutachten werden sowohl die bestehenden als auch die Erweiterungs- und Vorschauflächen für gewerbliche Nutzungen analysiert und anschließend in ein Vermarktungskonzept integriert. Dabei werden in der Gemeinde Schiffdorf folgende Flächen betrachtet:

- Gewerbe- und Sondergebiet Spaden-Erweiterung
- Gewerbepark Schiffdorf
- Vorschaufläche Industriegebiet Wehden
- Ortsmitte Schiffdorf

Das Gewerbe- und Sondergebiet Spaden-Erweiterung liegt an der A27 und der Landesgrenze zu Bremerhaven. Insgesamt stehen dort 16 ha für gewerbliche Betriebe zur Verfügung. In erster Linie sind Einzelhändler, produzierendes Gewerbe und Betriebe des Handwerks ansässig. Der Gewerbepark Schiffdorf liegt an der K58 und weist 16 ha Fläche auf, von denen ca. 1,2ha sofort nutzbar sind. Eine Erweiterung um 32 ha ist möglich. Es handelt sich um ein gemischtes Gewerbegebiet. Die bislang 32 ha große Reservefläche bietet Flächen für die Bereiche hafennahes Gewerbe, Windkraftzulieferung und Dienstleistung.

Das Industriegebiet Wehden liegt ebenfalls an der A27, an der Auffahrt Debstedt. Die vorhandenen 60 ha zählen komplett als Vorschaufläche, die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht dargestellt ist. Die Reservefläche in Wehden korrespondiert mit dem Gewerbegebiet Debstedt und soll für industrielle Gewerbebetriebe in direkter Nähe zur Bundesautobahn 27 entwickelt werden.

Der Ortsmitte Schiffdorfs wird als Besonderheit die zentrale Lage und die hochwertigen Dienstleistungen zugeschrieben. 0,4 ha gelten als sofort frei. Neben den großen Gewerbegebieten bestehen in den Ortschaften Angebote von Bäckern, kleinen Lebensmittelmärkten und kleineren mittelständigen Betrieben.

Die vorhandenen Gewerbegebiete bieten ein breites Angebot unterschiedlicher mittelständiger Betriebe.

Auffällig dominante Wirtschaftszweige sind in Schiffdorf der Handel (v.a. der Einzelhandel) sowie das Gesundheits- und Sozialwesen. Arbeitsplätze für Hochqualifizierte sind kaum vorhanden.

In der Region rund um die Wesermündung, vor allem in Bremerhaven, sind zahlreiche Flächen vorhanden, die sofort genutzt werden können. Es werden Flächen mit Schienenanbindung

⁴⁴ Gewerbeflächenvermarktung an der Wesermündung, regecon – Gesellschaft für regionalwirtschaftliche Forschung und Beratung mbH, Juli 2009

benötigt, wo bestenfalls bereits eine Weiche vorhanden ist. Außerdem wird das sofort verfügbare Flächenangebot in Autobahnnähe als deutlich zu gering eingestuft. In diesem Zusammenhang ist das im RROP 2012 ausgewiesene Vorranggebiet für Gewerbe (Industriegebiet) in Wehden von Bedeutung. Des Weiteren werden die am geringsten vom Containerhafen entfernt liegenden Flächen und damit die Verkehrsanbindung der ersten Priorität zugeordnet. Insgesamt wird deutlich, dass die Gewerbeflächen der Gemeinde Schiffdorf nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ den Flächen der anderen Gemeinden und Städten untergeordnet sind. Insgesamt bestehen in der gesamten Region allenfalls geringe Engpässe in einer Prognose bis 2020, die zu erwartende Nachfrage wird größtenteils als erfüllt bewertet.

Im FNP werden die benötigten gewerblichen Bauflächen nach den voraussehbaren Bedürfnissen in Grundzügen dargestellt. Hinsichtlich des Gewerbes sind neben einzelnen kleineren Standorten vor allem die beiden größeren Gewerbegebiete in Schiffdorf und Spaden für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Sie sind gut erschlossen und lassen bedarfsgerechte Erweiterungen auch ohne Immissionsschutzkonflikte zu. Im Zuge des FNP sind daher auch absehbare Erweiterungsbedarfe zu berücksichtigen. Ebenso ist das Vorranggebiet (Industriegebiet) in Wehden für die weitere gewerbliche Entwicklung zu berücksichtigen. Wohnverträgliches Gewerbe, Handwerk, nicht großflächiger Einzelhandel und landwirtschaftliche Betriebe lassen sich in gemischten Bauflächen unterbringen. Hierfür bieten gerade die innerörtlichen Lagen an vielen Stellen Potenziale im Innenbereich.

2.4.2 Einzelhandel

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Schiffdorf wird dominiert durch den Einzelhandel, der im Jahr 2009 30% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Gemeinde umfasste. Im Durchschnitt der Länder Bremen und Niedersachsen waren im selben Jahr dagegen lediglich 8% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Einzelhandel tätig.

Dementsprechend waren mit 38 Beschäftigten je 1.000 Einwohner in 2009 deutlich mehr Menschen im Einzelhandel beschäftigt, als es dem Durchschnitt der Länder Niedersachsen und Bremen zufolge (26 Beschäftigte je 1.000 Einwohner) erforderlich ist, um die örtlich Bevölkerung zu versorgen. Schiffdorf nimmt jedoch im Einzelhandelssektor eine überörtliche, regionale Versorgungsfunktion wahr, die insbesondere auf das große Einzelhandelsgebiet in Spaden zurückzuführen ist.

In den anderen Branchen fällt der Beschäftigtenbesatz wegen der hohen Auspendlerzahlen in das benachbarte Oberzentrum Bremerhaven mit 128 Beschäftigten je 1.000 Einwohner dagegen deutlich niedriger aus als im Länderdurchschnitt (313 Beschäftigte je 1.000 Einwohner). Der geringere Beschäftigtenbesatz findet sich in fast allen Wirtschaftszweigen. Die Ausnahme bildet das Baugewerbe, das mit 19 Beschäftigten je 1.000 Einwohner einen ebenso hohen Beschäftigtenbesatz aufweist wie die Länder Bremen und Niedersachsen (19 Beschäftigte je 1.000 Einwohner).⁴⁵

Die Angebote im Einzelhandel konzentrieren sich in der Gemeinde Schiffdorf im Wesentlichen entsprechend der raumordnerischen Vorgaben in den Ortschaften Schiffdorf und Spaden.

Die Kaufkraft in der Gemeinde lag im Jahr 2012 bei überdurchschnittlichen 103,5 (Landkreis Cuxhaven: 97,0). Auch die Einzelhandelszentralität liegt bei hohen 180,9%. Der hohe Wert zeigt an, dass Kaufkraftzufluss von außerhalb hinzukommt und die Bewohner der Gemeinde in dem in der Gemeinde ansässigen Einzelhandel einkaufen und kaum außerhalb der Gemeinde.

Einen auch regional bedeutenden Anziehungspunkt der Kaufkraft stellt das Fachmarkt- und Einzelhandelszentrum in Spaden dar. Hier sind neben Lebensmittelmärkten (Vollsortimenter und Discounter) auch diverse Fachmärkte mit unterschiedlichen Sortimenten (z.B. Möbel, Elektronik, Mode) ansässig. Der Einkaufspark in Spaden bietet ein breites Spektrum an Ein-

⁴⁵ Gewerbeflächenvermarktung an der Wesermündung, regecon – Gesellschaft für regionalwirtschaftliche Forschung und Beratung mbH, Juli 2009

kaufsmöglichkeiten. Das Einzugsgebiet des Einkaufszentrums erstreckt sich über das Kern-einzugsgebiet - die Gemeinde mit ihren Ortschaften – Richtung Bremerhaven und große Teile des Landkreises Cuxhaven.

Im FNP ist dieses Zentrum des Einzelhandels in Schiffdorf durch mehrere Sondergebiete (SO Einkauf, SO Handel, SO Möbel) dargestellt. Darüber hinaus findet Einzelhandel in Spaden in der Ortsmitte – vornehmlich in Form von Geschäften mit Sortimenten des täglichen Bedarfs - entlang der Leher Straße statt.

Das Grundzentrum Schiffdorf verfügt im Vergleich zu Spaden über einen geringeren Besatz an Einzelhandelseinrichtungen, nimmt hier aber auch innerhalb der Gemeinde insgesamt eine wichtige Stellung ein. Hervorzuheben sind in Schiffdorf neben den im Ortszentrum verteilten Geschäften des vor allem täglichen Bedarfs die Lebensmittelmärkte (Discounter und Vollsor-timenter) sowie der Fachmarkt (Raiffeisen-Markt) an der Sellstedter Straße (K 58).

In den übrigen Ortschaften finden sich nur vereinzelt Einrichtungen, die dem Bereich des Einzelhandels zuzuordnen sind (z.B. Bäcker oder Spezialgeschäfte wie ein Spielzeug-Fachge-schäft in Wehdel). Zu nennen ist hierbei noch ein Lebensmittel-Discounter in der Ortschaft Wehdel.



Abbildung 13: Gewerbegebiet und Einkaufszentrum Spaden

Die Erhaltung und ggf. auch Wiederbelebung einer Nahversorgung in den Ortskernen ist für den Wohnstandort von großer Bedeutung. Neben mobilen Angeboten, die auch in den kleineren Ortschaften eine Grundversorgung sichern können, ist insbesondere in den größeren Ortschaften Schiffdorf und Spaden in der Ortsmitte dafür Sorge zu tragen, dass ein Angebot für die tägliche Versorgung vorhanden ist. Eine Konzentration der Nahversorgung im Ortskern, auch in Verknüpfung mit dem ÖPNV-Angebot und anderen Einrichtungen der öffentlichen und privaten Dienstleistungen trägt zu einer Stärkung und Belebung der größeren Ortskerne als Treffpunkte in der Gemeinde bei.

In Bezug auf den Einzelhandel ist die Schwelle zur Großflächigkeit entscheidend für eine Feinsteuerung, die im FNP durch Sondergebiete bzw. Sonderbauflächen erfolgen kann. Grundsätzlich sollten großflächige Einzelhandelsbetriebe nur an integrierten Standorten, möglichst

auch in den Ortskernen untergebracht werden. Das Einkaufszentrum Spaden hat hier eine Sonderrolle, die sicherlich ein Abweichen von dieser Regelung erfordert. Zur Entwicklung der Ortskerne in den größeren Ortschaften Schiffdorf und Spaden sollten auf der Basis von Einzelhandelsgutachten die zentralen Versorgungsbereiche im FNP dargestellt werden, in denen sich die Versorgungseinrichtungen räumlich konzentrieren sollen. Dies entspricht dem Leitbild der Gemeinde, starke Ortskerne zu entwickeln.

Hinsichtlich vorliegender Untersuchungen zum Einzelhandel in Schiffdorf kann auf zwei Gutachten der Firma Lademann aus den Jahren 2002 und 2006 zurückgegriffen werden. Im Tenor besagen die beiden Untersuchungen zur Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Spaden, dass die jeweils untersuchten Einzelhandelsvorhaben für den Standort und die umliegende Region noch verträglich seien. Weitere Einzelhandelsprojekte in Spaden sollten jedoch nur noch nach eingehender Prüfung zugelassen werden.

Derzeit wird gemeinsam mit der Stadt Bremerhaven und den Umlandkommunen Geestland und Loxstedt an der Erstellung eines regionalen Einzelhandelskonzepts gearbeitet. Zielsetzung dieses Konzeptes ist die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der bestehenden Einzelhandelsstandorte sowie die abgestimmte weitere Entwicklung neuer Bereiche. Die Ergebnisse sollen nach Möglichkeit noch im Laufe des Aufstellungsverfahrens in den Flächennutzungsplan eingearbeitet werden.

2.4.3 Landwirtschaft

Schiffdorf liegt in einem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Gebiet. Die Landwirtschaft hat in Schiffdorf mit einem Flächenanteil von rd. 76% nach wie vor eine nicht unerhebliche Bedeutung. In allen Ortschaften der Gemeinde ist das Erscheinungsbild der alten Dorfkerns noch immer durch zahlreiche landwirtschaftliche Höfe geprägt.

Von insgesamt 113,56 km² sind im bislang wirksamen FNP ca. 76% als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Größe der landwirtschaftlichen Fläche hat seit 1979 jedoch auch für Neubaugebiete, Infrastruktureinrichtungen sowie Gewerbe- und Industrieflächen, um ca. 1.000 ha abgenommen. Der Waldanteil ist insgesamt relativ gering, jedoch hat er, ebenso wie die Flächen für Erholung und Wasser, auf Kosten landwirtschaftlicher Flächen zugenommen.

Die zuletzt erhobene Agrarstrukturerhebung für Schiffdorf stammt aus dem Jahr 2010. Es ist zwar somit keine gänzliche Aktualität der Zahlen geben, jedoch lassen sich grundsätzliche Entwicklungen der letzten Jahre ableiten. Es zeigt sich nämlich insgesamt eine Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen sowie ein Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe. Während im Jahr 2001 noch 7.389 ha Fläche mit über 140 Betrieben landwirtschaftlich genutzt wurden, waren es im Jahr 2007 nur noch 6.946 mit rd. 113 Betrieben. Bis ins Jahr 2010 ist die landwirtschaftliche Fläche weiter auf 6.823 ha mit noch 93 Betrieben gesunken. Es ist somit erkenntlich, dass zwar ein Absinken hinsichtlich der Anzahl der Betriebe stattgefunden hat, aber die landwirtschaftliche Nutzfläche nur moderat gesunken ist. Die durchschnittliche Betriebsgröße ist von 52,7 ha (1991) auf ca. 75 ha (2010) angestiegen. Die Zahl der Betriebe von über 100 ha ist von 2001 mit 21 auf 25 Betriebe im Jahr 2007 angestiegen (LSN-Online 2014c). Der Rückgang der bewirtschafteten Flächen geht unter anderem mit der Bau-tätigkeit einher.

	Anzahl Betriebe	Landwirtschaftlich genutzte Fläche (ha)	Durchschnittliche landwirtschaftlich genutzte Fläche (ha)	Betriebsfläche (Gesamtfläche)	Durchschnittliche Betriebsgröße
Schiffdorf	93	6.823	73,4	7.034	75,6

Tabelle 12: Landwirtschaftliche Nutzfläche und Betriebe. Agrarstrukturerhebung von 2010, Tabelle K6080014

	Anzahl Betriebe	Landwirtschaftlich genutzte Fläche (ha)
unter 5 ha	3	3
5 bis unter 10 ha	10	72
10 bis unter 20 ha	12	172
20 bis unter 50 ha	18	683
50 bis unter 100 ha	24	1.812
100 bis unter 200 ha	20	2.505
200 ha und mehr	6	1.576
Gesamt	93	6.823

Tabelle 13: Betriebsgrößenklassen. Agrarstrukturerhebung von 2010, Tabelle K6080011

Einschätzung der zukünftigen Entwicklung

Eine Prognose für die zukünftige Entwicklung der Landwirtschaft kann auf der Grundlage der vorhandenen Daten nur hypothetisch erfolgen. Die Entwicklung im landwirtschaftlichen Bereich ist schwer einschätzbar, da sie stark von äußeren politischen Entscheidungen auf übergeordneter Ebene (EG, Bund) abhängig ist. Für die Flächennutzungsplanung ist zunächst eine Status-Quo-Prognose zur Einschätzung der Betriebsentwicklungen ausreichend, da grundlegende Veränderungen der Rahmenbedingungen für die Landwirte nicht absehbar sind. Es ist daher anzunehmen, dass der Strukturwandel in der Landwirtschaft anhält. Betroffen werden weiterhin die kleineren Betriebe sein.

Diese kleineren Betriebe befinden sich wirtschaftlich oft in einer schwierigen Situation. Mit weiteren Aufgaben der kleineren Betriebe ist also zu rechnen. Zugleich ist anzunehmen, dass sich dieser Trend von wenigen großen landwirtschaftlichen Betrieben auch in Zukunft weiter fortsetzen wird.

Das bedeutet für die Dörfer, dass sich das Erscheinungsbild in den Dorfkernen zu verändern droht. Da die Hofstellen mit ihren zum Teil recht alten Gebäuden und ihrer dorftypischen Vegetation, insbesondere der noch häufig vorhandenen Großbäume, einen hohen Stellenwert für das Dorfbild und die Dorfökologie haben, ist ein schonender Umgang mit diesen Bereichen geboten. Im Einzelfall wird eine sorgsame Steuerung der Entwicklung durch städtebauliche Planungen notwendig sein, um die dörflichen Ortsbilder zu erhalten.

Die betrieblichen Lagen innerhalb der Ortslagen sind durch die bauliche Entwicklung in den Dörfern oftmals schwierig, wenn Nutzungskonflikte durch heranrückende Wohnbebauung entstehen oder den betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten durch angrenzende Wohngebiete Schranken gesetzt werden. Im unbeplanten Innenbereich, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, kann durch den Wandel des Erscheinungsbildes im Zuge der zunehmenden Wohnbebauung schleichend eine Veränderung des Gebietscharakters erfolgen, so dass ehemals als Dorfgebiete nach § 5 BauNVO zu beurteilende Bereiche nunmehr als Mischgebiete oder allgemeine Wohngebiete zu beurteilen wären. Betriebsentwicklungen sind dann am Standort unter Umständen nicht mehr möglich, wenn geplante Bauvorhaben, wie etwa Boxenlaufställe zur betrieblichen Erweiterung nach § 34 BauGB insbesondere aufgrund der Immissionsbelastung durch Gerüche nicht mehr zulässig wären.

Nach aktueller Rechtsprechung ist für künftige Entwicklung der landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe die Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) zu berücksichtigen. Aufgrund der bereits stark herangerückten Wohnbebauung werden die Erweiterungsmöglichkeiten der innerörtlichen Betriebe durch die gesetzten Richtwerte der GIRL zur Geruchsimmisionsbelastung grundsätzlich eingeschränkt.

2.5 Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB

Im Gemeindegebiet rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen sind in den Übersichten auf den folgenden Seiten sowie in den anliegenden Themenkarten dargestellt. Die noch freien Bauplätze wurden durch Inaugenscheinnahme bei der Bedarfsermittlung als Baulücken bzw. Baulandpotenziale berücksichtigt. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Baugrundstücke bleibt außer Betracht. Die rechtskräftigen Bebauungspläne sind zum Teil recht alt und inzwischen vollständig erschlossen und bebaut.

Ortschaft: Spaden

Nr.	Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Änd.
1	„Nordstraße - Blinkstraße“	(WS) Kleinsiedlungsgebiet	-
2	„Marnke / Westerfeld“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	7. Änd.
3	„Dalvordels / Sölzenstücke“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (MD) Dorfgebiet	4. Änd.
4	„Wehdener Straße“	(WR) Reines Wohngebiet	-
5	„Schule“	Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)	2. Änd.
6	„Schierholzstücke“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf (Sportplatz und Kinderspielplatz)	-
7	„Am Kronenacker“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
10	„Im Meersfeld“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (MI) Mischgebiete, (GEe) eingeschränktes Gewerbegebiete	3. Änd.
11	„Hinter der Mühle“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (MD) Dorfgebiet	
11a	„Erweiterung Hinter der Mühle“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
12	„Lohacker / In den Hören“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (GE) Gewerbegebiet, Fläche für den Gemeinbedarf (Behindertentagesstätte)	1. Änd.
13	„Osterkämpfe“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
14	„Am Friedhof“	Grünfläche (Friedhof)	-
15?	„Neufelder Moor“	(SO) Sondergebiet (Einkaufszentrum)	1. Änd.
15?	„An der Grundschule“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	-
22	„Gewerbegebiet Spaden“	(GE) Gewerbegebiet	-
22a	„Erweiterung Gewerbegebiet Spaden“	(GE) Gewerbegebiet, (GEe) eingeschränktes Gewerbegebiet, (SO) Sondergebiet (Möbelmarkt)	2. Änd.
37	„Tränke“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
41	„Sportanlage Spaden“	Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sportplatz“	-
48	„Scharpacher Weg“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (MI) Mischgebiete	1. Änd.
62	„Hencken / Hornbogen“	(MI) Mischgebiet, (WA) Allgemeines Wohngebiet	-
68	„Erweiterung Einkaufszentrum Spaden“	(SO) Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)	-
65	„Am Schierholzweg“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, Fläche für den Gemeinbedarf, Öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz)	1. Änd.
78	„Östlich Meersweg“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	-
84	„SO-Gebiet Am Neufelder Weg“	(SO) Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)	-
85	„Fläche Schober“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	-
86	„Nordstraße 6“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
90	„Westlich der Blinkstraße“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
93	„Neue Ortsmitte Spaden - Bereich 1“	(WA) Allgemeines Wohngebiet, (MI) Mischgebiet	-
VE P1	„Vorhaben- und Erschließungsplan Autohaus Laukait“	(GEe) eingeschränktes Gewerbegebiet	-

Ortschaft: Schiffdorf

Nr.	Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Änd.
1	„Friedheimer See“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (MD) Dorfgebiete	1. Änd.
1b	„Friedheimer See“	(WR) Reines Wohngebiet, (WA) Allgemeines Wohngebiet, (MD) Dorfgebiet	4. Änd.
2	„Flur 18 Flurstück 77“	(WR) Reines Wohngebiet	-
2	„Sonderschule“	(SO) Sondergebiet (Sonderschule), (WA) Allgemeines Wohngebiet	-
3	„Große Litt“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (MD) Dorfgebiete	4. Änd.
4	„Kurze Vörtel“	(WR) Reine Wohngebiete, (WA) Allgemeine Wohngebiete, Grünfläche (Spielplatz), Flächen für die Landwirtschaft (Gärtnerei), (SO) Sondergebiet (Kreisberufsschule)	2. Änd.
6	„Eschvortel“	(WR) Reine Wohngebiete, (MD) Dorfgebiete	-
6a	„Eschvortel - 1. Änderung und Erweiterung“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (MD) Dorfgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	-
6a	„Eschvortel - 2. Änderung“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
7	„Ostergraben“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (WR) Reine Wohngebiete, (MI) Mischgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte), Öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz)	3. Änd.
8	„Auf den Tefeln“	(WR) Reines Wohngebiet	-
9a	„Am Westergaben“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	-
10	„Wulsdorfer Straße“	(WR) Reine Wohngebiete	1. Änd.
11	„Sellstedter Straße“	(WR) Reines Wohngebiet	-
12	„Jierweg“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (MD) Dorfgebiet	1. Änd.
13	„Im Sichter“	Grünfläche (Kleingartenanlage)	-
14	„Schul- und Kulturzentrum“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf (Post, Sportplatz, Schießsportanlage), Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	2. Änd.
15	„Am Orint“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	-
21	„Ortsmitte Schiffdorf“	(MI) Mischgebiete	-
25	„Zu den Moorhöfen“	(WS) Kleinsiedlungsbiet	1. Änd.
26	„Gewerbegebiet Schiffdorf“	(GE) Gewerbegebiete, (SO) Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)	3. Änd.
46	„Adrian“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	-
51	„Gewerbegebiet Schiffdorf II - Teil 1“	(GE) Gewerbegebiet	-
52	„Saalacker“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	1. Änd.
54	„Erweiterung Ostergraben“	(WR) Reine Wohngebiete	1. Änd.
56	„Osteracker“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiet	-
63	„Auf den Strengen“	(WR) Reine Wohngebiete	-
66	„SO-Gebiet Am Feldkamp“	(SO) Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)	1. Änd.
70	„Witting“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
80	„Am Vörtelweg“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	-
87	„Nördlich der Brameler Straße“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
94	„Osteracker-Süd“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	-

Ortschaft: Wehdel

Nr.	Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Änd.
1	„Siemer“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
2	„Nolte“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	1.Änd.

Nr.	Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Änd.
3	„Diercksen“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
5	„Viehheide“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
7	„Wochenendgelände Kant am Silbersee“	(SO) Sondergebiet (Wochenendhausgebiet)	-
8	„Diercksen auf dem Laasch“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
9a	„Bahnhofstraße“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	-
11	„Wählacker“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	-
12a	„Wochenendhausgebiet Heinze“	(SO) Sondergebiet (Wochenendhausgebiet)	-
13	„Im Dorfe“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	3. Änd.
14	„Prinzornsheide“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
27	„Am Bahnhof Wehdel“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	-
31	„Brink“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	-
40	„Volksbank Wehdel“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (MI) Mischgebiete	-
59	„Schierenbeck“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (MD) Dorfgebiet	-
64	„Im Ortmoor“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (MI) Mischgebiete	-
69	„Volksbank Bederkesa-Schiffdorf“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	1. Änd.
77	„Altenpflegeheim“	(SO) Sondergebiet (Altenpflegeheim)	-
83	„Buwert / Rönner“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
92	„PV-Park Wehdel“	Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Solarpark“	-

Ortschaft: Sellstedt

Nr.	Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Änd.
1	„Bokelah“	(WA) Allgemeines Wohngebiet, Private Freifläche	1. Änd.
2	„Alte Breek“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	2. Änd.
3	„Mühlenweg“	(WR) Reines Wohngebiet,	-
5	„Bredenhörn“	(MI) Mischgebiet, (GE) Gewerbegebiet	1. Änd.
5a	„Erweiterung Bredenhörn“	(GE) Gewerbegebiet	-
6	„Bokelah II“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	1. Änd.
7	„Beelacker“	(MI) Mischgebiet, (WA) Allgemeines Wohngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf (Gemeindehaus)	1. Änd.
17	„Erweiterung Mühlenweg“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
18	„Kiefernweg“	(WA) Allgemeines Wohngebiet	-
34	„Am Bahnhof“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete	-
35	„Sportzentrum Sellstedt“	Flächen für den Gemeinbedarf (Sportplatz)	-
38	„Schiffdorfer Straße“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	1. Änd.
55	„Zum Krummvordel“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus)	1. Änd.
82a	„Wittenberg / Meves - Teilbereich A“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	-
82b	„Wittenberg / Meves - Teilbereich B“	(WA) Allgemeine Wohngebiete	-

Ortschaft: Geestenseth

Nr.	Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Änd.
1	„Gelände von Glahn an der Kreisstraße“	(WS) Kleinsiedlungsgebiet, Fläche für den Gemeinbedarf	-
5	„Holtbreck“	(WR) Reines Wohngebiet	1. Änd.

Nr.	Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Änd.
6	„An der Bundesautobahn“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, Spielplatz	-
7	„Am Sportplatz“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Spielplatz	-
88	„Kulturlandschaftsgarten Geestenseth“	(SO) Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Kulturlandschaftsgarten“, Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Schul- und Schaugarten“, Fläche für die Landwirtschaft	-
89	„Raiffeisen Warengenossenschaft Geestenseth“	(GE) Gewerbegebiet, (GEE) eingeschränktes Gewerbegebiet	-
91	„PV-Park Geestenseth“	(SO) Sondergebiete mit Zweckbindung „Solarpark“	-

Ortschaft: Bramel

Nr.	Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Änd.
1	„An der Straße nach Schiffdorf“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, Spielplatz	-
61	„Wärner“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, Öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung „Spielplatz“	-
76	„Breek“	Private Grünflächen, Wasserflächen	-

Ortschaft: Wehden

Nr.	Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Änd.
43	„Wakelsacker“	(WA) Allgemeine Wohngebiete, (WR) Reine Wohngebiete, (MI) Mischgebiete, Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr, Kindergarten), Öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz)	2. Änd.
47	„Sondergebiet Debstedter Straße“	(SO) Sondergebiet (Baustoff- Groß-, und Einzelhandel, Heizölhandel)	1. Änd.
50	„Gewerbegebiet Schröder“	(GE) Gewerbegebiet	-
79	„Feuerwehrhaus / Dorf- wiese“	(MI) Mischgebiet, Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr), Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dorf- wiese“	-

Innenbereichssatzung

Nr.	Bezeichnung	Ortschaft/Ortsteil
1	Innenbereichssatzung für die Ortschaft Laven	Laven
3	Abrundungssatzung Alt- luneberg	Wehdel
4	Innenbereichssatzung „Bramel“	Bramel

3. Vorgaben überörtlicher Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der FNP ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm – Neubeckanntmachung 2017 (LROP) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 (RROP)⁴⁶ des Landkreises Cuxhaven.

3.1.1 Ziele und Grundsätze nach dem LROP 2017

Im Vordergrund des LROP 2017 steht eine nachhaltige und wachstumsorientierte räumliche Entwicklung, in der die Standortqualitäten und die Wettbewerbsfähigkeit des Landes stetig gesteigert werden. Dabei gilt es insbesondere die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur sowie die Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen.

Bei den Planungen und Maßnahmen zur Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur soll auf eine flächendeckende Vernetzung gesetzt werden. Die Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ist nach Möglichkeit gering zu halten. Zur Steigerung der Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft soll in allen Teilräumen des Landes wirtschaftliches Wachstum und die Erhöhung der Beschäftigung verfolgt werden. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren bieten in diesem Zusammenhang besonders vielfältige Potenziale. Kooperationen zwischen verdichteten und ländlichen Regionen, auf der Grundlage gemeinsamer und sich ergänzender Ressourcen und Potenziale, liefern einen Beitrag zu einem regionalen Ausgleich zugunsten strukturschwacher ländlicher Regionen (vgl. LROP 2017, 1.1, S. 1 f.).

Neben der regionalen steht eine europäische und grenzüberschreitende Verflechtung zur Stärkung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit im Fokus. Die Regionalentwicklung soll darauf ausgerichtet werden. Dabei spielen die Standortvorteile Niedersachsens mit Seehäfen, Flughäfen und den Schnittpunkten der europäischen Nord-Süd- und Ost-West-Achsen eine wichtige Rolle (vgl. LROP 2017, 1.2, S. 4).

Ein weiteres Augenmerk der räumlichen Entwicklung liegt auf den sogenannten Verflechtungsräumen um die Oberzentren Bremen und Bremerhaven. Die Gemeinde Schiffdorf im Landkreis Cuxhaven befindet sich im Verflechtungsraum rund um Bremerhaven. Für diese Räume formuliert das LROP 2017 gesonderte Schwerpunkte, an denen sich in interkommunalen Abstimmung und Kooperation, orientiert werden soll (vgl. LROP 2017, 1.4, S. 8):

- Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne
- regionale Steuerung des großflächigen Einzelhandels,
- Zusammenführung lokaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des öffentlichen Personennahverkehrs,
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Ausbau der Voraussetzungen für Mobilität in der Region und
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

3.1.2 Entwicklungsprinzipien nach dem RROP 2012

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012 verfolgt das Leitbild einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung (§1 Abs. 2 ROG). Die Bevölkerungsentwicklung, die für den Landkreis Cuxhaven seit dem Jahre 2004 rückläufig ist, regional

⁴⁶ Das RROP wird derzeit überarbeitet und soll im 1. Halbjahr 2019 ins Beteiligungsverfahren gegeben werden. Aufgrund des Verfahrensstandes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist nicht davon auszugehen, dass der neue RROP noch vor dem FNP Rechtskraft erhält. Die Gemeinde wird jedoch im weiteren Verfahren Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens im Zuge der Aufstellung des RROP berücksichtigen.

jedoch unterschiedlich verläuft, die demografische Entwicklung in Form einer Verschiebung in Richtung einer alternden Bevölkerung sowie die Veränderungen des Klimas werden als grundlegende Herausforderungen herausgestellt.

Dabei geht es vor allem um:

- Die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in den Siedlungsbereichen des Landkreises,
- Den dauerhaften Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und –räume von Tieren und Pflanzen im Kreisgebiet
- Die Nutzung und Stärkung der im Landkreis vorhandenen Raumstrukturen und Entwicklungspotentiale,
- Die Sicherung und Weiterentwicklung der naturräumlichen, regionalen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Vielfalt und
- Der Förderung umwelt- und sozialverträglicher, wirtschaftlicher und technologischer Entwicklung.

Siedlungsstruktur

Die Beachtung des Systems der zentralen Orte, der Freiraumschutz und die Konzentration der Entwicklung entlang der Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sind grundlegende räumliche Prinzipien. Die Siedlungsentwicklung ist umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht zu vollziehen. Insbesondere der demografischen Entwicklung ist Rechnung zu tragen.

In den Städten und Gemeinden gilt es einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Der Fokus liegt vorrangig auf der Innenentwicklung. Die Ortsentwicklung ist so zu lenken, dass landwirtschaftliche Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung geschützt und in ihrer Entwicklung nicht behindert werden. Deshalb sollen auf die Situation der jeweiligen Gemeinde bezogene Konzeptionen und Maßnahmen ergriffen werden. Neben der Bauleitplanung und städtebaulichen Entwicklungskonzepten sollen u.a. Städtebauförderprogramme, Dorfentwicklungsprogramme und Flurneuordnungsverfahren als Instrumente dienen (vgl. RROP 2012, S. 8).

In den Standorten, die im RROP 2012 zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt werden, ist für ein bedarfsorientiertes Angebot zu sorgen. Das bedeutet, dass das Angebot in angemessenem Maße über die Nachfrage hinausgehen soll. Ziel ist, die Attraktivität dieser Standorte zu steigern und die zentralen Einrichtungen zukünftig zu sichern. In den übrigen Orten und Ortsteilen ist keine umfangreiche Siedlungsentwicklung vorgesehen. Eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung für den Erhalt der Ortslage ist zulässig (vgl. RROP 2012, S. 8).

Gewerbeentwicklung

Im Bereich der Gewerbeentwicklung steht die Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Vordergrund. Durch eine zielgerichtete Planung, in der die vorhandenen regionalen Ressourcen, Kompetenzen sowie Standort- und Innovationspotentiale genutzt und weiterentwickelt werden, kann die Zukunftsfähigkeit und das qualitative Arbeitsplatzangebot des Planraumes gesichert werden.

Die Lagegunst des Landkreises Cuxhaven zu den überregionalen wasserseitigen Verkehrswegen der Seehäfen Cuxhaven und Bremerhaven sind von zentraler Bedeutung. Die wirtschaftliche Entwicklung ist auf diesen Standortvorteil auszurichten. Die Infrastruktur und die Wirtschaft innerhalb dieser Verflechtungsbereiche müssen gestärkt werden. Zu diesen sogenannten Verflechtungsbereichen zählen auch die Metropolregionen Hamburg und Bremen-Oldenburg.

Des Weiteren wird die Förderung von klein- und mittelständigen Unternehmen hervorgehoben. Die wirtschaftliche Entwicklung zielt auf eine Innovationsförderung und die Erschließung von Kompetenzfeldern. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen soll in Form von interkommunaler Zusammenarbeit erfolgen (vgl. RROP 2012 S. 5 f.).

Im Rahmen der Entwicklung und Sicherung von Arbeitsstätten muss bei Neuausweisung gewerblicher Bauflächen der erforderliche Wohnraumbedarf sowie Aspekte der Verkehrsvermeidung berücksichtigt werden. Ökologische Auswirkungen sind ebenfalls zu beachten (vgl. RROP 2012, S. 9).

Einzelhandelsentwicklung

Die Angebote der Daseinsvorsorge und der Versorgungsstruktur sollen im Planungsraum in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität bereitgestellt werden. Dafür sollen die Gemeinden ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf möglichst ortsnah anbieten. Dabei gilt es, insbesondere die unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und die sich abzeichnende demografische Entwicklung zu berücksichtigen (vgl. RROP 2012, S. 11).

Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in den zentralen Orten zulässig. Für diese gilt insbesondere:

- Die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen dem Versorgungsauftrag und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (**Kongruenzgebot**).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig, a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Kernsortimente nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder, b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekte beschränkt bleibt.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (**Abstimmungsgebot**).
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtigungsverbot**).

3.1.3 Die Einheitsgemeinde Schiffdorf im RROP 2012

Zentralörtliche Einbettung

Schiffdorf ist gemäß RROP 2012 das **Grundzentrum** für die Einheitsgemeinde Schiffdorf und hat die Aufgabe einer bedarfsgerechten Wohn- und Arbeitsstättenversorgung, vorrangig im zentralen Siedlungsbereich, inne. In beiden Bereichen entfaltet Schiffdorf eine überörtliche Ausstrahlung. Zusätzlich besteht als Grundzentrum ein Versorgungsauftrag mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf gegenüber der Gesamtgemeinde. Diese infrastrukturelle Grundausrüstung gilt es mittel- bis langfristig angesichts des demografischen Wandels und der wirtschaftlichen Entwicklung anzupassen und zu sichern (vgl. RROP 2012, S. 10 f.).

Durch die räumliche Nähe zu dem Oberzentrum Bremerhaven und dem Mittelzentrum Cuxhaven, die eine herausragende Bedeutung Funktion im Planungsraum besitzen, besteht eine enge Verflechtung zu diesen beiden zentralen Orten. Zur Sicherung und Entwicklung von

Arbeitsstätten sollte in den Nachbargemeinden ein möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten vorhanden sein, um Wachstum und wirtschaftliche Entwicklung zu generieren. Ein ausreichendes Angebot an Wohnungen und Bauland, das über die Nachfrage hinaus geht ist ebenfalls bereitzustellen. Dabei können die Vorteile, die sich aus der guten Anbindung an das großräumige Verkehrsnetz ergeben, genutzt werden. Aus diesen Gründen ist die Ortschaft Schiffdorf als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe sowie für die Siedlungsentwicklung innerhalb der Gemeinde definiert.

Ein großer Teil der Einheitsgemeinde Schiffdorf ist als Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie für Grünlandbewirtschaftung ausgegeben. Zwischen den Ortschaften Schiffdorf und Sellstedt befindet sich rund um den Sellstedter See ein Natura-2000-Gebiet. Angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet für Torfgewinnung. Zudem ist ein Teil der Ortschaft Schiffdorf als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung gekennzeichnet. Ein weiteres Natura-2000-Gebiet befindet sich nördlich von Wehdel und erstreckt sich entlang der Geeste bis über die Gemeindegrenze hinaus. Abknickend davon erstreckt sich das Natura-2000-Gebiet eng entlang der Grove, einem Seitenarm der Geeste in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet. Rund um den Silbersee, nahe der südlichen Gemeindegrenze, befindet sich ebenfalls ein Natura-2000-Gebiet.

Die Ortschaft Spaden ist als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet. Dort ist die natürliche Eignung der umgebenen Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und zu entwickeln. Die Bedeutung Spadens für die Naherholung ist auf das Erholungsgebiet Spadener See zurückzuführen.

Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie die Natura-2000-Gebiete nehmen insgesamt einen großen Teil des Gemeindegebietes in Anspruch.

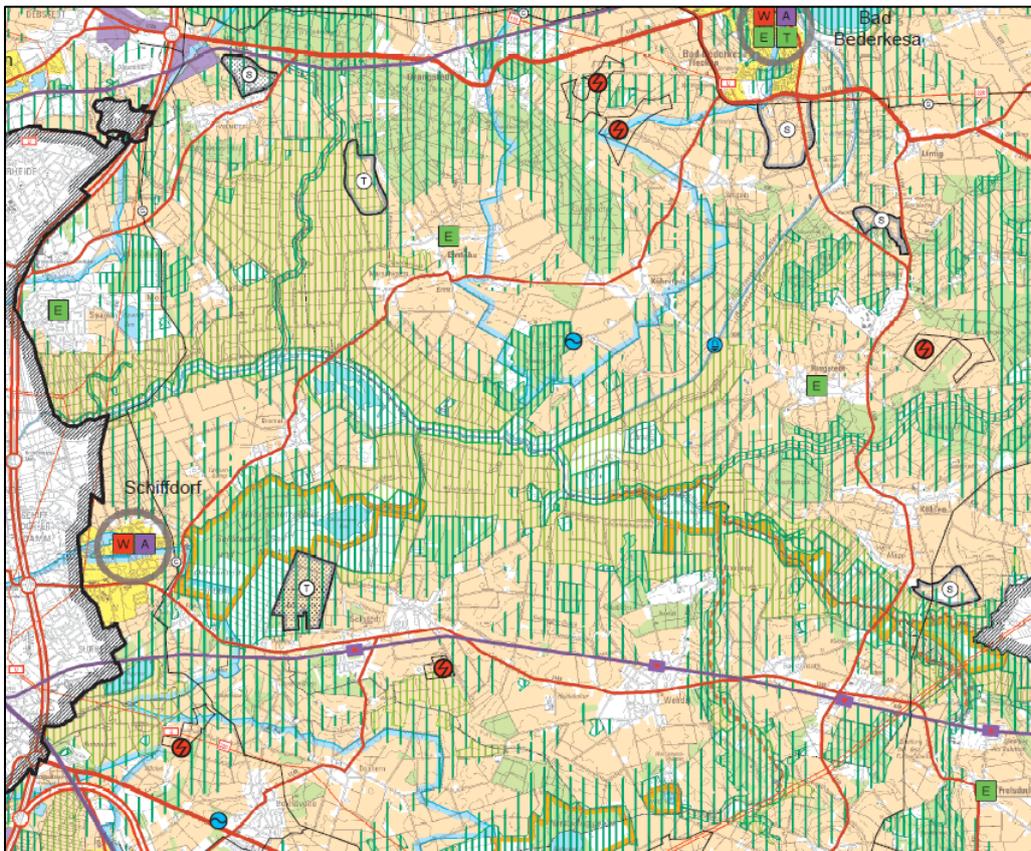


Abbildung 14: Darstellung der Einheitsgemeinde Schiffdorf im RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven

3.2 Ziele der Landschaftsplanung

3.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der **Landschaftsrahmenplan (LRP)** des Landkreises Cuxhaven wurde im Jahr 2000 aufgestellt. Die Landschaftsrahmenplanung hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und Landschaftspflege innerhalb des Landkreises zu konkretisieren. Als Grundlage dafür dienen die im Landesraumordnungsprogramm (LROP) formulierten Ziele zu Natur und Landschaft (LROP 2017: 3.1.2, S. 20f.), die nachfolgend aufgelistet werden:

- Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.
- Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen. Überregional bedeutsame Kerngebiete des landesweiten Biotopverbundes sowie Querungshilfen von landesweiter Bedeutung sind als Vorranggebiete Biotopverbund in Anlage 2 festgelegt. Sie sind als Vorranggebiete Biotopverbund, Vorranggebiete Freiraumfunktionen, Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorranggebiete Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, Vorranggebiete Natura 2000 oder Vorranggebiete Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich näher festzulegen.
- Planungen und Maßnahmen dürfen die Anbindung und die Funktionsfähigkeit der Querungshilfen der Vorranggebiete Biotopverbund in Anlage 2 nicht beeinträchtigen.
- Es sind geeignete Habitatkorridore zur Vernetzung von Kerngebieten auf Basis naturschutzfachlicher Konzepte festzulegen.
- In Gebieten mit nicht naturbedingter Biotop- und Artenarmut ist die Vielfalt der Biotope und Arten zu erhöhen.
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Schutzerfordernisse der folgenden Gebiete zu berücksichtigen:
 1. Gebiete mit international, national und landesweit bedeutsamen Biotopen,
 2. Gebiete mit Vorkommen international, national und landesweit bedeutsamer Arten,
 3. Gebiete von gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung für den Naturschutz,
 4. Gebiete mit landesweiter Bedeutung für den Moorschutz,
 5. Gebiete mit landesweiter Bedeutung für den Fließgewässerschutz.

Die Gebiete sind nach Abwägung ihrer Schutzerfordernisse in den Regionalen Raumordnungsprogrammen räumlich festzulegen und entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft oder als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung zu sichern. Gemäß den rechtlichen Vorgaben und entsprechend ihrer jeweiligen naturschutzfachlichen Bedeutung sind Nationalparke und Naturschutzgebiete in den Regionalen Raumordnungsprogrammen als Vorranggebiet Natur und Landschaft, Biosphärenreservate als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft oder als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung zu sichern.

Der Landschaftsrahmenplan ist zwar rechtlich nicht verbindlich, hat aber gleichwohl empfehlenden Charakter für die Regionale Raumordnungsplanung.

3.2.2 Schiffdorf im Landschaftsrahmenplan

Naturräumliche Einheit

Im LRP wird die Gemeinde Schiffdorf weitestgehend den naturräumlichen Einheiten der Geeste-Niederung und der Loxstedt-Beverstedter Geest zugeordnet. Die Geeste-Niederung ist ein weites Niederungsgebiet, welches von der Geeste und ihren Nebenflüssen geprägt wird; sie ist von mehreren Geestinseln durchsetzt. In der Niederung dominieren Nieder- und Hochmoore; im westlichen Bereich auch Moor- und Moor-Organomarschen. Während die Geestinseln durch Siedlungen und Äcker geprägt werden, herrscht in der Niederung Grünland bei weitem vor.

Die Loxstedt-Beverstedter Geest ist ein flachwelliges, nur an wenigen Stellen durch stärker eingeschnittene Niederungen hügelig erscheinendes Grundmoränenplateau. Es herrschen lehmig-sandige Böden vor, die überwiegend unter Stauwassereinfluss stehen, der noch durch das küstennahe niederschlagsreiche Klima und die vorwiegend ungünstigen Abflussverhältnisse des nur durch geringe Höhenunterschiede gekennzeichneten Gebietes verstärkt wird. In einigen Bereichen greifen die Niederungen der Geeste und Lune und ihrer Nebengewässer weit in die Loxstedt-Beverstedter Geest hinein.

Die Geestplatten, die lange Zeit von Heide bedeckt waren, werden heute überwiegend von Äckern und Nadelwäldern bedeckt. Auf einzelnen trockneren Lehmkuppen und -rücken sind neben Äckern auch einzelne Laubwälder verbreitet. Sie tragen außerdem die Straßen und alten Haufendörfer. Die versumpften und vermoorten Mulden und Niederungen sind überwiegend durch Grünland geprägt. Charakteristisch sind auch die vielen Wallheckengebiete. Mit Ausnahme der alten Ortschaften auf den Lehmkuppen und -rücken sowie am nördlichen Geestrand ist das Gebiet relativ dünn besiedelt.

Böden

Die Niederungen werden meist von Niedermoor eingenommen; randlich, im Übergang zur Geest, sind teilweise Anmoorgleye vorhanden.

Auf der Geest ist zwischen grundwassernaher, ebener Geest und grundwasserferner, ebener bis welliger Geest, in einigen Bereichen auch grundwasserferner, hügeliger Geest zu unterscheiden. Die hier vorhandenen Braunerden, Podsole, Pseudogleye, Gleye sowie die - anthropogen entstandenen und in Schiffdorf häufig anzutreffenden - Plaggenesche unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich ihrer bisherigen Entwicklung sowie ihrer Wasser- und Nährstoffverhältnisse.

Grundwasser

Die Grundwasserleiter der durch Lockergesteine geprägten Geest sind überwiegend aus eiszeitlichen Sanden und Kiesen aufgebaut. Die grundwasserleitenden Sande und Kiese werden von nur schwer wasserdurchlässigen bis wasserundurchlässigen Schichten wie Schlick (Klei), Torf, Geschiebelehm (Grundmoräne) oder Beckenton wie z.B. Lauenburger Ton unterlagert, voneinander getrennt oder auch überlagert. Im Bereich der Geest kommen ein, teilweise auch zwei Grundwasserleiter vor. Das Grundwasser ist in unterschiedlichem Maße durch Deckschichten geschützt und weist einen unterschiedlichen Chemismus bzw. eine unterschiedliche Güte auf, ist jedoch vielfach für Grundwasserentnahmen zum Zweck der Trinkwassergewinnung geeignet. Die Geest weist überwiegend grundwasserferne Böden auf, d.h. der Grundwasserflurabstand beträgt über 2 m.

Bei den Niederungen und Hochmooren sind unter den Torfen meist grundwasserführende Sande und Kiese vorhanden; teilweise sind jedoch auch hier schwer wasserdurchlässige bzw. wasserundurchlässige Schichten vorhanden. Durch die Einwirkungen der Nieder- und Hochmoore weist das Grundwasser insbesondere hohe Gehalte des an Huminsäuren gebundenen Eisens auf. Die Niederungen weisen meist grundwassernahe Böden auf, d.h. Böden mit einem Grundwasserflurabstand des oberflächennahen Grundwassers von unter 2 m.

Oberflächenwasser

Das Kreisgebiet gehört zum Einzugsbereich der großen Flüsse Elbe und Weser, die dem Einfluss der Gezeiten unterliegen. Die übrigen Fließgewässer des Kreisgebietes sind durch den Bau von Sperrwerken, Schöpfwerken und Sielen teilweise oder vollständig dem Einfluss der

Gezeiten entzogen. Aufgrund dieser Bauwerke und des geringen oder gar fehlenden natürlichen Gefälles kommt es bei geschlossenem Sperrwerk, nicht tätigen Schöpfwerken und geschlossenen Sielen zu Phasen der Stagnation.

Im Bereich der Niederungen sind neben Niederungsbächen und -flüssen vor allem Gräben und Kanäle, die der Entwässerung dienen, vorhanden. Die Hochmoore weisen natürlicherweise keine Fließgewässer auf; auch hier sind jedoch vielfach Gräben und Kanäle zur Entwässerung vorhanden.

Im Bereich der Geest sind nur einige Geestbäche vorhanden; diese sind in der Vergangenheit vielfach ausgebaut worden. In weiten Bereichen der Geest fehlen Fließgewässer jedoch vollständig. Neben einigen natürlich entstandenen Geestseen sind hinsichtlich der Stillgewässer vor allem Abbaugewässer, die teilweise beträchtliche Größen aufweisen, vorhanden. Fischteiche, Klär- und Absetzteiche usw. kommen im Vergleich zu den Marschen, Niederungen und Hochmooren nur in deutlich geringerer Zahl vor.

Luft und Klima

Das Gemeindegebiet gehört zu den Klimabezirken "Niedersächsische Nordseeküste" und "Niedersächsisches Flachland" und ist damit geprägt durch die Nähe zur Nordsee sowie zu den großen Flüssen Elbe und Weser und durch einen starken Einfluss des Windes. Das Klima ist insoweit ozeanisch bzw. maritim.

Milde, schneearme Winter und kühle, regnerische Sommer herrschen vor. Kältester Monat ist der Januar mit mittleren Temperaturen um 0 bis 1,0°C, wärmster Monat ist der Juli mit mittleren Temperaturen um 16,5 bis 17,5 °C. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei etwa 8,7°C. Die mittleren jährlichen Niederschlagsmengen steigen von der Küste landeinwärts; sie liegen meist im Bereich von 725 bis 825 mm/a. Die relative Luftfeuchtigkeit beträgt im Jahresmittel etwa 83 %. Die vorherrschenden Windrichtungen sind im Jahresverlauf unterschiedlich, über das ganze Jahr gesehen herrschen jedoch Winde aus den Richtungen Südwest, West und Süd vor.

Bestehende Schutzgebiete

Im LRP sind folgende Naturschutzgebiete die gemäß § 24 NNatG gesetzlich geschützt sind verzeichnet:

- NSG Sellstedter See und Ochsentriftmoor (FFH-Gebietsvorschlag, teilweise Europäisches Vogelschutzgebiet)
- NSG-LÜ 73 Im Gliesch
- NSG-LÜ 157 Fleinsee/Altluneberger See.

Zudem sind folgende Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 NNatG im Gemeindegebiet vorhanden:

- LSG-CUX 42 Dannenkamp
- LSG-CUX 46 Gehölz bei Schiffdorf
- LSG-CUX 43 Friedheimer See
- LSG-CUX 59 Apeler See und Umland
- LSG-CUX 38 Hügelgräber in der Hotfeldheide und Schulreith in der Gemarkung Sellstedt.

Weiterhin werden Gebiete, die nach dem Stand der Bearbeitung die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Zudem werden im Gemeindegebiet bestehende Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile und besonders geschützte Biotope dargestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), europäische Vogelschutzgebiete, Nationalparks oder Naturpark sind innerhalb des Gemeindegebietes nicht vorhanden.

4. Städtebauliche Konzeption, Planungsleitbild

4.1 Strategische Entwicklungsplanung Schiffdorf 2030

Im Vorwege der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde im Jahr 2014 eine Strategische Entwicklungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet mit einem Zeithorizont bis zum Jahr 2030 erarbeitet. Die Strategische Entwicklungsplanung umschreibt eine in die Zukunft orientierte, zielgerichtete Handlungsanweisung, die auf einer Bestandsaufnahme und Analyse des Ist-Zustandes beruht. Sie dient dazu, die Entwicklungspotenziale für die gemeindliche Entwicklung bis 2030 aufzuzeigen, das gemeindliche Leitbild und die allgemeinen Entwicklungsziele zu formulieren sowie die Umsetzung des weiteren Entwicklungsprozesses mit Projekten und Maßnahmen vorzubereiten.

Rahmenbedingungen wie der demographische Wandel, strukturelle Veränderungen in der Wirtschaft und v.a. auch in der Landwirtschaft, ökologische Herausforderungen für einen schonenden Umgang mit Ressourcen, die zunehmende interkommunale Konkurrenz und die meist angespannte Lage kommunaler Finanzen wurden als Grundlage der Bearbeitung untersucht, um so die neuen Herausforderungen der Kommune, insbesondere im ländlichen Raum, herauszuarbeiten.

Die Erarbeitung der Strategischen Entwicklungsplanung erfolgte in mehreren Teilabschnitten. Im ersten Schritt wurde ein Arbeitsbuch erstellt, welches die Planungsgrundlagen und die Rahmenbedingungen in der Gemeinde Schiffdorf absteckt. Daraus ergaben sich Zukunftsfragen die im weiteren Planungsprozess im Rahmen eines breiten und kommunikativen Beteiligungsprozesses beantwortet werden sollten. Daraus wurden Leitziele in unterschiedlichen Themenfeldern abgeleitet, die in der nachfolgenden Grafik zusammenfassend dargestellt sind.

Das Leitbild stellt einen Handlungsrahmen für die künftige Entwicklung der Gemeinde dar. Als Ergebnis des intensiven Beteiligungsprozesses im Rahmen der Strategischen Entwicklungsplanung stellt es eine gemeinschaftlich erarbeitete Orientierung bei der Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen der Gemeinde dar. Im Leitbild sind die unterschiedlichen Leitziele vereint, die für die einzelnen Bereiche formuliert wurden.

Aus den Leitzielen ergaben sich Hinweise für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die im Folgenden, sortiert nach thematischen Bereichen, erläutert werden.

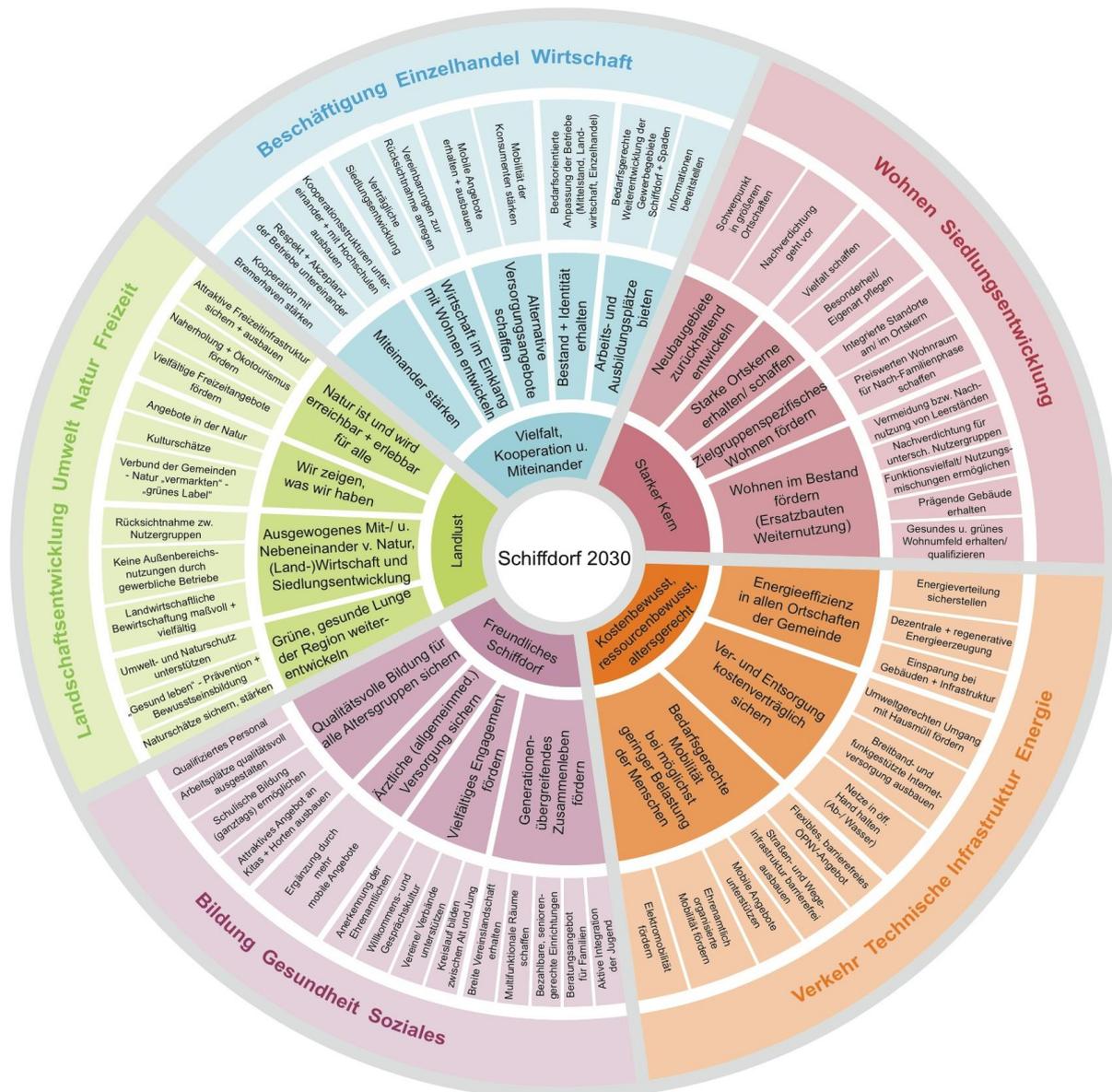


Abbildung 15: Leitbild Schiffdorf 2030

Wohnen und Siedlungsentwicklung

Der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig zu beachten. Grundlage der Planung muss daher eine Bedarfsabschätzung sein, die nicht nur die demografische Entwicklung betrachtet, sondern auch die vorhandenen Potenziale im Innenbereich sowie vorhandene Baulandreserven einbezieht.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen in allen Ortschaften erfasst und genutzt werden. Dazu zählen die Nachverdichtung, die Umnutzung von Gebäuden und Freiflächen im Bestand sowie das Schließen von Baulücken. Dabei ist jedoch vor allem zu beachten, dass der Charakter der Ortschaften bewahrt wird und die Innenentwicklung behutsam und unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen und Nutzungen erfolgt. Auch innerörtliche Grün- und Freiflächen sind für den Charakter der Ortschaften von Bedeutung.

Die Vermeidung und Beseitigung von Leerstand ist eine wichtige Aufgabe der Ortsentwicklung. Ein besonderes Augenmerk ist neben der alten, dörflichen und ortsbildprägenden Bausubstanz präventiv auf die Wohngebiete der 60er und 70er Jahre zu legen. Insbesondere hier gilt es, diese Gebiete attraktiv zu machen, um den bevorstehenden Generationenwechsel erfolgreich zu begleiten und künftigen Leerstand zu vermeiden.

Entscheidend für alle Wohnbaumaßnahmen – sowohl bei der Innen- als auch bei der Außenentwicklung – ist die Zielgruppe, für die die Gemeinde, die jeweilige Ortschaft, das geplante Neubaugebiet oder die Nachbarschaft attraktiv sein soll. Daran müssen sich die städtebaulichen Qualitäten, die geschaffen werden sollen, orientieren. Je nach Ortschaft, Nachbarschaft und Lage innerhalb der Ortschaft können unterschiedliche Zielgruppen, Schwerpunkte und Qualitäten gefragt sein. Das Leitbild gibt hierfür Anhaltspunkte und Ziele, anhand derer eine geplante Bebauung im Vorfeld auf den Prüfstand gestellt werden soll. Der Bedarf, das städtebauliche Umfeld und der Charakter der jeweiligen Ortschaft sind dabei entscheidende Faktoren. Für wen gebaut werden soll, ist maßgeblich dafür, welche Gebäudetypen, Grundstücksgrößen, Freiraum- und sonstige Qualitäten geschaffen werden sollen.

Bezüglich der räumlichen Verteilung neuer Bauflächen ist die Konzentration auf die größeren Ortschaften Schiffdorf und Spaden als Vorgabe aus dem Leitbild relevant.

Eine maßvolle und am absehbaren Bedarf orientierte Außenentwicklung wirkt unterstützend für die Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Bedarf an Neubaugebieten ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der Potenziale für die Innenentwicklung zu ermitteln. Die Bedeutung der Landschaftsräume für die Landwirtschaft, die Naherholung und die Natur bestimmt die Grenzen der baulichen Entwicklung für die Ortschaften.

Die Tabuflächen für die Siedlungsentwicklung sollten schon im Vorfeld der Flächennutzungsplanung – nicht nur unter Beachtung der regionalplanerischen und naturschutzfachlichen Vorgaben (z.B. NSG, LSG), sondern auch unter Berücksichtigung der örtlichen Bedürfnisse – benannt, bestimmt und entsprechend freigehalten werden. Welches die örtlichen Bedürfnisse und Anforderungen sind, ist dabei im Einzelnen noch zu bestimmen.

Bei der Betrachtung neuer Bauflächen für den FNP ist auch die Möglichkeit einzubeziehen, bereits im FNP dargestellte Flächen zugunsten anderer Flächen oder ohne Alternativen herauszunehmen, wenn sie aus heutiger Sicht ungeeignet erscheinen oder der Bedarf nicht erkennbar ist.

Bezüglich der Innenentwicklung kann der FNP durch Anpassung der Darstellungen im Bestand Impulse setzen. In Frage kommt beispielsweise die Umnutzung ehemaliger innerörtlicher Gewerbebetriebsgelände für Wohnzwecke (wie es z.B. bei der ehemaligen Kfz-Werkstatt gegenüber der Mühle in Schiffdorf erfolgt ist), oder auch die Darstellung einer für das Ortsbild bedeutsamen Grünfläche, um sie zu schützen.

Bildung, Soziales, Gesundheit

Der Flächennutzungsplan stellt Flächen oder Symbole für soziale, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen und sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen dar. Grundlage dafür sollten Überlegungen und Konzepte sein, die an den vorhersehbaren Entwicklungen orientiert sind. Für bestehende Schulstandorte oder Standorte anderer Gemeinbedarfseinrichtungen, die in absehbarer Zeit geschlossen werden sollen, können durch Darstellung von Bauflächen im FNP Nutzungsänderungen vorbereitet werden.

Eine Darstellung von Standorten für Kitas und Seniorenwohnen im FNP ist nicht zwingend erforderlich, da zumindest kleinere Angebote i.d.R. auch innerhalb von Bauflächen untergebracht werden können. Andere Einrichtungen, wie Dorfgemeinschaftshäuser, sollten, um sie im Bestand zu erfassen, dargestellt werden, sofern ihr Erhalt absehbar ist.

Verkehr, Energie, technische Infrastruktur

Der FNP stellt als Verkehrsflächen i.d.R. nur die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen und die örtlichen Hauptverkehrszüge sowie die Bahnlinien und Haltepunkte der Bahn dar. Gerade aber im Hinblick auf die Gewichtung anderer Verkehrsarten können auch Hauptradwegeverbindungen und Hauptwanderwege in den FNP aufgenommen werden, um so zu identifizieren, wo z.B. landwirtschaftliche Wege für mehrere Verkehrsarten Aufgaben erfüllen sollen. Zudem kann dadurch auch eine wichtige Information bei der Entwicklung von Baugebieten gegeben werden, indem der Erhalt dieser Wegeverbindungen berücksichtigt wird.

Um Gestaltungsmöglichkeiten bei der Konfiguration von Windparks zu haben, kann die Gemeinde über den FNP eine Ausschlusswirkung außerhalb der dargestellten Gebiete erreichen, aber auch die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechend weiter gehenden Mitwirkungs- und Regelungsmöglichkeiten schaffen.

Die räumliche Steuerung von nicht privilegierten Biogasanlagen und Solarparks geschieht über den FNP. Hier ist es dann im Vorfeld erforderlich, dass entsprechende Standorte festgelegt bzw. beantragt sind. Demgegenüber stehend die Flächen für Windparks durch die Regionalplanung im Vorwege fest.

Einzelhandel, Wirtschaft und Beschäftigung

Hinsichtlich des Gewerbes sind neben einzelnen kleineren Standorten vor allem die beiden größeren Gewerbegebiete für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Sie sind gut erschlossen und lassen bedarfsgerechte Erweiterungen auch ohne Immissionschutzkonflikte zu. Im Zuge des FNP ist daher ein eventuell absehbarer Erweiterungsbedarf zu berücksichtigen.

Wohnverträgliches Gewerbe, Handwerk, nicht großflächiger Einzelhandel und landwirtschaftliche Betriebe lassen sich in gemischten Bauflächen unterbringen. Hierfür bieten gerade die innerörtlichen Lagen an vielen Stellen Potenziale im Innenbereich.

In Bezug auf den Einzelhandel ist die Schwelle zur Großflächigkeit entscheidend für eine Feinsteuern, die im FNP durch Sondergebiete bzw. Sonderbauflächen erfolgen kann. Grundsätzlich sollten großflächige Einzelhandelsbetriebe nur an integrierten Standorten, möglichst auch in den Ortskernen untergebracht werden. Das Einkaufszentrum Spaden hat hier eine Sonderrolle, die sicherlich ein Abweichen von dieser Regelung erfordert. Zur Entwicklung der Ortskerne in den größeren Ortschaften Schiffdorf und Spaden sollten auf der Basis von Einzelhandelsgutachten die zentralen Versorgungsbereiche im FNP dargestellt werden, in denen sich die Versorgungseinrichtungen räumlich konzentrieren sollen. Dies entspricht dem Leitbild der Gemeinde, starke Ortskerne zu entwickeln.

Landschaftsentwicklung – Umwelt, Natur und Freizeit

Im Flächennutzungsplan werden die Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutz, die Gewässer und Wasserschutzgebiete, die Hauptstraßen, Bahnlinien und Hauptversorgungsleitungen und die Bauflächen für die unterschiedlichen Nutzungen im Außenbereich dargestellt. Über die Darstellung von Hauptwanderwegen und Haupttradwegeverbindungen können weitere freizeitbezogene Nutzungen dargestellt werden, die das gemeindliche Ziel einer Entwicklung der Naherholungsfunktion unterstützen.

Für einzelne Nutzungen im Außenbereich, wie Windenergieerzeugung, gewerbliche Tierhaltungsanlagen und Sandabbauflächen kann im FNP eine räumliche Steuerung erreicht werden, indem Konzentrationszonen mit Ausschlusswirkung an anderer Stelle dargestellt werden. Dazu wäre es im Zuge der Neuaufstellung des FNP erforderlich, eine gesamtgemeindliche Untersuchung des Außenbereichs durchzuführen.

Durch die Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind die Grundlagen für eine Priorität von Natur- und Landschaftsschutz in einigen Teilen des Außenbereichs geschaffen. Hier gelten die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen.

Weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete, z.B. für die Windenergie, für die Erholung und für die Landwirtschaft werden im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt. Der FNP muss die Vorsorge- und Vorrangfunktionen berücksichtigen.

Insbesondere ist auch für die Landwirtschaft und für eine wohnungsnaher Erholung genug Raum zu sichern, der frei von anderen Nutzungen und Bebauungen gehalten wird. Eine Auseinandersetzung mit diesen Bedeutungen von Landschaftsteilräumen ist im FNP unerlässlich, auch um die Grenzen für die Siedlungsentwicklung festzulegen und ggf. den Ausschluss anderer Landschaftsnutzungen (gewerbliche Tierhaltung, Rohstoffabbau) vorzubereiten.

Unklar ist noch die weitere Nutzung von Silbersee und Spadener See. Für die bisherigen intensiven Freizeitnutzungen müssen Folgenutzungen auf der Basis nachhaltig tragbarer Konzepte gefunden werden. Der FNP wird hierzu eine grundsätzliche Aussage machen müssen, mit der die gemeindlichen Ziele und Interessen formuliert wird.

Zusammenfassung Handlungsansätze

Zusammenfassend sind die insbesondere die folgenden Handlungsansätze bei der Neuauflistung des FNP zu beachten:

- Starke Ortskerne
- Neubaugebiete zurückhaltend entwickeln
- Wohnen im Bestand fördern
- Schwerpunkt in den größeren Ortschaften
- Funktionsvielfalt/Nutzungsmischung
- Dezentrale & regenerative Energieerzeugung
- Keine Außenbereichsnutzung durch gewerbliche Betriebe
- Landwirtschaftliche Bewirtschaftung maßvoll & vielfältig
- Wirtschaft im Einklang mit Wohnen entwickeln
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Gewerbebetriebe

4.2 Leitbild für die Siedlungsentwicklung

Als Grundlage gilt die Strategische Entwicklungsplanung Schiffdorf 2030, deren Leitbild für den Flächennutzungsplan zugrunde gelegt und bei den Neudarstellungen – insbesondere von **Wohnbauflächen** - berücksichtigt wird.

Der Rahmen der Siedlungsentwicklung wird durch den vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der raumordnerischen Vorgaben ermittelten Bedarf an Bauflächen vorgegeben. Bei der räumlichen Verteilung neuer Bauflächen und der Änderung von Bauflächen wird dieser Rahmen eingehalten und gleichzeitig auf die Bewahrung des Charakters der Ortschaften sowie die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Rücksicht genommen.

Um die zukünftige Siedlungsentwicklung ressourcenschonend zu gestalten sowie den Flächen- und Landschaftsverbrauch zu begrenzen, ist der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bei der Siedlungsentwicklung in allen Ortschaften zu beachten.

Der Schwerpunkt der künftigen Wohnentwicklung in der Gemeinde Schiffdorf liegt im Sinne der Raumordnung im Grundzentrum **Schiffdorf**. Mit der Zielsetzung, die wohnbauliche Entwicklung auf das Grundzentrum zu konzentrieren, gilt es, künftig am Standort Schiffdorf ausreichend Wohnbauland bereitzustellen. Dazu sind neben der Entwicklung von verbleibenden Flächenreserven und Baulücken im Bestand vor allem genügend neue Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung ins Auge zu fassen.

Der größten Ortschaft **Spaden** kommt ebenfalls eine besondere Bedeutung für die Siedlungsentwicklung zu, obwohl Spaden raumordnerisch kein Grundzentrum darstellt. Die hier vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie der Mangel an Flächenreserven und Baulücken im Bestand rechtfertigen einen gesteigerten Bedarf an Wohnbauland in dieser Ortschaft. Die Ausweisung neuer Bauflächen in Spaden erfolgt maßvoll insbesondere unter Rücksichtnahme auf die touristisch und landschaftlich bedeutsamen Bereiche östlich sowie die gewerblichen Bereiche nördlich der Ortslage. Neben der wohnbaulichen Entwicklung sollen in Spaden auch Bedarfe der gewerblichen Entwicklung in Anknüpfung an die Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte befriedigt werden.

In den übrigen Ortschaften hat sich die Siedlungsentwicklung im Sinne der Raumordnung und aufgrund der geringeren Orientierung nach Bremerhaven im Rahmen der Eigenentwicklung zu bewegen. In den eher ländlich geprägten Ortschaften **Bramel, Geestenseth, Laven, Sellstedt, Wehden und Wehdel** erfolgt daher im Wesentlichen eine Anpassung an neue räumliche Bedürfnisse. Gleichzeitig ist dabei der historische Charakter zu wahren. Im Fokus

stehen insbesondere die hauptsächlich durch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe geprägten Dorfkerne als Orte der Identifikation. Weiterhin besteht die Herausforderung, den Generationswechsel zu organisieren und Leerstände zu vermeiden. Im Sinne einer möglichst kompakten Siedlungsstruktur gilt es sowohl, die bestehenden wohnbaulichen Reserveflächen zu prüfen als auch neue Flächen für die Weiterentwicklung (i.S.d. Eigenentwicklung) zu identifizieren.

Für die **gewerbliche Entwicklung** in der Gemeinde wird eine Konzentration auf die Ortschaften Schiffdorf, Spaden und Wehden angestrebt. Die gewerblichen Bauflächen sollen sich zur Autobahn A27 und nach Bremerhaven orientieren. Die Gemeinde ist bestrebt, die Gewerbestandorte in Schiffdorf und Spaden bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. In Wehden werden in Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben Gewerbeflächen an der Autobahnabfahrt Debestedt bereitgestellt.

4.3 Leitbild für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Natur und Landschaft sind ein großes Potenzial für das Leben in der Gemeinde Schiffdorf. Dies gilt es zu nutzen, weiter zu entwickeln und zu schützen. Landschaft und Grün bieten für viele Interessen Raum und Gelegenheit. Diese Vielfalt der Freizeitmöglichkeiten ist ein herausstellungsmerkmal und soll als solches weiterentwickelt werden. Sie reicht von den Badesseen als intensive Nutzung bis hin zu den Naturerlebnisstätten in den Schutzgebieten als naturnahes Freizeitangebot.

Bei allen Angeboten in der Landschaft oder an der Grenze zu landschaftlich bedeutsamen Räumen ist ein verträgliches Nebeneinander besonders zu betrachten. Wohnen am Ortsrand, Landwirtschaft, Naturschutz, Naherholung, gewerbliche Tierhaltung und Energieerzeugung sind sehr unterschiedliche Nutzungen im Außenbereich, die miteinander verträglich organisiert werden müssen. Dies soll im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.

5. Darstellungen im FNP gemäß § 5 Abs. 2 BauGB

5.1 Grundsätze der Neudarstellungen von Bauflächen

5.1.1 Bedarfe und Prioritäten

Die Neudarstellungen werden unterteilt in Bauflächen der 1. Priorität und Bauflächen der 2. Priorität. Die Aufteilung der dargestellten Bauflächen in zwei zeitlich aufeinander folgende Prioritäten erfolgt aus der Erkenntnis, dass die Flächenverfügbarkeit integral von der Bereitschaft der Flächeneigentümer abhängt, die zur Entwicklung stehenden Flächen auch faktisch zur Verfügung zu stellen. Aufgrund dessen hat die Gemeinde Schiffdorf entschieden, Alternativen mit in die Bauflächendarstellung aufzunehmen, die dann zum Zuge kommen sollten, wenn ortschaftsbezogen die Flächenverfügbarkeit im Bereich der 1. Priorität zur Zeit der Aufstellung konkreter verbindlicher Bebauungspläne nicht zur Verfügung stehen sollten.

Um den typisierten raumordnerischen Vorgaben⁴⁷ zum Umfang der Wohnbauflächen entsprechen zu können, werden die Bauflächen der 1. Priorität zugeordnet, die bezogen auf den jeweiligen Siedlungstyp zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand seitens der Gemeinde als geeignete Flächen für die Siedlungsentwicklung in den kommenden Jahren und bis zum Jahr 2030 angesehen werden. Die Bauflächen der 2. Priorität stellen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlungskörper über den Zeithorizont 2030 hinaus dar, sollen - wie bereits ausgeführt - jedoch dann vorgezogen werden, wenn an anderer Stelle im Bereich der 1. Priorität eine Flächenverfügbarkeit nicht besteht. Die regionalplanerische Vorgabe für die jeweiligen Ortschaften ist jedoch in der Gesamtbetrachtung einzuhalten.

In Bezug auf die Bedarfsermittlung der wohnbaulichen Entwicklung (siehe Kap. 2.3.8 dieser Begründung) werden in den Ortschaften Schiffdorfs zusammenfassend die folgenden Bauflächen dargestellt:

In der **Ortschaft Schiffdorf** werden Neudarstellungen in einem Umfang dargestellt, der geeignet erscheint, die Ortschaft als Grundzentrum der Gemeinde und Zentrum der wohnbaulichen Entwicklung in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Bremerhaven zu stärken. Es werden dazu Wohnbauflächen der 1. Priorität in einer Größe von ca. 16,2 ha und Wohnbauflächen der 2. Priorität in einer Größe von ca. 18,6 ha ausgewiesen.

In der **Ortschaft Spaden** werden Neudarstellungen im Rahmen der Bedarfsermittlung dargestellt. Es werden Wohnbauflächen der 1. Priorität in einer Größe von ca. 7,1 ha und Wohnbauflächen der 2. Priorität in einer Größe von ca. 2,0 ha ausgewiesen. Zusätzlich werden gemischte Bauflächen der 1. Priorität in einer Größe von ca. 4,6 ha und gemischte Bauflächen der 2. Priorität in einer Größe von ca. 4,3 ha dargestellt. Mit den Darstellungen der 1. Priorität bleibt Spaden damit im Rahmen der vorgenommenen Bedarfsermittlung i.S.d. Landkreises Cuxhaven (bei 40%-iger Anrechnung der gemischten Bauflächen als Wohnbauland). Gewerbliche Bauflächen werden in Spaden darüber hinaus im Umfang von ca. 14,0 ha als 1. Priorität und ca. 15,6 ha als 2. Priorität ausgewiesen. Dies entspricht dem Bedarf der gewerblichen Entwicklung (siehe Kap. 2.4.1 dieser Begründung).

Grundsätzlich sollen in Spaden die dargestellten Bauflächen aber nur dann im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung in Anspruch genommen werden, solange der ermittelte zusätzliche Bedarf an Wohnbauland zum jeweiligen Zeitpunkt noch nicht ausgeschöpft wurde.

⁴⁷ " Zum Typ 1 gehören Gemeinden / Dörfer, deren Eigenentwicklung im Hinblick auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht so restriktiv zu betrachten ist, da sie aufgrund ihrer vorhandenen Infrastruktur, Einwohnerzahl und der zu erwartenden demografischen Entwicklung langfristig positiver zu beurteilen sind. Aufgrund von Erfahrungswerten wird für diese Orte ein Orientierungswert von ca. 3,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen betrachtet. Zum Typ 2 gehören die Gemeinden und Dörfer, bei denen die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung insbesondere aufgrund einer überwiegend fehlenden Infrastruktur restriktiver zu betrachten ist. In diesen Orten wird ein Orientierungswert von ca. 1,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen betrachtet." (Auszug aus dem RROP 2012 des Lk Cuxhaven)

Das heißt, der ermittelte Bedarf stellt stets eine Art „Kappungsgrenze“ für die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme der dargestellten Bauflächen dar.

In den **übrigen Ortschaften** überschreiten bereits die dargestellten Bauflächen der 1. Priorität den ermittelten zusätzlichen Bedarf an Wohnbauland (siehe auch Kap. 2.3.8 dieser Begründung). Gemäß der vorgenommenen Bedarfsermittlung i.S.d. Landkreises Cuxhaven dürften für die Ortschaften Wehdel, Geestenseth und Bramel keine Bauflächen neu dargestellt werden. In den Ortschaften Sellstedt, Wehden und Laven dürften lediglich Neudarstellungen im Umfang von ca. 0,2 ha (Laven), ca. 0,51 ha (Wehden) und ca. 1,8 ha (Sellstedt) getätigt werden.

Aus Sicht der Gemeinde Schiffdorf stellt die rechnerische Bedarfsermittlung für diese Ortschaften daher keine geeignete Grundlage dar. Vielmehr sollen im FNP auch in diesen Ortschaften gewisse Perspektiven für die künftige wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden. Daher werden Neudarstellungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen der 1. und 2. Priorität in einem von den Ortschaften ermittelten Umfang vorgesehen. Die Gemeinde wird für diese Ortschaften sukzessive die innerörtlichen Bauflächenpotenziale ermitteln und sie den regionalplanerisch ermittelten Wohnbauflächenbedarfen bei der Aufstellung verbindlicher Bauungspläne abwägend gegenüber stellen.

5.1.2 Alternative Bauflächen

Grundsätzlich soll für die künftige bauliche Entwicklung gelten, dass die Bauflächen der 2. Priorität als Alternativen zu Bauflächen oder Teilen von Bauflächen der 1. Priorität herangezogen werden können, wenn auf diesen eine bauliche Entwicklung z.B. aus Gründen der Verfügbarkeit nicht möglich sein wird.

Die Flächen der 2. Priorität sind also jeweils als Alternativ-Standorte zu Bauflächen der 1. Priorität zu verstehen.

Aus Sicht der Gemeinde Schiffdorf wird eine Darstellung auch von Bauflächen der 2. Priorität in einem solchen Umfang angestrebt, dass für die künftige bauliche Entwicklung bis zum Jahr 2030 ausreichend Alternativ-Flächen zur Verfügung stehen. Auf diese Weise können Verfahren zur späteren Änderung / Anpassung des Flächennutzungsplanes vermieden werden.

5.1.3 Herausnahme und Umwandlung von Bauflächen

Im Zuge der Neudarstellungen kommt es bei einigen Flächen zu Anpassungen. Insbesondere werden einige bestehende Reserveflächen als Darstellungen zurück- bzw. herausgenommen. Einige andere Bauflächen werden zudem in ihrer Art der baulichen Nutzung verändert; z.B. werden gemischte Bauflächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Diese Änderungen sind für jede Ortschaft im Detail den angefügten Themenkarten zu entnehmen (siehe auch Kap. 2.3.7 dieser Begründung).

Da die im wirksamen FNP dargestellten Flächen als Bestand gewertet werden und von ihnen mit der Planung somit keine neuen Umweltauswirkungen ausgehen, wird sich das weitere Verfahren mit Abwägung, Umweltbericht und Eingriffsbewertung auf die tatsächlichen Neudarstellungen konzentrieren.

5.2 Vorbemerkung zu den Neudarstellungen

Bei den Flächenübersichten auf den folgenden Seiten sind die **geplanten Neudarstellungen in Farbe** dargestellt, während die Kartengrundlage in schwarz-weiß darunter gelegt ist. Daneben wird das **Luftbild** für den Einblick in die tatsächlich vorhandene Nutzung abgebildet. Die für die Neuaufstellung vorgesehenen Neudarstellungen sind in den Plänen schwarz umrandet. Die geplante Darstellung ist innerhalb der Umrandung farblich wiedergegeben. Zusätzlich wird jeweils die Größe der Fläche angezeigt.

Angaben zu Nutzungen und Umfeld werden v.a. auf Basis des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cuxhaven (2000) gemacht. Bei den Angaben zur Regionalen Raumordnung wird auf das Regionale Raumordnungsprogramm 2012 zurückgegriffen.

Für die Bewertung von Natur und Landschaft werden aufgrund der Aktualität und des hinreichenden Detailgrades der Landschaftsrahmenplan (LRP) und die eigene Inaugenscheinnahme herangezogen. Weitere in den Geoportalen oder Webseiten der jeweils zuständigen Fachbehörden verfügbare Informationen werden – soweit erforderlich und zugänglich – ebenfalls eingearbeitet.

Der Grundsatz einer **Innenentwicklung vor Außenentwicklung** soll entsprechend der raumordnerischen Vorgaben beachtet werden. Dies ist insbesondere in den kleineren, landwirtschaftlich geprägten Ortschaften (Immissionsschutz) allerdings oft nur schwer möglich.

Die **Randeingrünungen** von Flächen werden zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht dargestellt. Sie sollen in der späteren verbindlichen Bebauungsplanung festgesetzt und i.d.R. als Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gesichert werden.

Aufgrund des landwirtschaftlichen Gebietscharakters werden zeitweilig **landwirtschaftliche Immissionen** auf die Siedlungsflächen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von Nutzflächen und Betriebe ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot grundsätzlich zu tolerieren.

Darüber hinaus gehende Geruchsimmissionen, verursacht durch landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe, sind aufgrund der derzeit **einzuhaltenden Werte der Geruchsimmissions-Richtlinie** (GIRL) hinsichtlich der relativen Geruchshäufigkeit (Immissionswert in Geruchsstunden pro Jahr) sowohl bei einer wohnbaulichen Entwicklung, als auch bei der Erteilung neuer Genehmigungen für Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Grenzwerte ist bei späteren Planungen und Genehmigungsverfahren gesondert nachzuweisen.

5.3 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

5.3.1 Darstellungen im Bestand und Neudarstellungen

Die bebauten Bereiche der Ortslagen werden entsprechend dem bislang wirksamen FNP dargestellt, soweit die Realnutzung den im FNP dargestellten Flächen jeweils entspricht. Während diese Flächen als Bestand anzusehen sind, sind die im wirksamen FNP dargestellten, aber noch nicht bebauten Bauflächen und die beabsichtigten Neudarstellungen Bereiche, die als bedarfsgerechte Auswahl zur Steuerung der künftigen Ortsentwicklung dienen sollen.

Die Darstellungen der Ortslagen berücksichtigen vor allem die vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen in den Dörfern, wie sie sich heute auf der Grundlage der bisherigen Siedlungsentwicklungen und Planungen darstellen. Ziel ist es, diese vorhandene städtebauliche Grundstruktur zu erhalten. Daraus ergibt sich im FNP die Gliederung in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen.

Gemischte Bauflächen kommen überall dort zum Tragen, wo sich die dorftypischen Mischnutzungen aus landwirtschaftlichen Betrieben, ländlichem Gewerbe und auch Wohnen erhalten haben. Diese gemischten Bauflächen sind im Sinne eines Dorfgebietes (MD) zu verstehen. Sie sollen in ihrer vorhandenen Nutzungsmischung erhalten und weiterentwickelt werden. Gemischte Bauflächen werden darüber hinaus auch an innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt, und zwar dort, wo eine Mischnutzung aus Wohnen und gewerblichen Betrieben oder Läden im Sinne eines Mischgebietes (MI) zu finden ist. Auch hier soll die vorhandene Nutzungsmischung weiterentwickelt werden, da sie meist auch im Zusammenhang mit der Bedeutung der Straße zu sehen ist.

Werden im Siedlungsbestand Bebauungstiefen von 40 bis 50 m dargestellt, so trägt dies vor allem der Tiefe der landwirtschaftlichen Bebauung Rechnung. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Darstellungen im FNP der allgemeinen Auffassung entsprechend nicht parzellenscharf zu verstehen sind.

5.3.2 Ortschaft Spaden

LAN 2017
TSCHAFT SPADEN

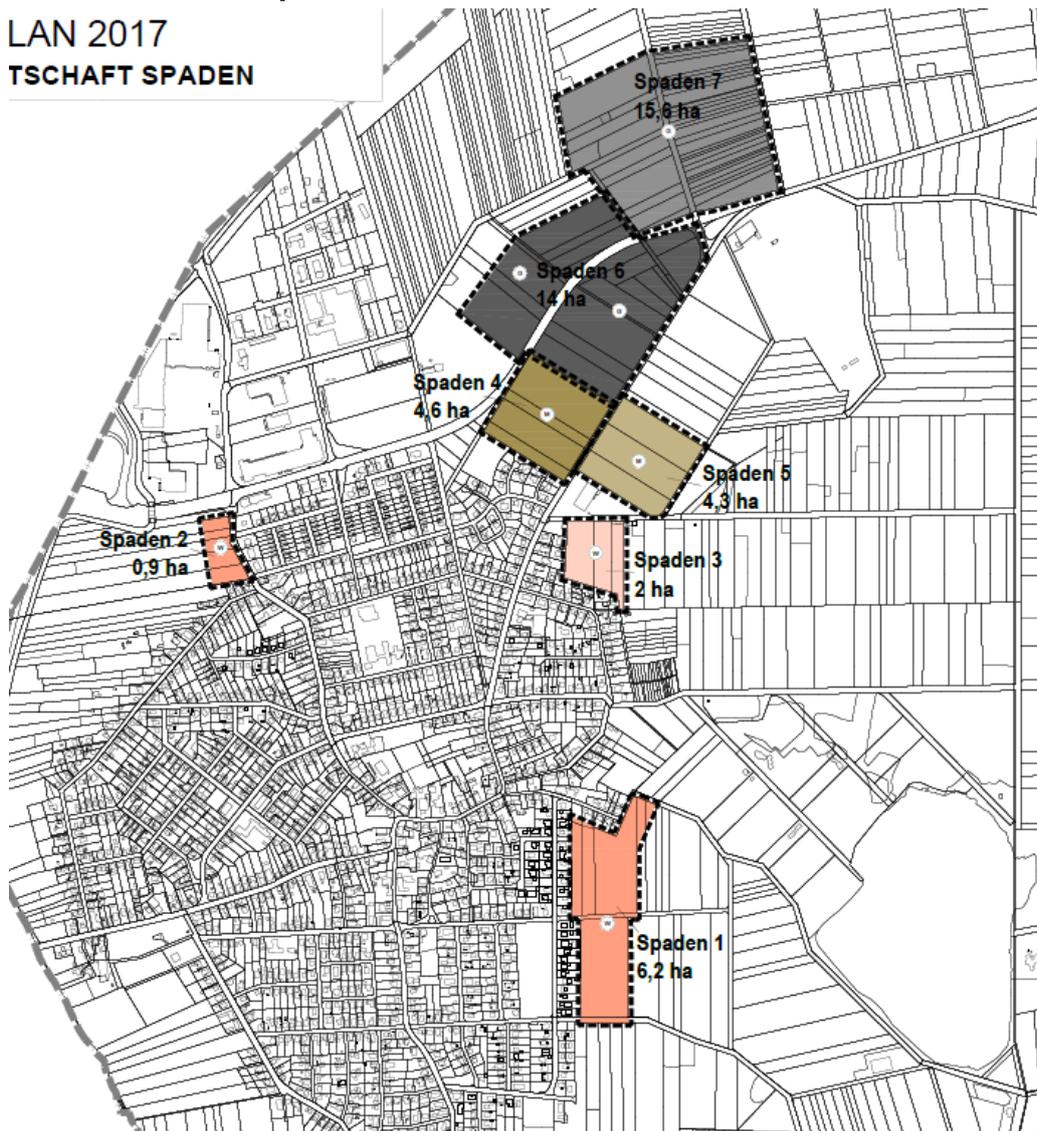


Abbildung 16: Übersichtskarte Ortschaft Spaden mit Neudarstellungen der Bauflächen, ohne Maßstab

Neudarstellungen im Überblick:		
Spaden 1	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung
Spaden 2	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung durch Errichtung von Mehrfamilienhäusern; Arrondierung des Ortsrandes
Spaden 3	Wohnbauflächen 2. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung; Abrundung des Ortsrandes
Spaden 4	Gemischte Baufläche, 1. Priorität	Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen als Übergang zwischen Wohngebiet und geplanten Gewerbeflächen
Spaden 5	Gemischte Baufläche, 2. Priorität	Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen als Übergang zwischen Wohngebiet und geplanten Gewerbeflächen
Spaden 6	Gewerbliche Baufläche, 1. Priorität	Bereitstellung gewerblicher Bauflächen, auch für lokales Gewebe
Spaden 7	Gewerbliche Baufläche, 2. Priorität	Bereitstellung gewerblicher Bauflächen, auch für lokales Gewebe

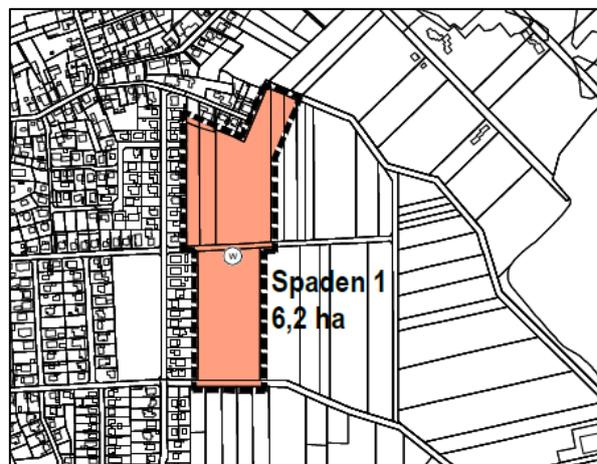
Tabelle 14: geplante Neudarstellungen Bauflächen in der Ortschaft Spaden

Fläche: Spaden 1

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



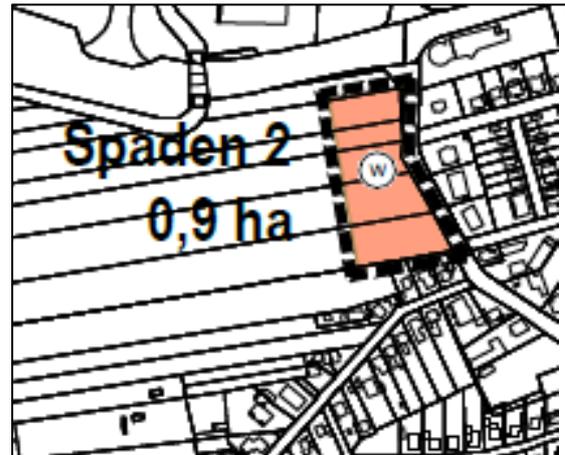
Größe:	6,2 ha
Lage:	östlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	westlich anschließende Wohnbebauung, östlich Spadener See mit Campingplatz & Naherholung
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	6,2 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	6,2 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	Anbindung im Norden über Langenfeldweg, im Westen über Verlängerung Am Westerfeld, südlich über Verlängerung Breslauer Weg
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Spaden
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	-
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Kleingartenanlage, Parkanlage, Friedhof Markante Geländekante Geplante Siedlungsflächen Weitmaschiges Grabensystem, überwiegend mäßig ausgeprägte Gräben Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Spaden 2

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



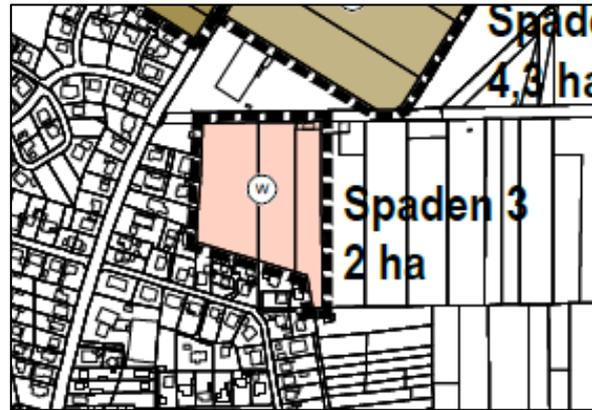
Größe:	0,9 ha
Lage:	westlicher Ortsrand
Nutzung:	Grünland
Umgebung:	Nördlich angrenzend EKZ Spaden & Autobahnanschlussstelle Bremerhaven-Überseehäfen, östlich anschließende Wohnbebauung
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung durch Errichtung von Mehrfamilienhäusern
bisherige FNP-Darstellung:	0,9 ha Kleingärten
neue FNP-Darstellung:	0,9 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	Anbindung über Blinkstraße an K63
Siedlungsgefüge:	Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Spaden
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicher Lärmkonflikt durch Nähe zu Autobahn & K 63
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Artenarmes Intensivgrünland (GI) mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Hochmoor Böden mit aufgrund der Ackernutzung sehr hoher Phosphatauswaschungsgefährdung Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Bodenkundliche Feuchtestufe: 8 mittel feucht
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Natur & Landschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandein- grünung erforderlich

Fläche: Spaden 3

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



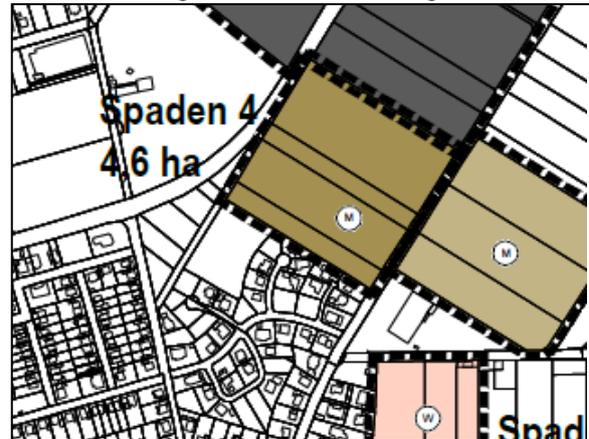
Größe:	2 ha
Lage:	nordöstlicher Ortsrand
Nutzung:	Grünland
Umgebung:	nördlich angrenzender Reitverein Spaden (SO Reit), westlich und südlich anschließende Wohnbebauung
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	2 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	2 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	Anbindung im Norden über landwirtschaftlichen Weg südlich des Reitvereins, im Süden über landwirtschaftlichen Weg oder Stichwege Am Jedutenhügel
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Spaden
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	mögliche Geruchsimmisionen durch Reitverein
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Artenarmes Intensivgrünland (GI), Feldgehölz (Hb) mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Stader Geest, Cuxhavener-Bremerhavener Geest Hohe Lieth Mittlere Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft Seemarsch (MS), Böden mit sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate PNV Trockener Eichen-Buchenwald Bereich zur nachhaltigen Nutzung von Natur und Landschaft Niederschlag 750 bis 800 mm/a Mittlere Windgeschwindigkeit 4,50 bis 5,00 m/s Stark frischer Boden
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	-
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Spaden 4

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



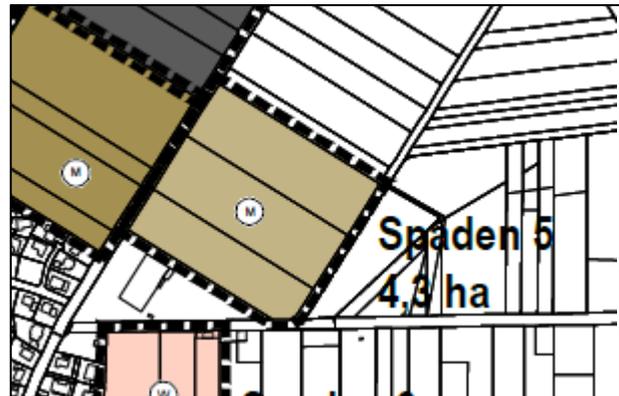
Größe:	4,6 ha
Lage:	nördlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	Sportplätze westlich angrenzend, nordwestlich angrenzend K 63, südlich angrenzender Reiterhof & neues Wohngebiet
Allgem. Entwicklungsziel:	Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen als Übergang zwischen Wohngebiet und geplanten Gewerbeflächen
bisherige FNP-Darstellung:	4,6 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	4,6 ha gemischte Bauflächen
Erschließung:	Anbindung über K63 und Wehdener Straße südlich, Nähe zu Anschlussstelle Bremerhaven-Überseehäfen der A 27
Siedlungsgefüge:	nördlicher Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Spaden
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	Geruchsimmissionen durch Reiterhof, Lärmimmissionen durch Kreisstraße, Bestandsschutz der angrenzenden Wohnbebauung
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Böden mit sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Bodenkundliche Feuchtestufe: 5 mittel frisch
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	-
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich

Fläche: Spaden 5

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	4,3 ha
Lage:	nördlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	nordwestlich angrenzend an Wehdener Straße, südlich angrenzender Reiterhof
Allgem. Entwicklungsziel:	Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen als Übergang zwischen Wohngebiet und geplanten Gewerbeflächen
bisherige FNP-Darstellung:	4,3 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	4,3 ha gemischte Bauflächen
Erschließung:	Anbindung über Wehdener Straße & über neues Mischgebiet Spaden 4 am K63, Nähe zu Anschlussstelle Bremerhaven-Überseehäfen der A 27
Siedlungsgefüge:	Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Spaden
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	Geruchsimmissionen durch Reiterhof
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Böden mit sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Bodenkundliche Feuchtestufe: 5 mittel frisch
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	-
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

5.3.3 Ortschaft Schiffdorf

PLAN 2017

ORTSCHAFT SCHIFFDORF

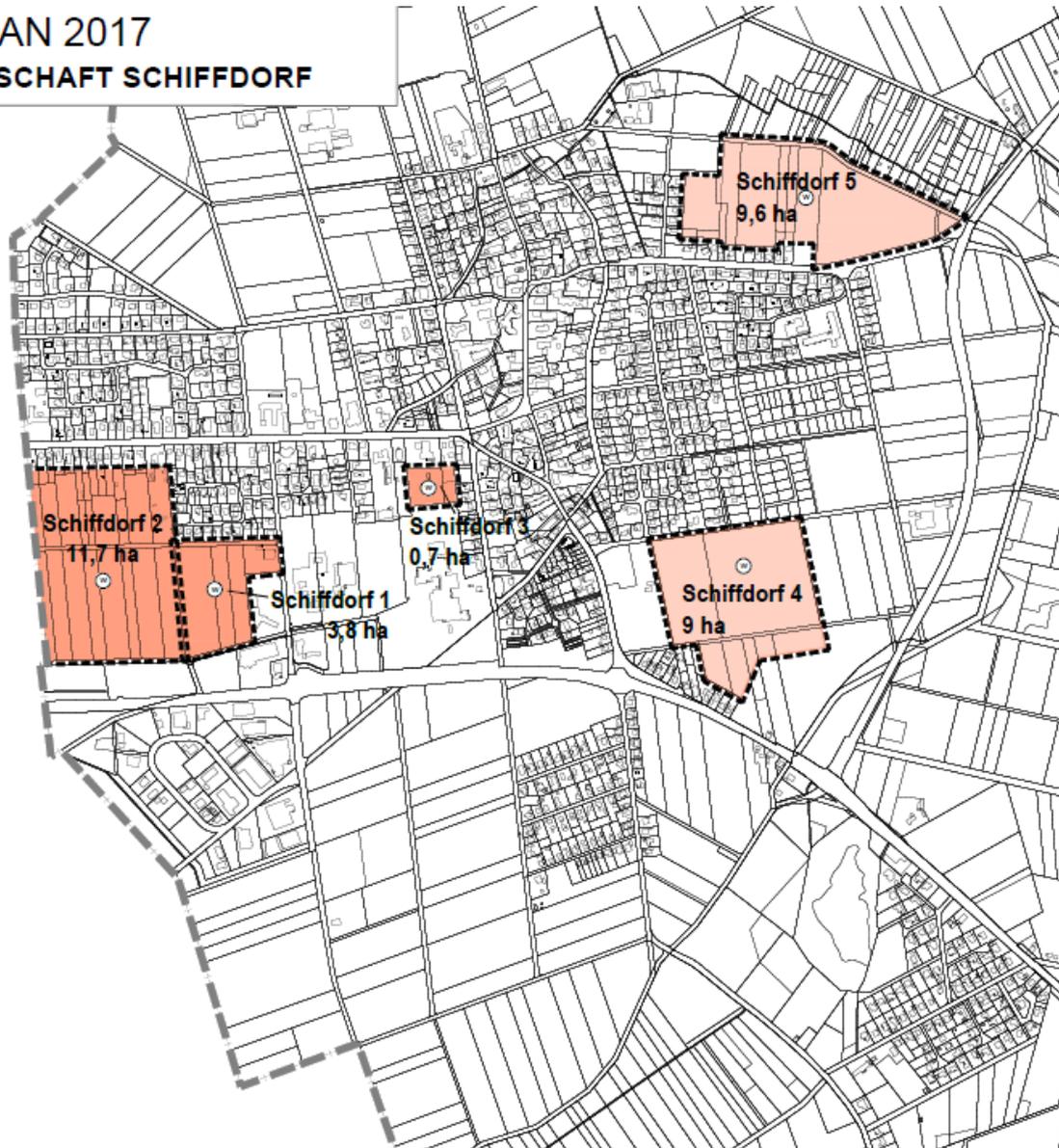


Abbildung 17: Übersichtskarte Ortschaft Schiffdorf mit Neudarstellungen der Bauflächen, ohne Maßstab

Neudarstellungen im Überblick:		
Schiffdorf 1	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Konzentration der Siedlungsentwicklung (Soziale Infrastruktur / Versorgungsinfrastruktur)
Schiffdorf 2	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Konzentration der Siedlungsentwicklung (Soziale Infrastruktur / Versorgungsinfrastruktur)
Schiffdorf 3	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Errichtung besonderer Wohnformen (Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen, o.ä.)
Schiffdorf 4	Wohnbauflächen 2. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Konzentration der Siedlungsentwicklung
Schiffdorf 5	Wohnbauflächen 2. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Konzentration der Siedlungsentwicklung

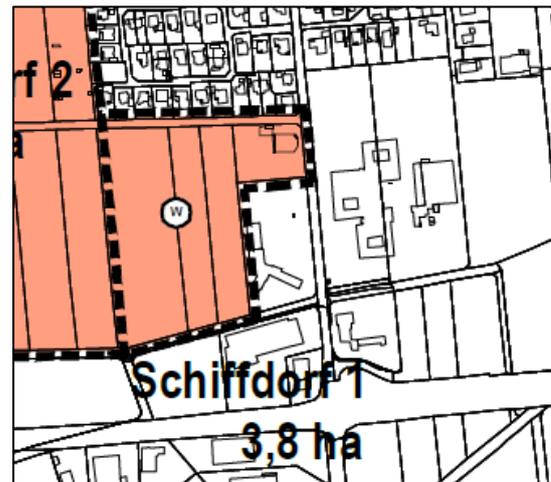
Tabelle 15: geplante Neudarstellungen Bauflächen in der Ortschaft Schiffdorf

Fläche: Schiffdorf 1

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



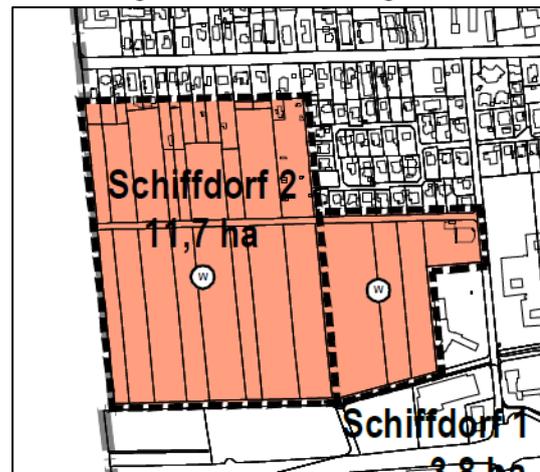
Größe:	3,8 ha
Lage:	zentral in der Ortschaft, im Übergang zur Stadt Bremerhaven
Nutzung:	Ackerland, Schwimmbad
Umgebung:	südöstlich grenzt Nahversorgungszentrum an, dahinter Gewerbegebiet Schiffdorf südlich der K 58, östlich Gemeindegrenze zu Bremerhaven (Wohnbebauung angrenzend)
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums
bisherige FNP-Darstellung:	3,8 ha Gemeinbedarfsflächen: Öffentliche Verwaltung, Sporthalle
neue FNP-Darstellung:	3,8 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	Anbindung im Norden über Veerenstraße, südlich über landwirtschaftlichen Weg im Bereich des bestehenden Nahversorgungszentrums
Siedlungsgefüge:	Siedlungsbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Schiffdorf
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	mögliche Lärmimmissionen durch Nähe zu K 58, angrenzendes Gewerbe im Süden und Nahversorgungszentrum
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	Lage innerhalb Vorranggebiet Trinkwassergewinnung
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung durch Flächengrößen
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Winderosionsgefährdung Bereiche mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sicherwasserrate bei Ackernutzung Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Natürliche Standortproduktivität für Acker: mittel
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	zentrales Siedlungsgebiet
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Schiffdorf 2

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



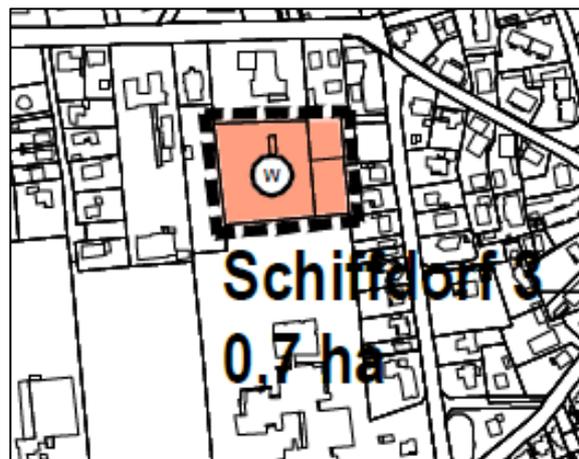
Größe:	11,7 ha
Lage:	zentral in der Ortschaft, im Übergang zur Stadt Bremerhaven
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	südlich grenzt Nahversorgungszentrum an, dahinter Gewerbegebiet Schiffdorf südlich der K 58, RRB südlich, sonst umschlossen von Wohnbebauung
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	11,7 ha Landwirtschaft, 110kV-Leitung
neue FNP-Darstellung:	11,7 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	Anbindung im Westen über Veerenstraße, südlich über K 58
Siedlungsgefüge:	Siedlungsbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Schiffdorf
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	mögliche Lärmimmissionen durch Nähe zu K 58, angrenzendes Gewerbe im Süden und Nahversorgungszentrum, 110kV-Leitung kreuzt das Gebiet
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	Lage innerhalb Vorranggebiet Trinkwassergewinnung
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung durch Flächengrößen
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Winderosionsgefährdung Bereiche mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sicherwasserrate bei Ackernutzung Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Natürliche Standortproduktivität für Acker: mittel
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	zentrales Siedlungsgebiet
Eingriffsregelung:	ggf. Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich

Fläche: Schiffdorf 3

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



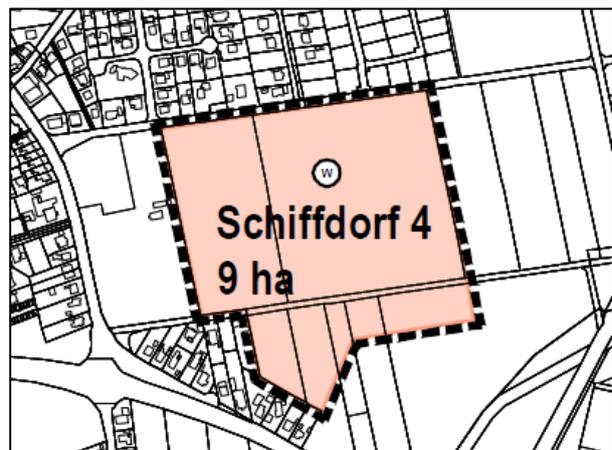
Größe:	0,7 ha
Lage:	zentral in der Ortschaft, südlich der Bohlenstraße
Nutzung:	Grünland
Umgebung:	westlich grenzen Tennisplätze an, nördlich und östlich gemischte Bebauung, landwirtschaftl. Betrieb
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung, besonders geeignet für Entwicklung besonderer Wohnformen (Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen, o.ä.)
bisherige FNP-Darstellung:	0,7 ha Gemeinbedarfsflächen
neue FNP-Darstellung:	0,7 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	Anbindung im Osten über Grundstücke Jierweg oder im Norden über derzeitige Zufahrt des landwirtschaftlichen Betriebs gute Anbindung an ÖPNV
Siedlungsgefüge:	Siedlungsbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Schiffdorf
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicher Immissionskonflikt durch angrenzende Tennisplätze, landwirtschaftlicher Betrieb, sonstige Mischgebietsnutzungen
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	Lage innerhalb Vorranggebiet Trinkwassergewinnung
Natur und Landschaft:	-
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	zentrales Siedlungsgebiet
Eingriffsregelung:	kein Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich

Fläche: Schiffdorf 4

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



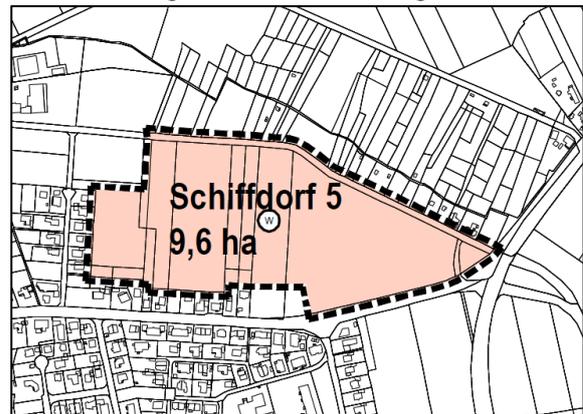
Größe:	9 ha
Lage:	westlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	westlich grenzt Friedhof an, nördlich neues Wohngebiet Osteracker-Süd
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	Grünfläche: Friedhof, Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	9 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	Anbindung im Norden über Zum Ralandsmoor, westlich über Verlängerung Padbreden, südlich über Sellstedter Straße K58
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Schiffdorf
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	mögliche Geruchs- & Lärmkonflikte durch landwirtschaftlicher Betrieb in östlicher Richtung, K 60, derzeit Eigentümer Kirche, Erhöhung der Verkehrsbelastung an den Erschließungsstraßen
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	Lage innerhalb Vorranggebiet Trinkwassergewinnung
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Winderosionsgefährdung Torfabbau Bereiche mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sicherwasserrate bei Ackernutzung Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Bodenkundliche Feuchtestufe: 5 mittel frisch Natürliche Standortproduktivität für Acker: mittel
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	größtenteils zentrales Siedlungsgebiet, südlich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandein- grünung erforderlich

Fläche: Schiffdorf 5

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	9,6 ha
Lage:	nordöstlicher Siedlungsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	nördlich grenzen Kleingärten/Grünland an, südlich Wohngebiete & Feuerwehr
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	9,6 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	9,6 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	Anbindung im Osten und Süden über Brameler Straße K 60 schlechte Anbindung an ÖPNV
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Siedlungsbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Schiffdorf
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	mögliche Geruchsmissionen durch landwirtschaftlicher Betrieb im Nordwesten, möglicher Nutzungskonflikt mit Feuerwehrneubau südlich angrenzend
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/Landschaftsplan (LP):	Markante Geländekante Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Winderosionsgefährdung Torfabbau Bereiche mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sicherwasserrate bei Ackernutzung Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Bodenkundliche Feuchtestufe: 5 mittel frisch
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

5.3.4 Ortschaft Wehdel

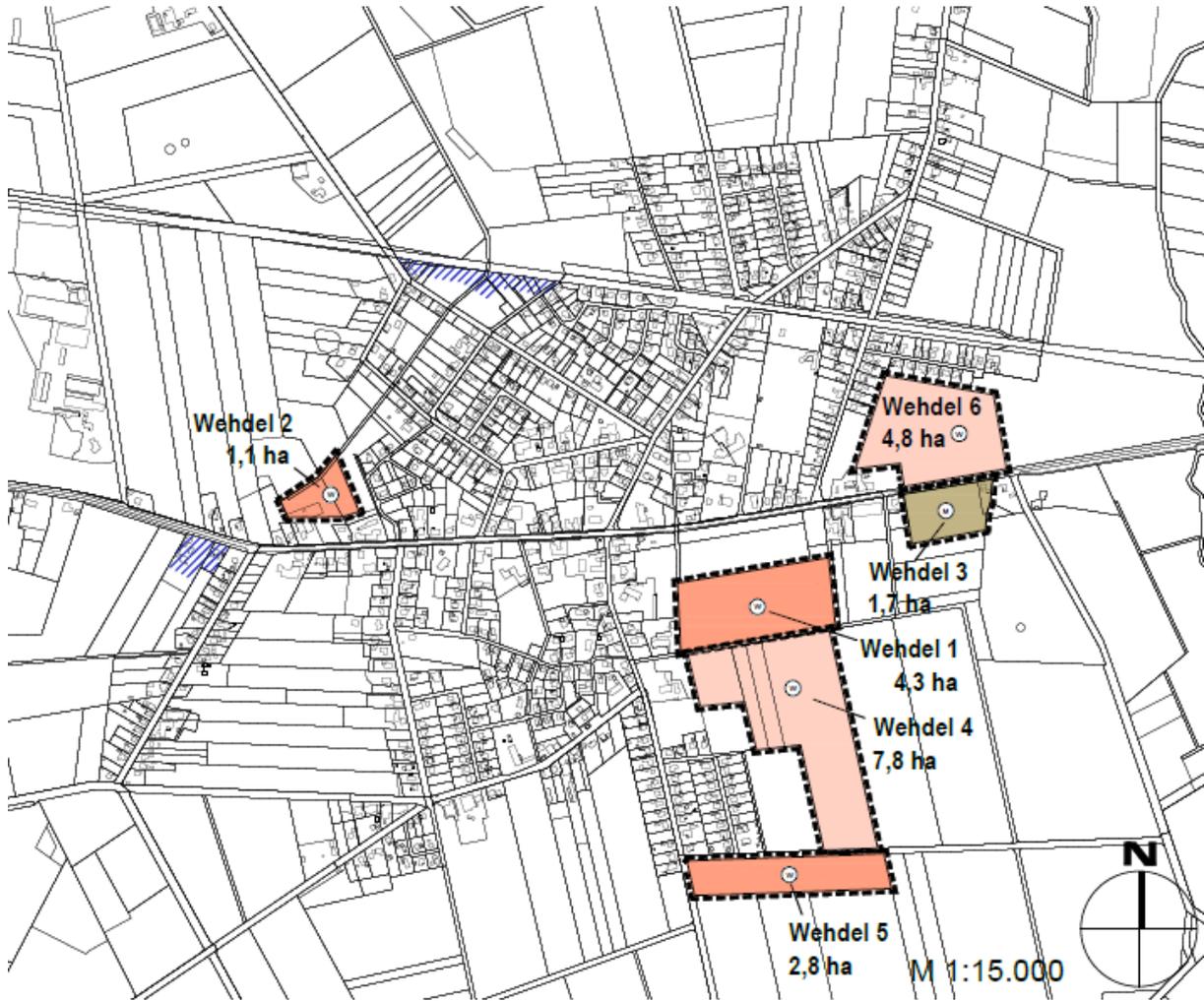


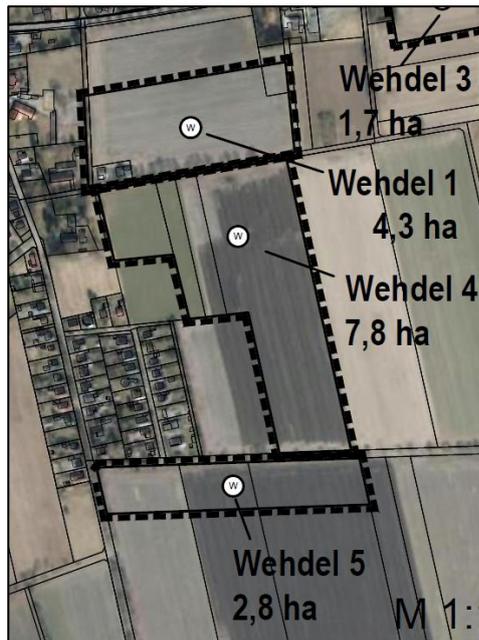
Abbildung 18: Übersichtskarte Ortschaft Wehdel mit Neudarstellungen der Bauflächen, ohne Maßstab

Neudarstellungen im Überblick:		
Wehdel 1	Wohnbaufläche 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung
Wehdel 2	Wohnbaufläche 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung; Arrondierung des Ortsrandes
Wehdel 3	Gemischte Baufläche 2. Priorität	Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen in Anbindung an Mischgebiet und Sondergebiet; Abrundung des Ortsrands
Wehdel 4	Wohnbaufläche 2. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung
Wehdel 5	Wohnbaufläche 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung; Arrondierung des Ortsrandes
Wehdel 6	Wohnbaufläche 2. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung; Abrundung des Ortsrandes

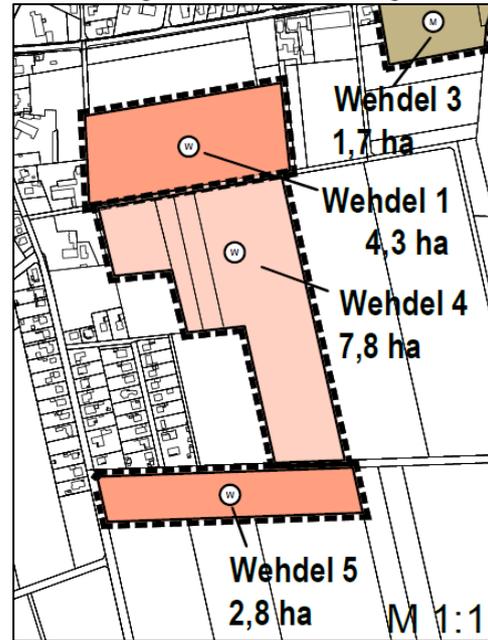
Tabelle 16: geplante Neudarstellungen Bauflächen in der Ortschaft Wehdel

Fläche: Wehdel 1,4,5

Ausschnitt aus dem Luftbild:



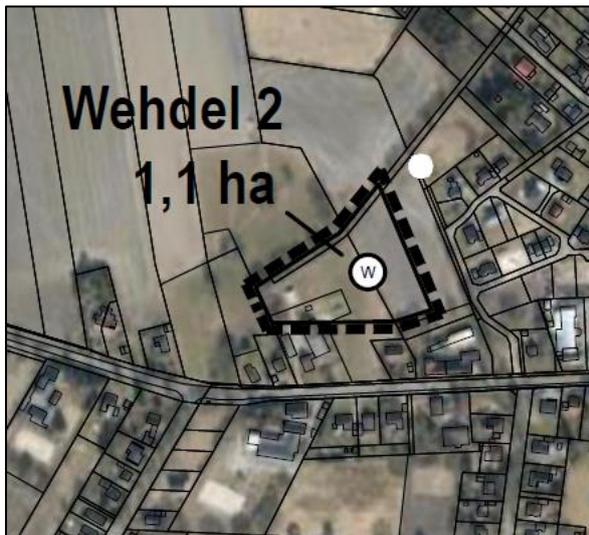
Beabsichtigte FNP Darstellung:



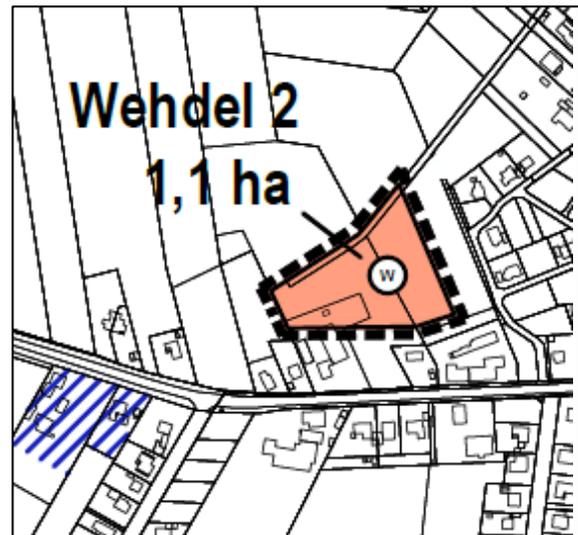
Größe:	Wehdel 1: 4,3 ha; Wehdel 4: 7,8 ha; Wehdel 5: 2,8 ha
Lage:	Südlicher und südöstlicher Ortsrand; Südlich Wesermünder Straße L143, nördlich Zum Dobben
Nutzung:	Weidefläche/Ackerland
Umgebung:	Im Norden Wohnbebauung und gemischte / Landwirtschaftliche Nutzungen, im Süden und Osten offener Landschaftsraum, im Westen Wohnbebauung
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung; Arrondierung und Erweiterung des Ortsrandes
bisherige FNP-Darstellung:	14,9 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	14,9 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	Anbindung im Norden über Wesermünder Straße L143 und im Süden über Zum Dobben, im Westen über Silberseestraße/Am Kamp
Siedlungsgefüge:	Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Sellstedt/Wehdel
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	gemischte Nutzungen/landwirtschaftlicher Betrieb an Silberseestraße, L143
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Acker; Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Winderosionsgefährdung Bereiche mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate bei Ackernutzung Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Bodenkundliche Feuchtestufe: 6 stark frisch Natürliche Standortproduktivität für Acker: mittel
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	größtenteils Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Wehdel 2

Ausschnitt aus dem Luftbild:



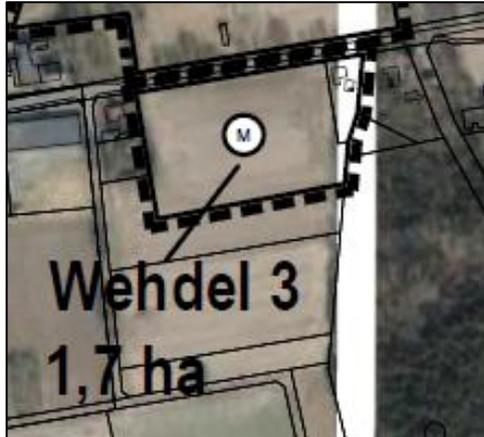
Beabsichtigte FNP Darstellung:



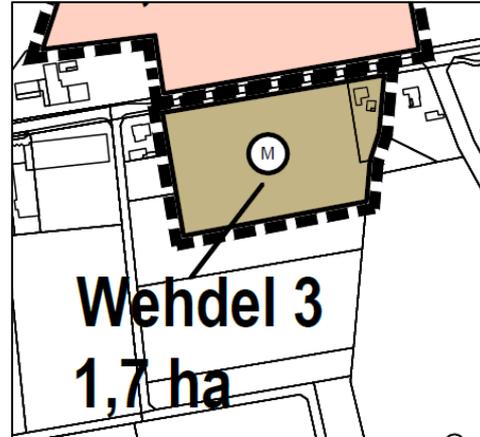
Größe:	1,1 ha
Lage:	Nordwestlicher Ortsrand; nördlich Wesermünder Straße L143
Nutzung:	Ackerland, teilweise Bebauung vorhanden
Umgebung:	gemischte Bebauung südlich, Wohngebiet östlich
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung; Arrondierung des Ortsrands
bisherige FNP-Darstellung:	1,1 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	1,1 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	Anbindung im Osten über Im Eichengrund, im Süden über Wesermünder Straße L143
Siedlungsgefüge:	Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Sellstedt/Wehdel
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	Lage an L143, gemischte Bebauung südlich
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Artenarmes Intensivgrünland (GI), Feldgehölz (Hb) mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe, Baumreihe, markierter Einzelbaum Boden mit sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	-
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Wehdel 3

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



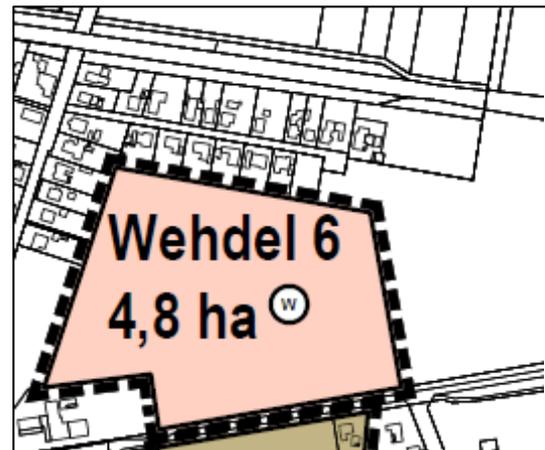
Größe:	1,7 ha
Lage:	Östlicher Ortsrand, unmittelbar südlich Wesermünder Straße L143
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	nördlich grenzt die L143 an, Mischgebiet westlich, Sondergebiet östlich
Allgem. Entwicklungsziel:	Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen in Anbindung an Mischgebiet und Sondergebiet; Abrundung des Ortsrands
bisherige FNP-Darstellung:	1,7 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	1,7 ha gemischte Bauflächen
Erschließung:	Anbindung im Norden über L143
Siedlungsgefüge:	Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	-
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	umliegende gemischte Bebauung/landwirtschaftliche Betriebe
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/Landschaftsplan (LP):	Acker Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Winderosionsgefährdung Bereiche mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate bei Ackernutzung Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Bodenkundliche Feuchtestufe: 6 stark frisch Natürliche Standortproduktivität für Acker: mittel
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Wehdel 6

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	4,8 ha
Lage:	Östlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, nördlich und westlich Wohnbebauung, südlich Wesermünder Straße L143
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung; Abrundung des Ortsrandes
bisherige FNP-Darstellung:	4,8 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	4,8 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	Anbindung im Süden über Wesermünder Straße L143, im Westen über Grovestraße
Siedlungsgefüge:	Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Sellstedt/Wehdel
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	L143 südlich; gemischte Bauflächen südlich; landwirtschaftliche/gewerbliche Betriebe im Umfeld
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Artenarmes Intensivgrünland (GI) mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/Landschaftsplan (LP):	Acker Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Winderosionsgefährdung Bereiche mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate bei Ackernutzung Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Bodenkundliche Feuchtestufe: 6 stark frisch Natürliche Standortproduktivität für Acker: mittel
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	teilweise Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

5.3.5 Ortschaft Sellstedt

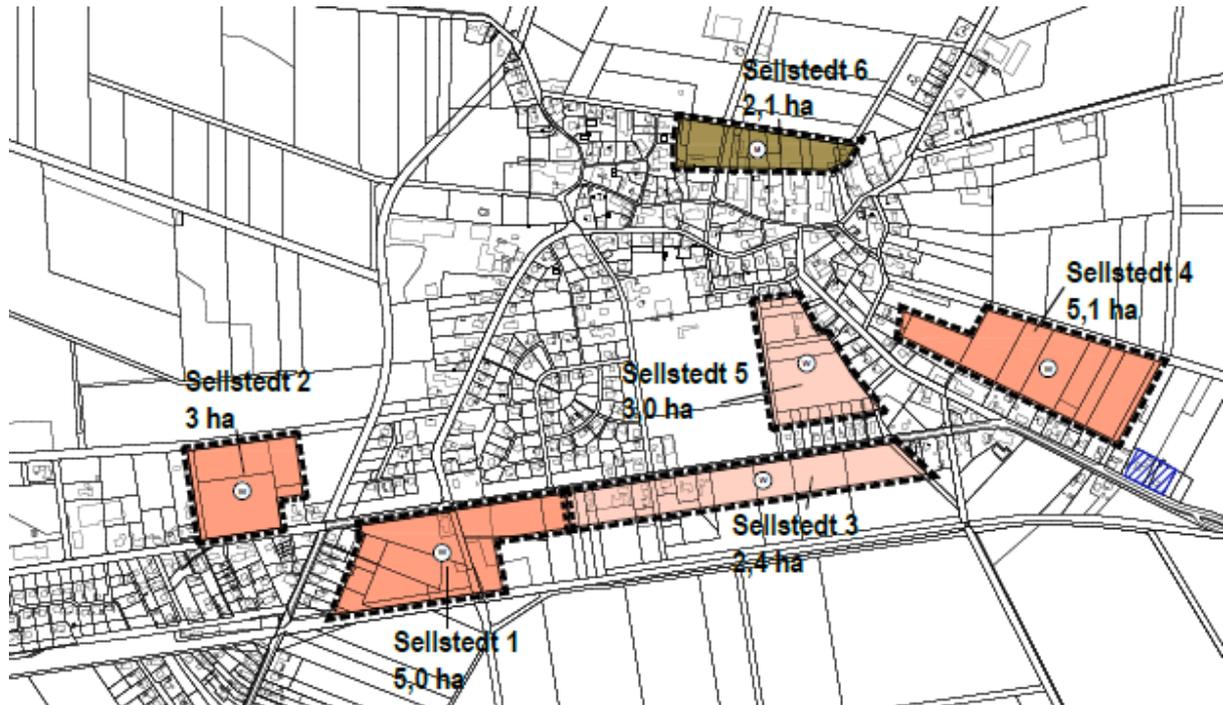


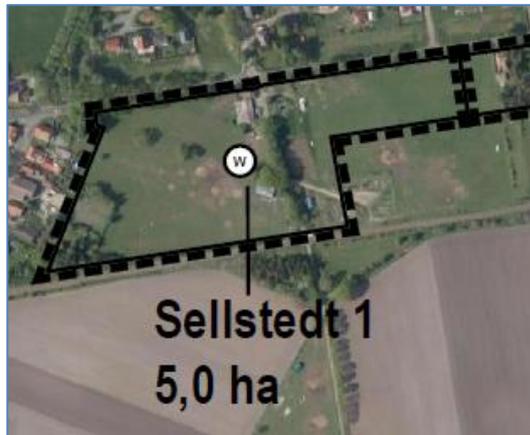
Abbildung 19: Übersichtskarte Ortschaft Sellstedt mit Neudarstellungen der Bauflächen, ohne Maßstab

Neudarstellungen im Überblick:		
Sellstedt 1	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, Abrundung des Ortsrandes
Sellstedt 2	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, Abrundung des Ortsrandes
Sellstedt 3	Wohnbauflächen 2. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, Abrundung des Ortstrandes
Sellstedt 4	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
Sellstedt 5	Wohnbauflächen 2. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Innerörtliche Wohnentwicklung im bereits bebauten Zusammenhang
Sellstedt 6	Gemischte Baufläche, 1. Priorität	Anpassung der Darstellung an den Bestand, Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung; Abrundung des Ortsrandes

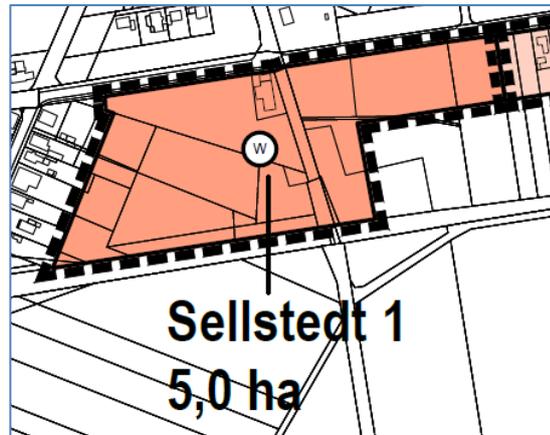
Tabelle 17: geplante Neudarstellungen Bauflächen in der Ortschaft Sellstedt

Fläche: Sellstedt 1

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



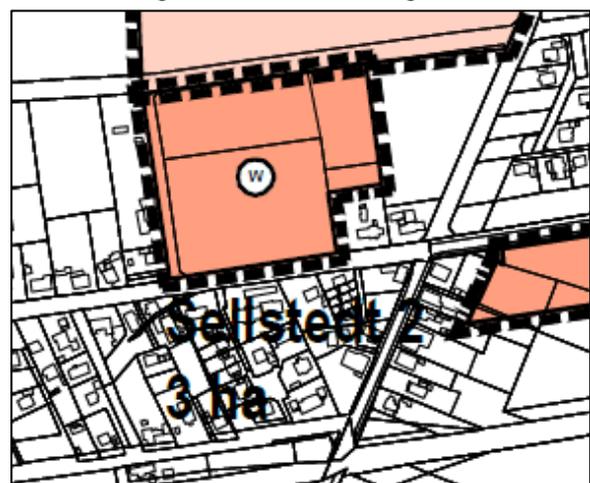
Größe:	5,0 ha
Lage:	südlicher Ortsrand, südlich der Geestensether Straße L143
Nutzung:	Ackerland, vereinzelte gemischte Bebauung
Umgebung:	nördlich grenzt Geestensether Straße L143 an, südlich Ackerland & Bahntrasse
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, Abrundung des Ortsbildes
bisherige FNP-Darstellung:	2,4 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	2,4 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	nördlich über L143
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Sellstedt/Schiffdorf
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	Bestandsschutz der vorhandenen gemischten Bebauung, möglicher Immissionskonflikt durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung/Betrieb, möglicher Lärmkonflikt durch L143 und südliche Bahntrasse, Windkraftanlagen südlich der Ortschaft, Potenzialfläche für Freiflächen-Photovoltaik grenzt südlich an
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	artenarmes Intensivgrünland (GI) mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Nitratauswaschungsgefährdung Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen bodenkundliche Feuchtestufe 6/3: Frühjahr: stark frisch, Spätsommer: schwach trocken Altlasten Hausmüll
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Sellstedt 2

Ausschnitt aus dem Luftbild:



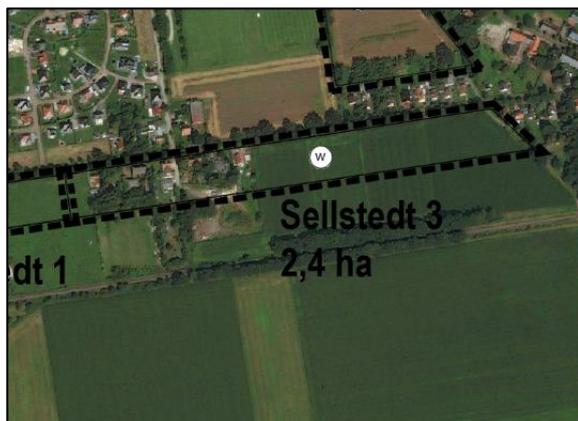
Beabsichtigte FNP Darstellung:



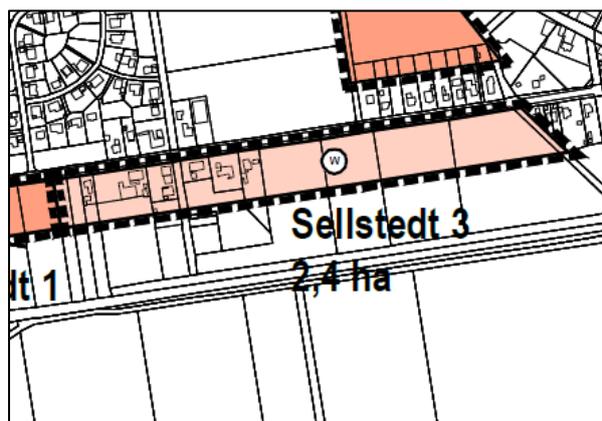
Größe:	3 ha
Lage:	nordwestlicher Ortsrand, nördlich der K 58
Nutzung:	Grün-/Ackerland
Umgebung:	gemischte Bauflächen, südlich grenzt Schiffdorfer Straße K 58 an, Bahnhof Sellstedt südlich
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	3 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	3 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	südlich über K 58, westlich über Wiesenstraße, nördlich oder Bredenhörenweg
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Sellstedt/Schiffdorf
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	umliegende gemischte Bebauung, K58
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	artenarmes Intensivgrünland (GI) mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Nitratauswaschungsgefährdung Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen bodenkundliche Feuchtestufe 6/3: Frühjahr: stark frisch, Spätsommer: schwach trocken
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	-
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; ggf. Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Sellstedt 3

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



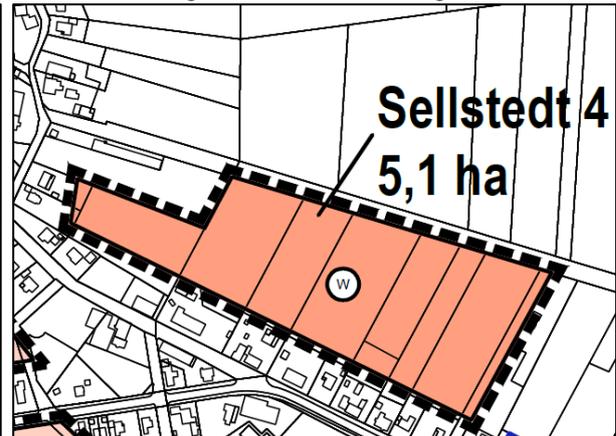
Größe:	2,4 ha
Lage:	südlicher Ortsrand, südlich der Geestensether Straße L143
Nutzung:	Ackerland, teilweise gemischte Bebauung
Umgebung:	nördlich grenzt Geestensether Straße L143 an, südlich Ackerland & Bahntrasse
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, Abrundung des Ortsbildes
bisherige FNP-Darstellung:	2,4 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	2,4 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	nördlich über L143
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Sellstedt/Schiffdorf
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	Bestandsschutz der vorhandenen gemischten Bebauung, möglicher Immissionskonflikt durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung/Betrieb, möglicher Lärmkonflikt durch L143 und südliche Bahntrasse, Windkraftanlagen südlich der Ortschaft (Bebauung nur nach Rückbau der Anlagen möglich), Potenzialfläche für Freiflächen-Photovoltaik grenzt südlich an
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Nitratauswaschungsgefährdung Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen bodenkundliche Feuchtestufe 6/3: Frühjahr: stark frisch, Spätsommer: schwach trocken Altlasten Hausmüll
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	größtenteils Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Sellstedt 4

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	5,1 ha
Lage:	westlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	östlich grenzen gemischte und Wohnbauflächen an, Bahnhof Sellstedt südlich
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	5,1 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	5,1 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	östlich über Bredenhörenweg
Siedlungsgefüge:	Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Sellstedt/Schiffdorf
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	Nutzungskonflikt durch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	artenarmes Intensivgrünland (GI) mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Erhaltung der Freiraumsituation zwischen Orten bzw. Ortsteilen Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers bodenkundliche Feuchtestufe 6/3: Frühjahr: stark frisch, Spätsommer: schwach trocken
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	größtenteils Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; ggf. Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Sellstedt 5

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



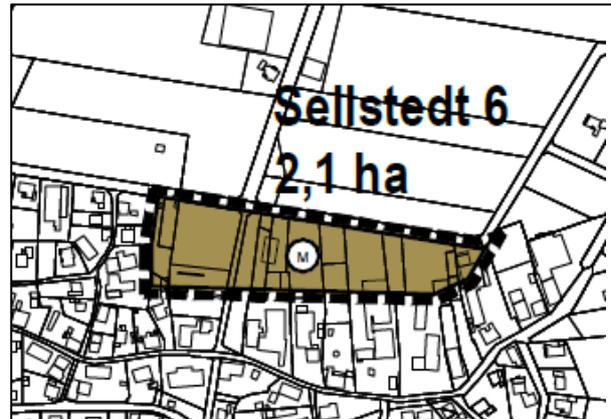
Größe:	3,0 ha
Lage:	zentral in der Ortschaft
Nutzung:	landwirtschaftlicher Betrieb, Ackerland
Umgebung:	östlich grenzen gemischte Bauflächen an, westlich Sportplätze
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	3,0 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	3,0 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	östlich über Kreuzstraße, westlich über landwirtschaftlichen Weg
Siedlungsgefüge:	zentral im Siedlungsbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Sellstedt/Schiffdorf
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	Nutzungs- & Immissionskonflikt mit bestehendem landwirtschaftlichen Betrieb, Lärmimmissionen durch Sportplätze
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Nitratauswaschungsgefährdung Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen bodenkundliche Feuchtestufe 6/3: Frühjahr: stark frisch, Spätsommer: schwach trocken
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	-
Eingriffsregelung:	ggf. Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich

Fläche: Sellstedt 6

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	2,1 ha
Lage:	rückwärtige Grundstücksflächen am nördlichen Ortsrand
Nutzung:	gemischte Bebauung, landwirtschaftliche Betriebe
Umgebung:	südlich grenzen gemischte Bauflächen an, nördlich Ackerland
Allgem. Entwicklungsziel:	Anpassung der Darstellung an den Bestand, Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung
bisherige FNP-Darstellung:	2,1 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	2,1 ha gemischte Bauflächen
Erschließung:	in zweiter Reihe über Grundstücke an der Große Straße, über Sägestraße
Siedlungsgefüge:	Siedlungsbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Sellstedt/Schiffdorf
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicherweise Nutzungs- & Immissionskonflikte mit den bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Siedlungsbereich (X)
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	-
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; ggf. Ortsrandeingrünung erforderlich

5.3.6 Ortschaft Geestenseth



Abbildung 20: Übersichtskarte Ortschaft Geestenseth mit Neudarstellungen der Bauflächen, ohne Maßstab

Neudarstellungen im Überblick:		
Geestenseth 1	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Arrondierung des Ortsrandes
Geestenseth 2	Gemischte Bauflächen 1. Priorität	Lückenschließung der gemischten Bauflächen; Innerörtliche Wohnentwicklung im bereits bebauten Zusammenhang
Geestenseth 3	Gemischte Bauflächen 2. Priorität	Lückenschließung der gemischten Bauflächen; Innerörtliche Wohnentwicklung im bereits bebauten Zusammenhang

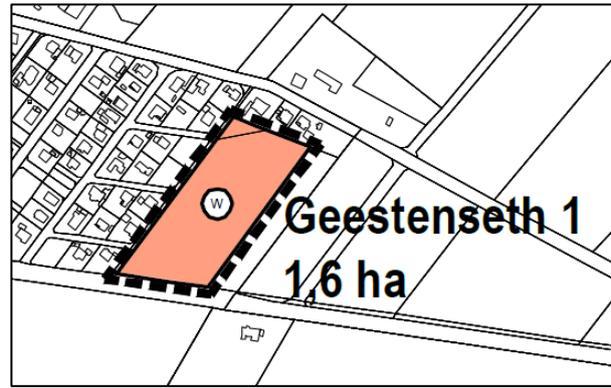
Tabelle 18: geplante Neudarstellungen Bauflächen in der Ortschaft Geestenseth

Fläche: Geestenseth 1

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	1,6 ha
Lage:	östlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	westlich grenzt Wohngebiet an, östlich Ackerland, südlich Frelsdorfer Straße K 40
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	1,6 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	1,6 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	östlich Anbindung über Stichwege Am Hammoor, südlich über Frelsdorfer Straße K 40
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Grundschule, Kitas in der Ortschaft Geestenseth
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicherweise Nutzungs- & Immissionskonflikt mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	artenarmes Intensivgrünland (GI) mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Böden mit hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Neuschaffung von Gehölzstruktur Sicherung der günstigen Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Bodenkundliche Feuchtestufe: 6/3 stark frisch, Frühjahr: stark frisch, Spätsommer: schwach trocken
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Geestenseth 2

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



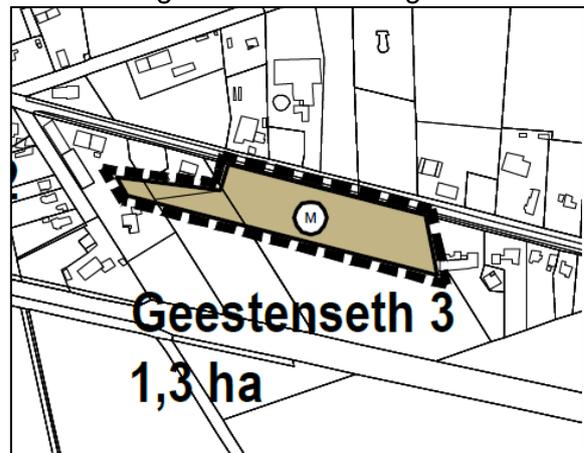
Größe:	0,8 ha
Lage:	südlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	landwirtschaftliche Betriebe, nördlich grenzt die Wehdeler Straße L 143 an, südlich Bahntrasse
Allgem. Entwicklungsziel:	Lückenschließung des Ortsrandes der gemischten Bauflächen entlang der L143
bisherige FNP-Darstellung:	0,8 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	0,8 ha gemischte Bauflächen
Erschließung:	nördlich über Wehdeler Straße L 143
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Grundschule, Kitas in der Ortschaft Geestenseth
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicherweise Nutzungs- & Immissionskonflikt mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	artenarmes Intensivgrünland (GI) mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, Wallhecken (Hw)
Landschaftsrahmenplan (LRP)/Landschaftsplan (LP):	Böden mit hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Erhalt innerörtlicher Freiflächen Bodenkundliche Feuchtestufe: 6/3 stark frisch, Frühjahr: stark frisch, Spätsommer: schwach trocken
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeinzug erforderlich

Fläche: Geestenseth 3

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	1,3 ha
Lage:	südlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	landwirtschaftliche Betriebe, nördlich grenzt die Wehdeler Straße L 143 an, südlich Bahntrasse
Allgem. Entwicklungsziel:	Lückenschließung der gemischten Bauflächen entlang der L143
bisherige FNP-Darstellung:	1,3 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	1,3 ha gemischte Bauflächen
Erschließung:	nördlich über Wehdeler Straße L 143
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Grundschule, Kitas in der Ortschaft Geestenseth
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicherweise Nutzungs- & Immissionskonflikt mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	artenarmes Intensivgrünland (GI) mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, Wallhecken (Hw), Fläche derzeit im Wallheckenpflegeprogramm
Landschaftsrahmenplan (LRP)/Landschaftsplan (LP):	Böden mit hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Erhalt innerörtlicher Freiflächen Bodenkundliche Feuchtestufe: 6/3 stark frisch, Frühjahr: stark frisch, Spätsommer: schwach trocken
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

5.3.7 Ortschaft Bramel

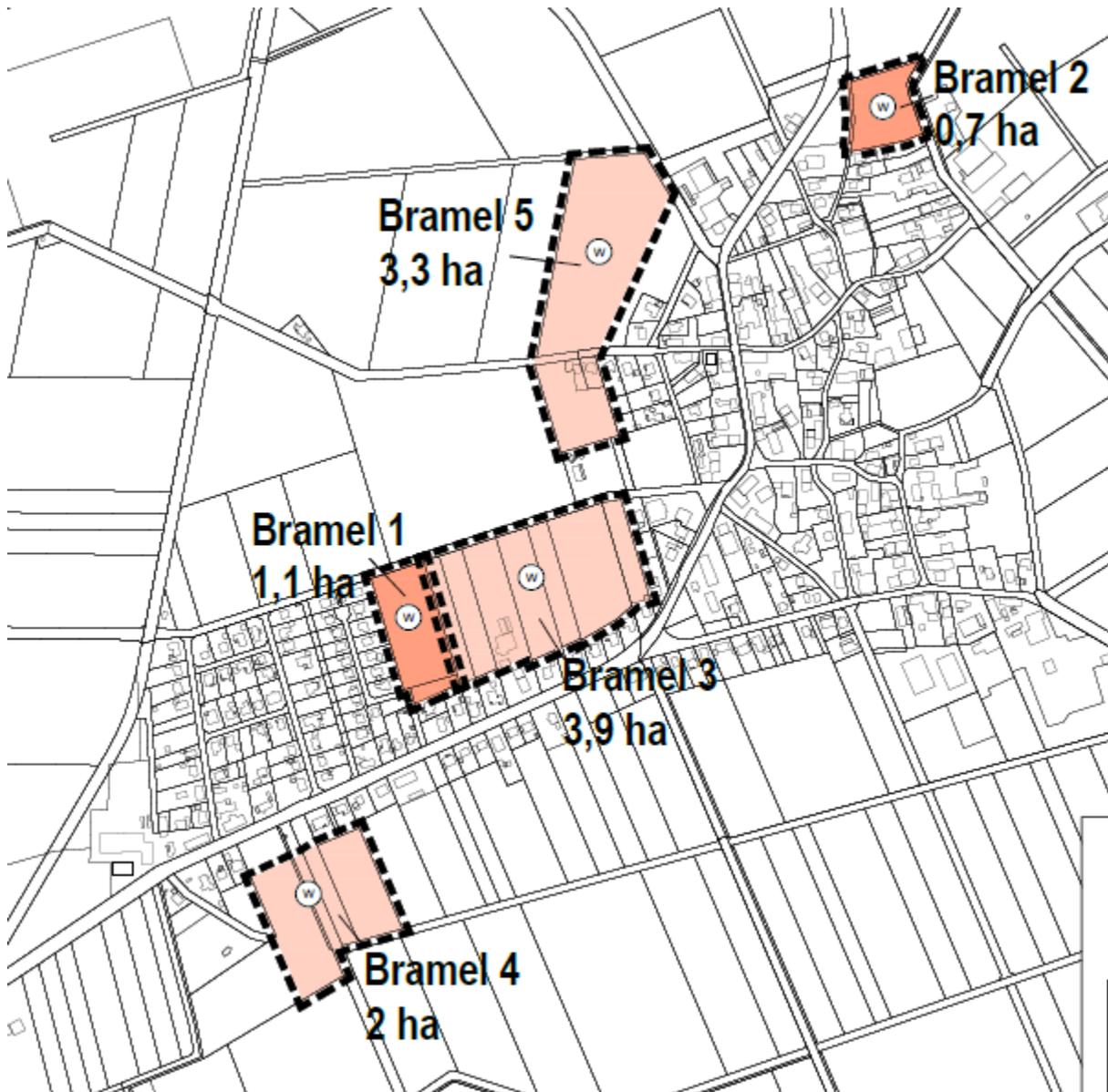


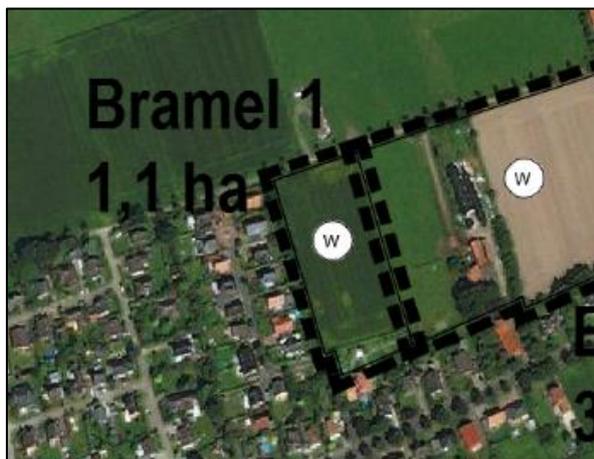
Abbildung 21: Übersichtskarte Ortschaft Bramel mit Neudarstellungen der Bauflächen, ohne Maßstab

Neudarstellungen im Überblick:		
Bramel 1	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Abrundung des Ortsrandes
Bramel 2	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Arrondierung des Ortsrandes
Bramel 3	Wohnbauflächen 2. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Lückenschließung im Siedlungskörper
Bramel 4	Wohnbauflächen 2. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
Bramel 5	Wohnbauflächen 2. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Arrondierung des Ortsrandes

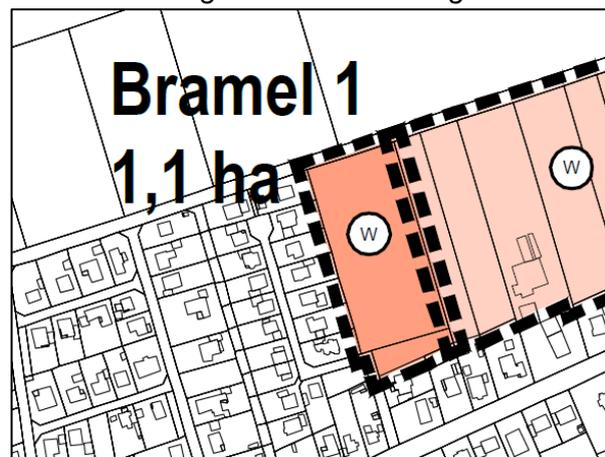
Tabelle 19: geplante Neudarstellungen Bauflächen in der Ortschaft Bramel

Fläche: Bramel 1

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



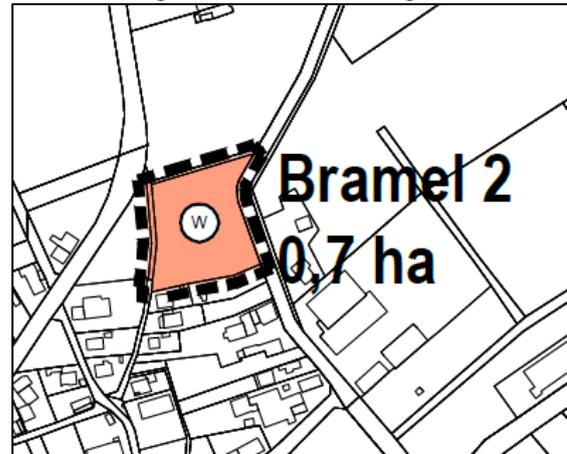
Größe:	1,1 ha
Lage:	nördlicher Ortsrand
Nutzung:	Acker-/Weideland
Umgebung:	westlich Wohnbebauung, östlich landwirtschaftlicher Betrieb
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	1,1 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	1,1 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	nördlich über Dahlfordel, südwestlich über Ginsterstraße ÖPNV (Bus) Anbindung vorhanden
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Schiffdorf/Spaden
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicherweise Nutzungs- & Immissionskonflikt mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandein- grünung erforderlich

Fläche: Bramel 2

Ausschnitt aus dem Luftbild:



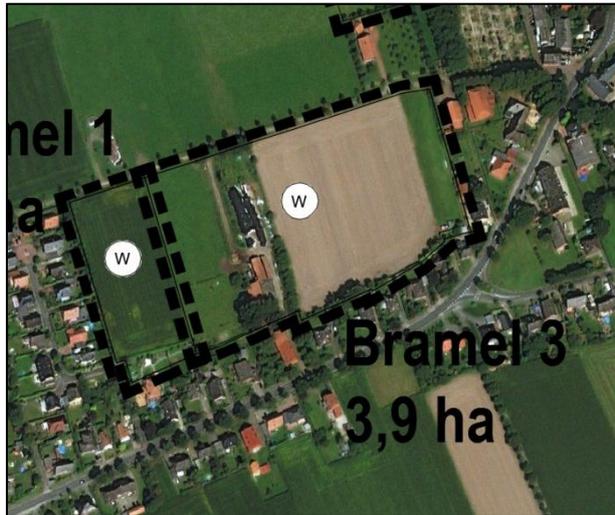
Beabsichtigte FNP Darstellung:



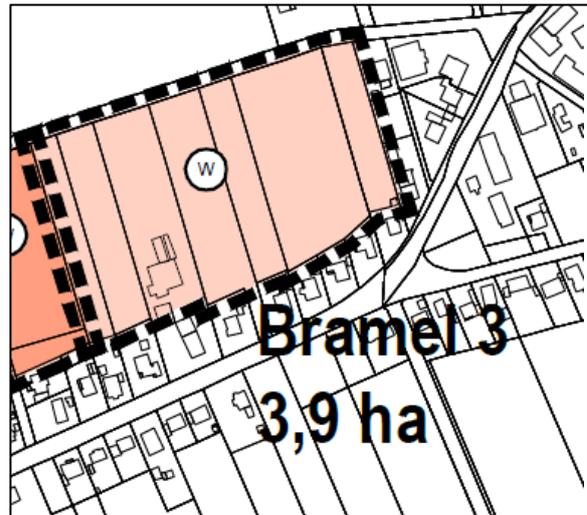
Größe:	0,7 ha
Lage:	nördlicher Ortsrand
Nutzung:	Grünland
Umgebung:	nördlich grenzt Sportplatz an, südlich gemischte Bebauung
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	0,7 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	0,7 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	östlich über Brookstraße, westlich über Bergstraße ÖPNV (Bus) Anbindung vorhanden
Siedlungsgefüge:	Siedlungsbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Schiffdorf/Spaden
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicher Lärmkonflikt durch angrenzenden Sportplatz & bestehende Gewerbebetriebe
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	artenarmes Intensivgrünland (GI) mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/Landschaftsplan (LP):	Böden mit sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit hoher Nitrat auswaschungsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	-
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Bramel 3

Ausschnitt aus dem Luftbild:



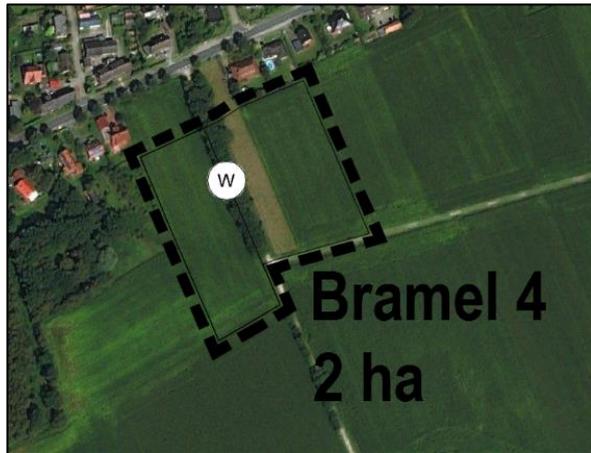
Beabsichtigte FNP Darstellung:



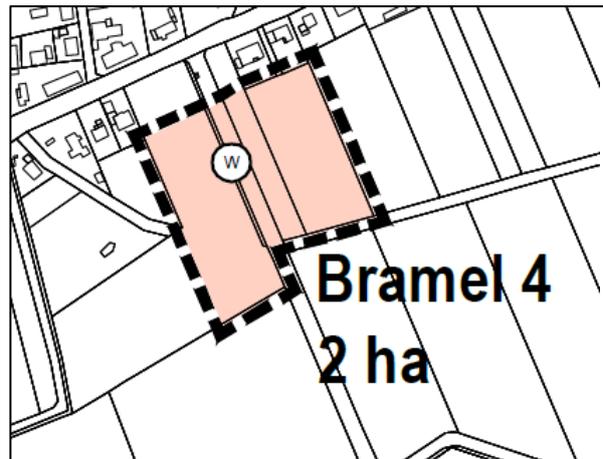
Größe:	3,9 ha
Lage:	nördlicher Ortsrand
Nutzung:	Acker-/Weideland, landwirtschaftlicher Betrieb
Umgebung:	westlich Entwicklungsfläche Bramel 1, dahinter Wohnbebauung, östlich gemischte Bebauung
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	3,9 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	3,9 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	nördlich über Dahlfordel, südwestlich über Ginsterstraße, ÖPNV (Bus) Anbindung vorhanden
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Schiffdorf/Spaden
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicherweise Nutzungs- & Immissionskonflikt mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Nitrat Auswaschungsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Bramel 4

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



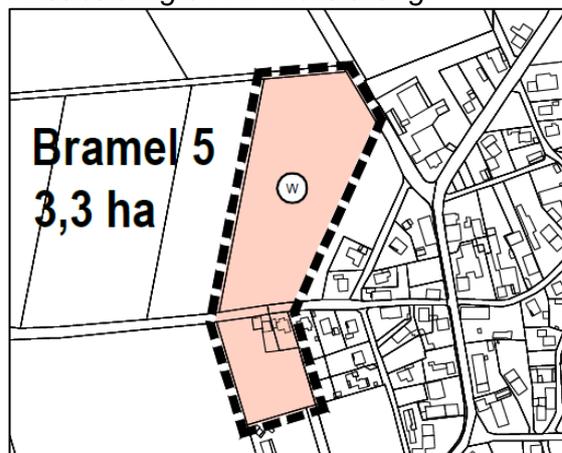
Größe:	2 ha
Lage:	südlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	nördlich grenzt Lange Straße K 60 an, südlich Ackerland
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	Landwirtschaft, Wohnbaufläche
neue FNP-Darstellung:	2 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	nördlich über Lange Straße K 60 ÖPNV (Bus) Anbindung vorhanden
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Schiffdorf/Spaden
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicherweise Nutzungs- & Immissionskonflikt mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	südlicher Bereich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft & Natur und Landschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Bramel 5

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	3,3 ha
Lage:	westlicher Ortsrand
Nutzung:	Acker-/Weideland, landwirtschaftlicher Betrieb
Umgebung:	nördlich Wohnbebauung, südlich landwirtsch. Nutzung
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	3,3 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	3,3 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	im Norden über Lavener Straße, von Osten über Holzacker/Sichterstraße ÖPNV (Bus) Anbindung vorhanden
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Schiffdorf/Spaden
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicherweise Nutzungs- & Immissionskonflikt mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

5.3.8 Ortschaft Wehden

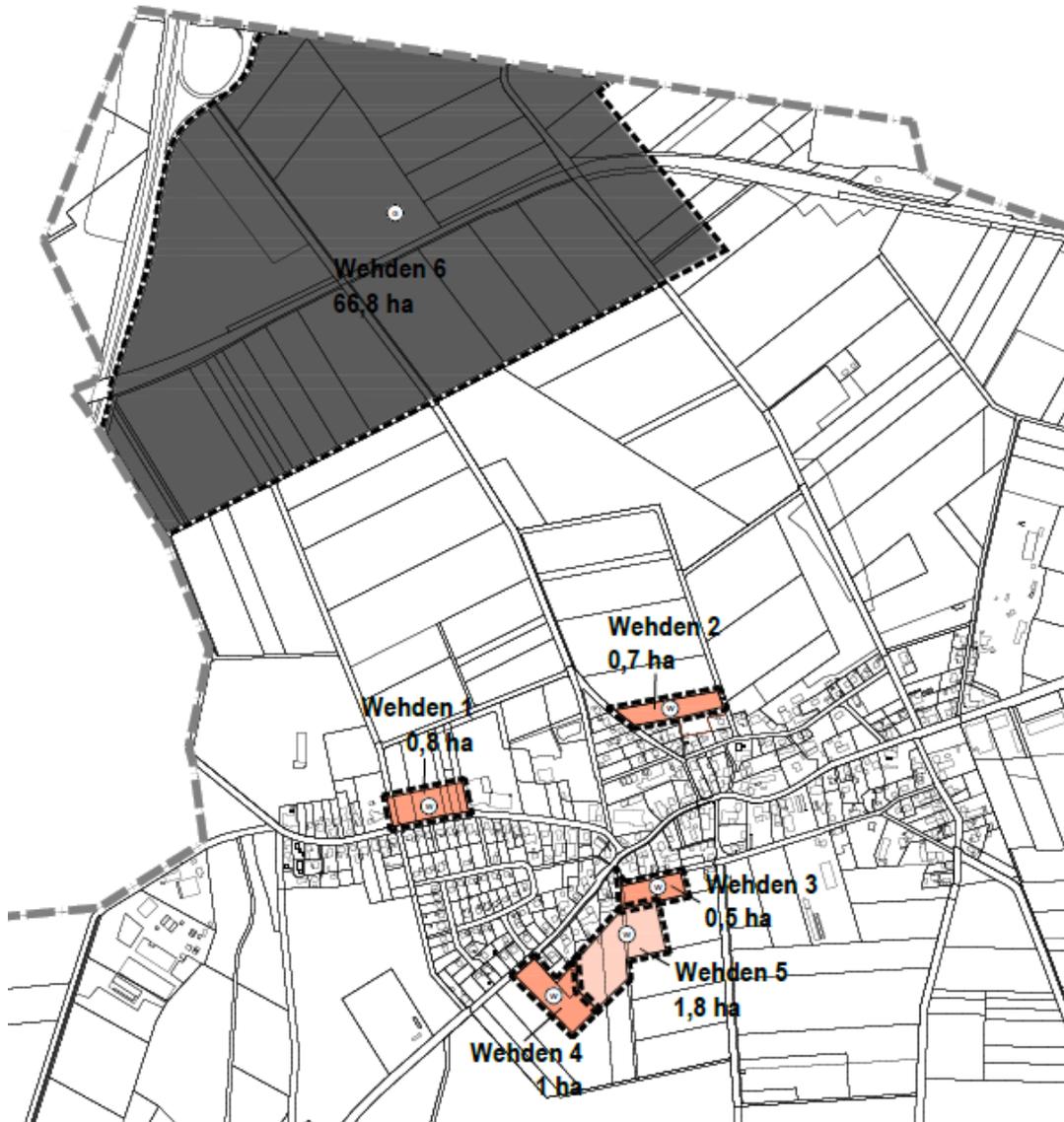


Abbildung 22: Übersichtskarte Ortschaft Wehden mit Neudarstellungen der Bauflächen, ohne Maßstab

Neudarstellungen im Überblick:		
Wehden 1	Wohnbauflächen 1. Priorität	Lückenschluss der Bebauung am nördlichen Ortsrand
Wehden 2	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Abrundung des Ortsrands
Wehden 3	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Innerörtliche Wohnentwicklung im bereits bebauten Zusammenhang
Wehden 4	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
Wehden 5	Wohnbauflächen 2. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
Wehden 6	Gewerbliche Bauflächen 1. Priorität	Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen auf Grundlage des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe des RROP 2012

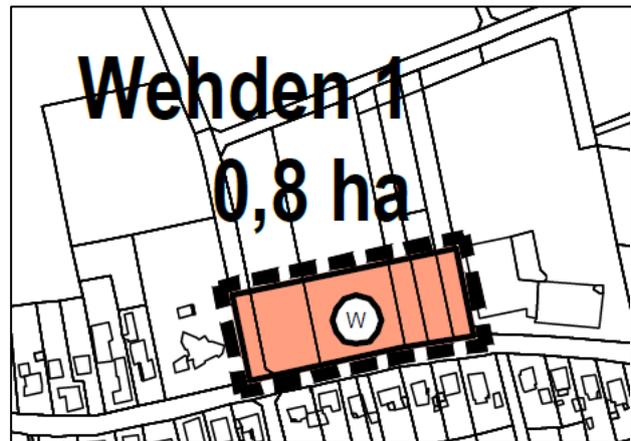
Tabelle 20: geplante Neudarstellungen Bauflächen in der Ortschaft Wehden

Fläche: Wehden 1

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



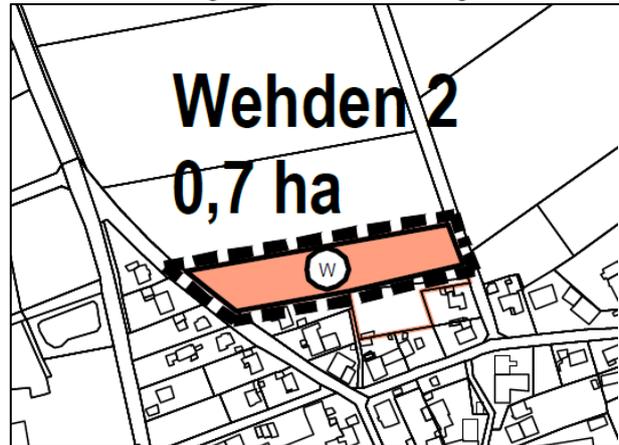
Größe:	0,8 ha
Lage:	nördlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	westlich grenzt Raiffeisenmarkt an, nördlich Ackerland, westlich und östlich Wohnbebauung
Allgem. Entwicklungsziel:	Lückenschluss der Bebauung an nördlichen Ortsrand
bisherige FNP-Darstellung:	0,8 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	0,8 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	südlich über Debstedter Straße K 64
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Spaden, Debstedt
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicher Lärmkonflikt mit angrenzendem Raiffeisenmarkt, abfallendes Gelände (Entwässerung, Bebauung)
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit aufgrund der Ackernutzung sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	-
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Wehden 2

Ausschnitt aus dem Luftbild:



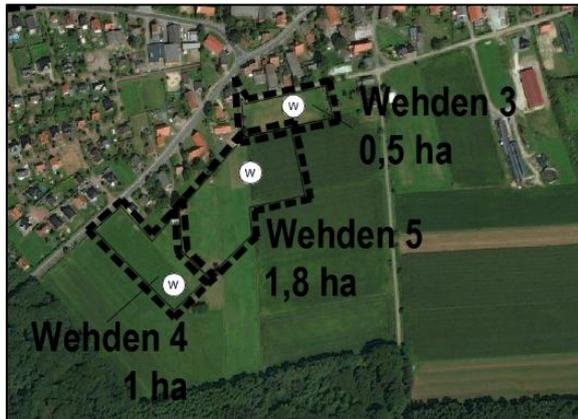
Beabsichtigte FNP Darstellung:



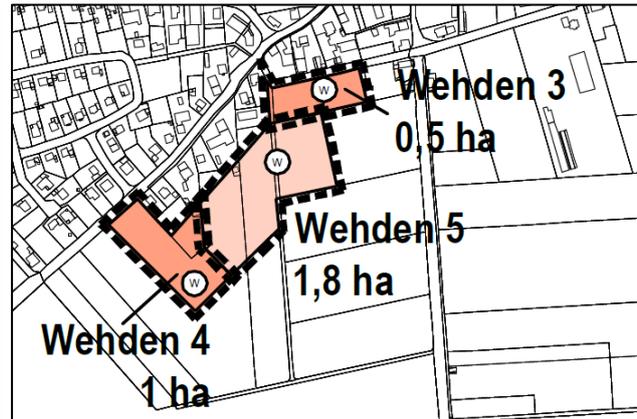
Größe:	0,9 ha
Lage:	nördlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	südlich angrenzend gemischte Bebauung, nördlich Ackerland
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	0,9 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	0,9 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	westlich über Riddeweg, östlich über Kuhwinkelweg
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Spaden, Debstedt
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicher Nutzungs- & Immissionskonflikt durch angrenzende Gewerbebetriebe
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit aufgrund der Ackernutzung sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Wehden 3,4,5

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	Wehden 3: 0,5 ha; Wehden 4: 1 ha; Wehden 5: 1,8 ha
Lage:	südlicher Ortsrand
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	westlich grenzt gemischte Bebauung an, südlich Ackerland
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	Wohnbauflächen
Erschließung:	in zweiter Reihe über Hauptstraße, nördlich über Straße Hinterm Hof
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Spaden, Debstedt
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicher Nutzungs- & Immissionskonflikt durch angrenzende Gewerbebetriebe und landwirtschaftlicher Nutzung
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, artenarmes Intensivgrünland (GI) mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung sehr hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit aufgrund der Ackernutzung sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

5.3.9 Ortschaft Laven

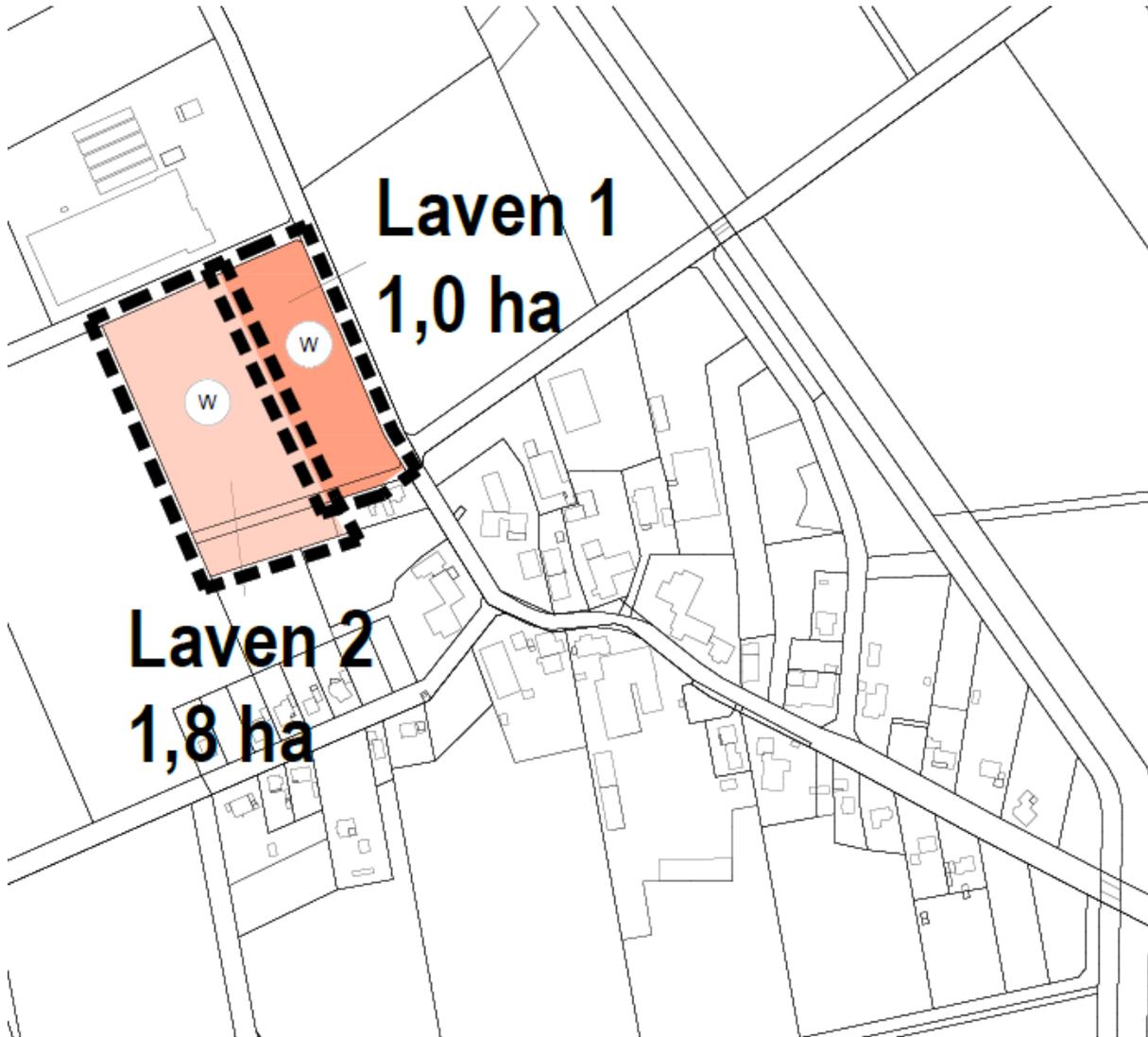


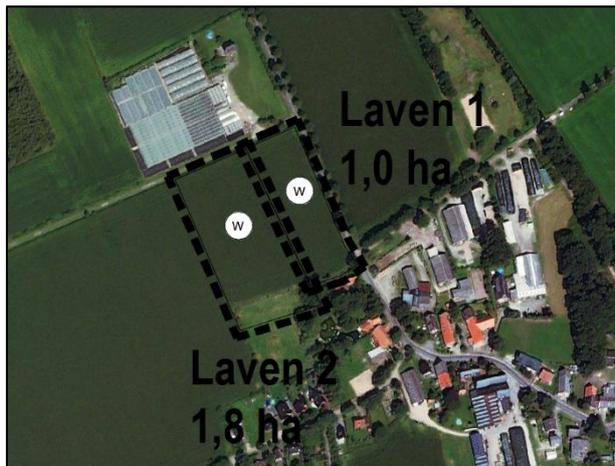
Abbildung 23: Übersichtskarte Ortschaft Laven mit Neudarstellungen der Bauflächen, ohne Maßstab

Neudarstellungen im Überblick:		
Laven 1	Wohnbauflächen 1. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Ergänzung des Ortsrandes
Laven 2	Wohnbauflächen 2. Priorität	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung

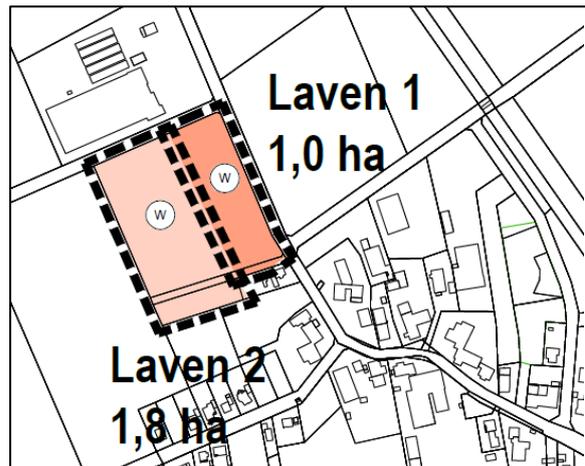
Tabelle 21: geplante Neudarstellungen Bauflächen in der Ortschaft Laven

Fläche: Laven 1,2

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	Laven 1: 1,0 ha; Laven 2: 1,8 ha
Lage:	nördlich der Ortschaft
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	nördlich grenzt Gewerbebetrieb (Gärtnerei) an, südliche gemischte Bebauung
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	Wohnbauflächen
Erschließung:	von Norden und Süden über landwirtschaftliche Wege, Grundstückerschließung über Lavener Straße K 61 voraussichtlich nicht möglich
Siedlungsgefüge:	Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	Schulen, Kitas in der Ortschaft Spaden
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicher Nutzungs- & Immissionskonflikt durch angrenzenden Gewerbebetrieb (Gärtnerei) und landwirtschaftliche Nutzung
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Winderosionsempfindlichkeit Böden mit aufgrund der Ackernutzung hoher Nitrat Auswaschungsempfindlichkeit Sicherung der günstigen Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers Neuschaffung von Gehölzstrukturen
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Darstellungen im Bestand

In den Ortschaften Wehden, Spaden, Schiffdorf, Sellstedt und Geestenseth befinden sich gewerbliche Bauflächen von unterschiedlichem Größenumfang. Im Grundzentrum Schiffdorf südlich der Ortschaft befindet sich das größte zusammenhängende Gewerbegebiet mit insgesamt rd. 45 ha von denen knapp 17 ha bereits bebaut oder durch Bebauungspläne überplant sind. Die übrigen Flächen stellen sich derzeit noch als Reserveflächen dar (vgl. Kap. 2.3.6).

Die Ortschaft Spaden verfügt derzeit über ca. 18,5 ha Gewerbeflächen im nördlichen Bereich der Ortschaft mit einer sehr günstigen und überörtlichen Verkehrsanbindung, in direkter Nähe zum Bremerhavener Hafengebiet. Die Flächen sind komplett bebaut, sodass es in Spaden derzeit keine Reserveflächen oder Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe gibt.

In der Ortschaft Wehden besteht eine gewerbliche Reservefläche mit einer Größe von ca. 6,7 ha westlich des Autobahnabfahrt Debstedt direkt angrenzend an das Gewerbegebiet Debsstedt.

In Sellstedt besteht eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 4,8 ha auf der ein Holzbaubetrieb sowie ein Betrieb für Agrartechnik ansässig sind. Reserveflächen bestehen in der Ortschaft nicht.

Zwei kleinere gewerbliche Flächen sind in der Ortschaft Geestenseth vorhanden. Die größere (ca. 3,9 ha) der beiden liegt an östlichen Ortsrand, zwischen Bahntrasse und der K 40 und stellt sich derzeit als noch unbebaute Reservefläche dar. Die kleinere Fläche (ca. 1 ha) liegt weiter westlich an der Bahntrasse und wird durch einen Gewerbebetrieb genutzt.

5.4.2 Neudarstellung

Eine Einschätzung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen ist schwierig angesichts der unterschiedlichen Nutzungsansprüche der verschiedenen Branchen und Abhängigkeit von äußeren Bedingungen (Konjunktur). Weiterhin besteht ein enger Zusammenhang zwischen den Entwicklungen der Stadt Bremerhaven und der Gemeinde Schiffdorf.

Als Grundlage für die Bedarfseinschätzung an gewerblichen Bauflächen dient das Gutachten der regecon GmbH zur Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung aus dem Jahr 2009 (Vgl. Kap. 2.4.1).

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Schiffdorf soll sich auf die verkehrstechnisch günstig gelegenen Ortschaften entlang der Autobahn A 27 konzentrieren. In der Ortschaft Schiffdorf sind durch die bestehenden Flächendarstellungen noch ausreichend Reserveflächen zur gewerblichen Entwicklung vorhanden. In der Ortschaft Spaden gibt es derzeit keinerlei gewerbliche Reserveflächen, so dass die Gemeinde vorsieht, dass bestehende Gewerbegebiet um weitere Flächen entlang der K 63 zu erweitern. Beabsichtigt ist eine stufenweise Entwicklung, bei der in der erst Phase eine Fläche von rd. 14 ha direkt an die Sportflächen angrenzend als Gewerbefläche ausgewiesen wird. Über den Zeithorizont 2030 hinaus ist die Erweiterung dieser Fläche nach Norden um rd. 15,6 ha denkbar.

Eine Entwicklung der gewerblichen Bauflächen westlich der Autobahn in Wehden kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden, sodass die Darstellung im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zurückgenommen werden soll. Östlich der Autobahnabfahrt wird den Darstellungen des RROP 2012 (Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe) gefolgt und eine rd. 66,8 ha große Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Um dem Grundsatz Folge zu leisten, die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde auf die autobahnnahen Ortschaften Schiffdorf, Spaden und Wehden zu konzentrieren, wird die gewerbliche Reservefläche in der Ortschaft Geestenseth in eine gemischte Baufläche umgewandelt. Diese Darstellung entspricht dem städtebaulichen Charakter der übrigen Ortschaft und soll die Entwicklung von nicht störendem Gewerbe und Wohnbebauung vorbereiten.

Fläche: Spaden 6

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	14 ha
Lage:	nördlich der Ortschaft
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	südlich angrenzende Sportplätze, nordwestlich angrenzende Waldflächen, A 27 und Hafengebiet in westlicher Richtung, südöstlich SO forstnahe Nutzung, Südlich angrenzend K 63
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Gewerbeentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	14 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	14 ha gewerbliche Bauflächen
Erschließung:	Anbindung über K63, Nähe zu Anschlussstelle Bremerhaven-Überseehäfen der A 27
Siedlungsgefüge:	Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	-
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicher Nutzungskonflikt durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung, Beachtung des Waldabstandes
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	Vorranggebiet Trinkwassergewinnung
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	-
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Spaden 7

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	15,6 ha
Lage:	nördlich der Ortschaft
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	westlich angrenzende Waldflächen, A 27 und Hafengebiet in westlicher Richtung, südöstlich SO forstnahe Nutzung, Südlich angrenzend K 63
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Gewerbeentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	15,6 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	15,6 ha gewerbliche Bauflächen
Erschließung:	Anbindung über K63, Nähe zu Anschlussstelle Bremerhaven-Überseehäfen der A 27
Siedlungsgefüge:	Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	-
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicher Nutzungskonflikt durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung, Beachtung des Waldabstandes
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	Vorranggebiet Trinkwassergewinnung
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	-
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

Fläche: Wehden 6

Ausschnitt aus dem Luftbild:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	66,8 ha
Lage:	nördlich der Ortschaft, südöstlich der Autobahnauffahrt A 27 Debstedt
Nutzung:	Ackerland
Umgebung:	westlich grenzt die A 27 Abfahrt Debstedt an, nördlich die L 120
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung
bisherige FNP-Darstellung:	größtenteils Landwirtschaft, Flächen für Bahnanlagen
neue FNP-Darstellung:	66,8 ha gewerbliche Bauflächen, Flächen für Bahnanlagen
Erschließung:	nördlich über L120/A27
Siedlungsgefüge:	Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur	-
Nutzungskonflikte / Immissionschutz und -belastung	möglicher Nutzungskonflikt durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung, Beachtung des Waldabstandes
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	nordwestlicher Bereich Vorranggebiet Trinkwassergewinnung
Natur und Landschaft:	Acker (A) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, artenarmes Intensivgrünland (GI) mit mittlerer Bedeutung
Landschaftsrahmenplan (LRP)/ Landschaftsplan (LP):	
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz /Archäologie:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, teilweise Vorranggebiet Trinkwassergewinnung, Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke, Vorranggebiet Leitungstrasse (110 kV)
Eingriffsregelung:	Interner / externer Ausgleich für Bodenversiegelung erforderlich; Ortsrandeingrünung erforderlich

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Ziele des Flächennutzungsplanes

Der wirksame FNP der Gemeinde Schiffdorf stammt aus dem Jahr 1979 und wurde inzwischen über 60 mal in zum Teil komplexen Verfahren geändert, um ihn an neue Erfordernisse und Entwicklungen anzupassen. Durch die Einzeländerungen sind inzwischen zunehmend Gesamtzusammenhang und Einheitlichkeit des Planwerks verloren gegangen. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen erscheint eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklungsziele in der Einheitsgemeinde Schiffdorf erforderlich.

Der FNP hat als sogenannter vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Schiffdorf das Ziel, die Entwicklung der Bodennutzung in ihren Grundzügen in den nächsten ca. 15 Jahren darzustellen. Als Grundlagen hierfür dienen einerseits die absehbaren zukünftigen Bedürfnisse, andererseits die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Hierbei hat die Einheitsgemeinde die folgenden Leitziele zu beachten: Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, Förderung des Klimaschutzes, Erhaltung und Entwicklung der Orts- und Landschaftsbilder sowie der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung. Als nachgeordnete Planungsebene hat die Einheitsgemeinde zudem die Pflicht, den FNP an die Ziele des LROP und des RROP anzupassen.

6.1.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Neudarstellungen des FNP der Einheitsgemeinde Schiffdorf umfassen die folgenden Flächen innerhalb des Gemeindegebietes:

Fläche Nr. / Bezeichnung	Bestand / Bisherige Darstellung im FNP	Allgemeines Planungsziel	Geplante Darstellung im FNP
Spaden 1	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung	Wohnbauflächen 1. Priorität
Spaden 2	Grünfläche (Dauerkleingarten)	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung durch Errichtung von Mehrfamilienhäusern; Arrondierung des Ortsrandes	Wohnbauflächen 1. Priorität
Spaden 3	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung; Abrundung des Ortsrandes	Wohnbauflächen 2. Priorität
Spaden 4	Fläche für die Landwirtschaft	Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen als Übergang zwischen Wohngebiet und geplanten Gewerbeflächen	Gemischte Baufläche, 1. Priorität
Spaden 5	Fläche für die Landwirtschaft	Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen als Übergang zwischen Wohngebiet und geplanten Gewerbeflächen	Gemischte Baufläche, 2. Priorität
Spaden 6	Fläche für die Landwirtschaft	Bereitstellung gewerblicher Bauflächen, auch für lokales Gewerbe	Gewerbliche Baufläche, 1. Priorität

Fläche Nr. / Bezeichnung	Bestand / Bisherige Darstellung im FNP	Allgemeines Planungsziel	Geplante Darstellung im FNP
Spaden 7	Fläche für die Landwirtschaft	Bereitstellung gewerblicher Bauflächen, auch für lokales Gewebe	Gewerbliche Baufläche, 2. Priorität
Schiffdorf 1	Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr, Öffentliche Verwaltung, Sportplatz)	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Konzentration der Siedlungsentwicklung (Soziale Infrastruktur / Versorgungsinfrastruktur)	Wohnbauflächen 1. Priorität
Schiffdorf 2	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Konzentration der Siedlungsentwicklung (Soziale Infrastruktur / Versorgungsinfrastruktur)	Wohnbauflächen 1. Priorität
Schiffdorf 3	Flächen für Gemeinbedarf (Schule, Öffentliche Verwaltung, Sportplatz)	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Errichtung besonderer Wohnformen (Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen, o.ä.)	Wohnbauflächen 1. Priorität
Schiffdorf 4	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche (Friedhof)	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Konzentration der Siedlungsentwicklung	Wohnbauflächen 2. Priorität
Schiffdorf 5	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung des Grundzentrums; Konzentration der Siedlungsentwicklung	Wohnbauflächen 2. Priorität
Wehdel 1	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung	Wohnbaufläche 1. Priorität
Wehdel 2	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung; Arrondierung des Ortsrandes	Wohnbaufläche 1. Priorität
Wehdel 3	Fläche für die Landwirtschaft	Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen in Anbindung an Mischgebiet und Sondergebiet; Abrundung des Ortsrandes	Gemischte Baufläche 2. Priorität
Wehdel 4	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung	Wohnbaufläche 2. Priorität
Wehdel 5	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung; Arrondierung des Ortsrandes	Wohnbaufläche 1. Priorität
Wehdel 6	Fläche für die Landwirtschaft, Wald	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung; Abrundung des Ortsrandes	Wohnbaufläche 2. Priorität
Sellstedt 1	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, Abrundung des Ortsrandes	Wohnbauflächen 1. Priorität

Fläche Nr. / Bezeichnung	Bestand / Bisherige Darstellung im FNP	Allgemeines Planungsziel	Geplante Darstellung im FNP
Sellstedt 2	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, Abrundung des Ortsrandes	Wohnbauflächen 1. Priorität
Sellstedt 3	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, Abrundung des Ortsrandes	Wohnbauflächen 2. Priorität
Sellstedt 4	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung	Wohnbauflächen 1. Priorität
Sellstedt 5	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Innerörtliche Wohnentwicklung im bereits bebauten Zusammenhang	Wohnbauflächen 2. Priorität
Sellstedt 6	Fläche für die Landwirtschaft	Anpassung der Darstellung an den Bestand, Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung; Abrundung des Ortsrandes	Gemischte Baufläche, 1. Priorität
Geestenseth 1	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Arrondierung des Ortsrandes	Wohnbauflächen 1. Priorität
Geestenseth 2	Fläche für die Landwirtschaft	Lückenschließung der gemischten Bauflächen; Innerörtliche Wohnentwicklung im bereits bebauten Zusammenhang	Gemischte Bauflächen 1. Priorität
Geestenseth 3	Fläche für die Landwirtschaft	Lückenschließung der gemischten Bauflächen; Innerörtliche Wohnentwicklung im bereits bebauten Zusammenhang	Gemischte Bauflächen 2. Priorität
Bramel 1	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Abrundung des Ortsrandes	Wohnbauflächen 1. Priorität
Bramel 2	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Arrondierung des Ortsrandes	Wohnbauflächen 1. Priorität
Bramel 3	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Lückenschließung im Siedlungskörper	Wohnbauflächen 2. Priorität
Bramel 4	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung	Wohnbauflächen 2. Priorität

Fläche Nr. / Bezeichnung	Bestand / Bisherige Darstellung im FNP	Allgemeines Planungsziel	Geplante Darstellung im FNP
Bramel 5	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Arrondierung des Ortsrandes	Wohnbauflächen 2. Priorität
Wehden 1	Fläche für die Landwirtschaft	Lückenschluss der Bebauung am nördlichen Ortsrand	Wohnbauflächen 1. Priorität
Wehden 2	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Abrundung des Ortsrands	Wohnbauflächen 1. Priorität
Wehden 3	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Innerörtliche Wohnentwicklung im bereits bebauten Zusammenhang	Wohnbauflächen 1. Priorität
Wehden 4	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung	Wohnbauflächen 1. Priorität
Wehden 5	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung	Wohnbauflächen 2. Priorität
Wehden 6	Fläche für die Landwirtschaft	Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen auf Grundlage des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe des RROP 2012	Gewerbliche Bauflächen 1. Priorität
Laven 1	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung; Ergänzung des Ortsrandes	Wohnbauflächen 1. Priorität
Laven 2	Fläche für die Landwirtschaft	Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung	Wohnbauflächen 2. Priorität

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Gemeinde		W	M	G	SO	Gemeinbedarf	Grün	LW	Wald	Summe
Spaden	FNP-Bestand						0,9	46,7		-47,6
	Planung	9,1	8,9	29,6						47,6
Schiffdorf	FNP-Bestand					4,5	4,7	25,6		-34,8
	Planung	34,8								34,8
Wehdel	FNP-Bestand							21,2	1,4	-22,6
	Planung	20,9	1,7							22,6
Sellstedt	FNP-Bestand							23,2		-23,2
	Planung	21,1	2,1							23,2
Geestenseth	FNP-Bestand							3,7		-3,7
	Planung	1,6	2,1							3,7

Bramel	FNP-Bestand							11,0		-11,0		
	Planung	11,0								11,0		
Wehden	FNP-Bestand							78,1		-78,1		
	Planung	9,6	1,7	66,8						78,1		
Laven	FNP-Bestand							2,8		-2,8		
	Planung	2,8								2,8		
Bilanz		110,9	16,5	96,4				-4,5	-5,6	-212,3	-1,4	0

6.1.4 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 Abs. 6 a)-j) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen und seine Gesundheit, ihrer Wechselwirkungen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a Abs. 2 Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>§ 1a Abs. 3 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</p> <p>Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 Abs. 1 "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“</p> <p>§ 15 Abs. 1 „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit</p> 	<p>Darstellung von Grünflächen</p> <p>Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Nachrichtliche Übernahme von Schutzgebieten (§§ 23-29 BNatSchG) durch Darstellung der Gebietsgrenzen</p> <p>Darstellung von Wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen[</p> <p>Darstellung von Wasserflächen</p> <p>Darstellung der Flächen des Biotopverbundes</p> <p>Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz</p> <p>Erstellung eines Umweltberichts</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	<p>geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 Abs. 2 „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 18 Abs. 1 „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“</p> <p>§ 34 Abs. 1 „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“</p> <p>§ 34 Abs. 2 „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p> <p>§ 34 Abs. 3 „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“</p>	
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“</p>	<p>Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen</p> <p>Erhalt, Entwicklung und Vernetzung von Freiräumen</p> <p>Kennzeichnung von belasteten Flächen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind (z.B. Altlasten)</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	<p>§ 1 Abs. 1 Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden</p> <p>§ 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."</p>	<p>Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen</p> <p>Einhaltung von Schutzabständen von neu ausgewiesenen Wohnbauflächen zu emittierenden Betrieben</p>

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Landschaftsrahmenplan (LRP)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Landschaftsplan (LP)	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>
Flächennutzungsplan	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

6.2.1.1 Tiere

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Tierwelt: bestehende Nutzungen, Aussagen LRP (2000), Geoportal Landkreis Cuxhaven
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Arten und Lebensgemeinschaften / Biotope:</p> <p>Spaden 1: Acker (A) – geringe Bedeutung Spaden 2: Artenarmes Intensivgrünland (GI) – mittlere Bedeutung Spaden 3: Artenarmes Intensivgrünland (GI); Feldgehölz (Hb) – mittlere Bedeutung Spaden 4: Acker (A), Artenarmes Intensivgrünland (GI) – geringe bis mittlere Bedeutung Spaden 5: Acker (A) – geringe Bedeutung Schiffdorf 1, 2: Acker (A) – geringe Bedeutung Schiffdorf 3: Siedlungsbereich (X) – geringe Bedeutung Schiffdorf 4, 5: Acker (A) – geringe Bedeutung Wehdel 1,4,5: Acker (A) – geringe Bedeutung Wehdel 2: Artenarmes Intensivgrünland (GI); Feldgehölz (Hb) – mittlere Bedeutung Wehdel 3: Acker (A) – geringe Bedeutung Wehdel 6: Artenarmes Intensivgrünland (GI) – mittlere Bedeutung Sellstedt 1, 2: Artenarmes Intensivgrünland (GI) – mittlere Bedeutung Sellstedt 3: Acker (A) – geringe Bedeutung Sellstedt 4, 5: Artenarmes Intensivgrünland (GI) – mittlere Bedeutung Sellstedt 6: Siedlungsbereich (X) – geringe Bedeutung Geestenseth 1: Artenarmes Intensivgrünland (GI) – mittlere Bedeutung Geestenseth 2, 3: Artenarmes Intensivgrünland (GI), Wallhecken (Hw) – mittlere</p>

	<p>Bedeutung Bramel 1: Acker (A) – geringe Bedeutung Bramel 2: Artenarmes Intensivgrünland (GI) – mittlere Bedeutung Bramel 3, 4, 5: Acker (A) – geringe Bedeutung Wehden 1, 2: Acker (A) – geringe Bedeutung Wehden 3,4,5: Acker (A), Artenarmes Intensivgrünland (GI) – geringe bis mittlere Bedeutung Laven 1,2: Acker (A) – geringe Bedeutung</p> <p>Faunistisch wertvolle Bereiche für gefährdete Tierarten (weiteres Umfeld): Spaden 5: Östlich Gebiet mit besonderer Bedeutung für Kriechtiere und Tagfalter Schiffdorf 4: Gebiet mit besonderer Bedeutung für Kriechtiere und Lurche Wehdel 1,4,5: Östlich Gebiet mit besonderer Bedeutung für Libellen und Heuschrecken Bramel 4: Südlich Gebiet mit besonderer Bedeutung für Kriechtiere, Lurche, Libellen, Tagfalter und Heuschrecken Wehden 6: Östlich Gebiet mit besonderer Bedeutung für Kriechtiere, Lurche und Tagfalter</p> <p>Avifaunistisch wertvolle Bereiche – Vogelbrut- und Rastgebiete (weiteres Umfeld): Spaden 1: südlich angrenzend Vogelbrutgebiet von kreisweiter Bedeutung Sellstedt 1: südliches Umfeld Vogelbrutgebiet kreisweiter Bedeutung Sellstedt 2: nördliches Umfeld Vogelbrutgebiet kreisweiter Bedeutung Sellstedt 3: südliches Umfeld Vogelbrutgebiet kreisweiter Bedeutung Sellstedt 6: nördliches Umfeld Vogelbrutgebiet kreisweiter Bedeutung Geestenseth 1: Östlich angrenzend Vogelbrutgebiet landesweiter Bedeutung Bramel 1: nördliches Umfeld Vogelbrutgebiet landesweiter Bedeutung Bramel 2: nördliches Umfeld Vogelbrutgebiet landesweiter Bedeutung; nordöstlich Vogelrastgebiet internationaler Bedeutung Bramel 3: nördliches Umfeld Vogelbrutgebiet landesweiter Bedeutung Bramel 4: südliches Umfeld Vogelbrutgebiet kreisweiter Bedeutung Bramel 5: nördliches Umfeld Vogelbrutgebiet landesweiter Bedeutung Wehden 2: nordöstliches Umfeld Vogelbrutgebiet kreisweiter Bedeutung</p> <p>Schutzgebiete und –objekte (im Umfeld von max. 200 m): Schiffdorf 4, 5: östlich Naturschutzgebiet Bramel 4: südlich Naturschutzgebiet</p> <p>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale (zusammenfassend): Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und betrieblichen Nutzungen haben die Flächen überwiegend eine stark eingeschränkte Bedeutung für Arten.</p> <p>Vorbelastungen (zusammenfassend): Die Artenvielfalt der Fauna ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und betrieblichen Nutzung auf nahezu allen Änderungsflächen stark eingeschränkt.</p>
<p>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</p>	<p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen käme es zu keinem Verlust von Lebensräumen für die jeweils betroffenen Arten. Durch die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder betriebliche Nutzung wäre die Artenvielfalt weiterhin eingeschränkt.</p>
<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</p>	<p>Absehbar werden überwiegend nur ungefährdete Arten betroffen, die im Siedlungsraum häufig und allgemein verbreitet sind. Grundsätzlich sind Vorkommen von Gehölzbrütern (auch Gehölz-brütenden Fledermäusen) in vorhandenen Gehölzbeständen möglich. Brutvorkommen von Bodenbrütern der ungefährdeten Arten sind auf allen landwirtschaftlich genutzten Flächen unwahrscheinlich, aber nicht sicher auszuschließen. Bei Inanspruchnahme von Flächen entstehen in der Regel auch neue Lebensräume in privaten Gärten und neu zu schaffenden Ortsrandeingrünungen. Die konkrete Bedeutung einzelner Bestände ist jeweils auf Ebene der Bebauungsplanung zu ermitteln.</p>
<p>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verstöße gegen Artenschutzvorschriften können bei Beachtung von Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelungen und Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen ausgeschlossen werden • Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß • Eingrünung der Flächen zur offenen Landschaft hin mit standortgerechten, heimischen Gehölzen • Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen

Maßnahmen zum Ausgleich	Es ist kein zusätzlicher Ausgleich auf Ebene des FNP erforderlich.
-------------------------	--

6.2.1.2 Pflanzen und Biotope

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Pflanzenwelt: bestehende Nutzungen, Aussagen LRP (2000), Geoportal Landkreis Cuxhaven
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Arten und Lebensgemeinschaften / Biotope:</u> Spaden 1: Acker (A) – geringe Bedeutung Spaden 2: Artenarmes Intensivgrünland (GI) – mittlere Bedeutung Spaden 3: Artenarmes Intensivgrünland (GI); Feldgehölz (Hb) – mittlere Bedeutung Spaden 4: Acker (A), Artenarmes Intensivgrünland (GI) – geringe bis mittlere Bedeutung Spaden 5: Acker (A) – geringe Bedeutung Schiffdorf 1, 2: Acker (A) – geringe Bedeutung Schiffdorf 3: Siedlungsbereich (X) – geringe Bedeutung Schiffdorf 4, 5: Acker (A) – geringe Bedeutung Wehdel 1,4,5: Acker (A) – geringe Bedeutung Wehdel 2: Artenarmes Intensivgrünland (GI); Feldgehölz (Hb) – mittlere Bedeutung Wehdel 3: Acker (A) – geringe Bedeutung Wehdel 6: Artenarmes Intensivgrünland (GI) – mittlere Bedeutung Sellstedt 1, 2, 4, 5: Artenarmes Intensivgrünland (GI) – mittlere Bedeutung Sellstedt 3: Acker (A) – geringe Bedeutung Sellstedt 6: Siedlungsbereich (X) – geringe Bedeutung Geestenseth 1: Artenarmes Intensivgrünland (GI) – mittlere Bedeutung Geestenseth 2, 3: Artenarmes Intensivgrünland (GI), Wallhecken (Hw) – mittlere Bedeutung Bramel 1, 3, 4, 5: Acker (A) – geringe Bedeutung Bramel 2: Artenarmes Intensivgrünland (GI) – mittlere Bedeutung Wehden 1, 2: Acker (A) – geringe Bedeutung Wehden 3,4,5: Acker (A), Artenarmes Intensivgrünland (GI) – geringe bis mittlere Bedeutung Laven 1,2: Acker (A) – geringe Bedeutung</p> <p><u>Heutige potentielle natürliche Vegetation:</u> Spaden 1: Trockener und Feuchter Eichen-Buchenwald in Durchdringung oder kleinräumigem Wechsel, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald Spaden 2: Hochmoorvegetation oder Birkenbruchwald Spaden 3: Trockener Eichen-Buchenwald, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald oder zum Feuchten Eichen-Buchenwald Spaden 4, 5: Trockener und Feuchter Eichen-Buchenwald in Durchdringung oder kleinräumigem Wechsel, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald Spaden 6, 7: Trockener Eichen-Buchenwald, nachgeordnet Trockener Birken-Eichenwald Schiffdorf 1, 2, 3, 4, 5: Trockener Eichen-Buchenwald, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald oder zum Feuchten Eichen-Buchenwald Wehdel 1,4,5: Trockener Eichen-Buchenwald, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald oder zum Feuchten Eichen-Buchenwald Wehdel 2: Trockener und Feuchter Eichen-Buchenwald in Durchdringung oder kleinräumigem Wechsel, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald Wehdel 3, 6: Trockener Eichen-Buchenwald, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald oder zum Feuchten Eichen-Buchenwald Sellstedt 1, 2, 3, 4, 5, 6: Trockener und Feuchter Eichen-Buchenwald in Durchdringung oder kleinräumigem Wechsel, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald Geestenseth 1, 2, 3: Trockener und Feuchter Eichen-Buchenwald in Durchdringung oder kleinräumigem Wechsel, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald Bramel 1, 2, 3, 4, 5: Trockener und Feuchter Eichen-Buchenwald in Durchdringung oder kleinräumigem Wechsel, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald Wehden 1, 2, 3, 4, 5, 6: Trockener Eichen-Buchenwald, nachgeordnet Trockener Birken-Eichenwald Laven 1,2: Birkenbuchenwald und Feuchter Birken-Eichenwald in Durchdringung oder kleinräumigem Wechsel</p>

	<p><u>Wälder (im Umfeld von max. 30 m - Waldabstand):</u> Spaden 3: Wald südöstlich Spaden 7: Wald nordwestlich Wehdel 3: Wald südöstlich Sellstedt 4: Wald östlich Wehden 6: Wald südöstlich</p> <p><u>Wallheckengebiete:</u> Schiffdorf 2: Wallhecke am südlichen Rand Wehdel 1: Wallhecke am westlichen Rand Sellstedt 1: Wallheckenabschnitt vorhanden Sellstedt 4: mehrere Wallhecken vorhanden Geestenseth 1: Geestenseth 2: Wallhecken vorhanden Geestenseth 3: Wallhecken vorhanden Bramel 5: Wallhecke durchquerend im zentralen Bereich Wehden 6: Wallhecken im Gebiet vorhanden</p> <p><u>Schutzgebiete und –objekte (im Umfeld von max. 200 m):</u> Schiffdorf 4: östlich Naturschutzgebiet Schiffdorf 5: östlich Naturschutzgebiet Bramel 4: südlich Naturschutzgebiet</p> <p><u>Geschützte Landschaftsbestandteile:</u> Schiffdorf 4: Südwestliche Ecke angrenzend geschützter Landschaftsbestandteil (Baumbestand am Friedhof)</p> <p><u>Naturdenkmale in den Ortschaften:</u> Schiffdorf: Findling (ND-CUX 110), Eiche (ND-CUX 238), Lindenpaar (ND-CUX 239), Apeler Berg (ND-CUX 75) Sellstedt: Eichenpaar (ND-CUX 77) Wehdel: Findling (ND-CUX 232), Findling (ND-CUX 233) Altluneburg: Linde (ND-CUX 86), Eiche (ND-CUX 87)</p> <p>Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf in ihrer aktuellen Fassung.</p> <p>Es sind keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete betroffen. Lediglich das NSG Sellstedter See und Ochsentriftmoor ist als FFH-Gebiet und teilweise als Europäisches Vogelschutzgebiet vorgeschlagen. FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den FNP auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Die vorgesehenen Flächen weisen überwiegend Biotopwerte von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Ackerflächen) bis mittlerer Bedeutung (Grünland) auf. Vorhandene Gehölzbestände – meist Feldgehölze, oft als Gehölzreihen – sind überwiegend schützenswert, jedoch nicht besonders schützenswert oder empfindlich gegenüber der Planung einzuschätzen. Sonstige, vorhandene geschützte Gebiete oder schützenswerte Strukturen oder gesetzlich geschützte Objekte (Wallhecken, besondere Landschaftsbestandteile) sind nach den Bestimmungen des BNatSchG zu untersuchen, zu berücksichtigen und zu erhalten. Naturdenkmale dürfen nicht beeinträchtigt werden. Insgesamt werden keine besonders wichtigen oder schützenswerten Bereiche betroffen.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen für den Naturhaushalt bestehen auf allen Flächen bereits durch die landwirtschaftliche und sonstige betriebliche Nutzung und die Lage am Rand des Siedlungsbereichs.</p>
<p>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</p>	<p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen käme es zu keiner Veränderung der betroffenen Biotope und Pflanzen. Durch die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung wäre die Biotopen-Vielfalt weiterhin eingeschränkt.</p>

<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</p>	<p>Durch die Planung wird eine mögliche Beeinträchtigung vorhandener Biotopstrukturen vorbereitet. Vorhandene Gehölzstrukturen müssen ggf. Neuplanungen weichen. Die betroffenen Biotope haben überwiegend jedoch nur allgemeine bis geringe Bedeutung. Durch die vorbereitete Bebauung und Versiegelung geht somit weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Auf der anderen Seite wird durch Pflanzmaßnahmen mit heimischen Gehölzen neuer Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt können meist direkt auf den Änderungsflächen ausgeglichen werden. Erhebliche Auswirkungen auf das großräumige Biotopverbundsystem sind nicht zu erwarten. Das Biotopverbundsystem soll durch geeignete vorzusehende Strukturen ausgebaut und gestärkt werden. Wichtige, strukturgebende Gehölze sollen langfristig gesichert werden.</p>
<p>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß • Eingrünung der Flächen zur offenen Landschaft hin mit standortgerechten, heimischen Gehölzen • Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen • Einhaltung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen (gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG)
<p>Maßnahmen zum Ausgleich</p>	<p>Es ist kein zusätzlicher Ausgleich auf Ebene des FNP erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der zusätzliche Ausgleich bei entsprechender Betroffenheit geschützter und wertvoller Gehölzstrukturen zu ermitteln.</p>

6.2.1.3 Fläche und Boden

<p>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</p>	<p>Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte NIBIS-Kartenserver, Aussagen LRP (2000), Geoportal Landkreis Cuxhaven</p>
<p>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</p>	<p><u>Bodentyp (BÜK50):</u> Spaden 1: mittlere Braunerde-Podsol Spaden 2: sehr tiefes Erdhochmoor Spaden 3: mittlerer Pseudogley-Podsol Spaden 4, 5: mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol Spaden 6, 7: mittlerer Pseudogley-Podsol Schiffdorf 1, 2, 4: mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol Schiffdorf 3: mittlerer Pseudogley-Podsol Schiffdorf 5: mittlerer Pseudogley-Podsol, mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol Wehdel 1, 3, 4, 5: mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol Wehdel 2, 6: mittlerer Pseudogley-Podsol Sellstedt 1, 4: mittlerer Pseudogley-Podsol Sellstedt 2: mittlerer Gley-Podsol, mittlerer Pseudogley-Podsol Sellstedt 3, 5, 6: mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol Geestenseth 1, 2, 3: mittlerer Pseudogley-Podsol Bramel 1, 3, 4, 5: mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol Bramel 2: mittlerer Podsol Wehden 1, 2: mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol Wehden 3,4,5: mittlerer Pseudogley-Podsol, mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol Wehden 6: mittlerer Podsol, mittlerer Gley-Podsol, tiefer Gley Laven 1,2: mittlerer Pseudogley-Podsol, mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol</p> <p><u>Geotope:</u> In Schiffdorf ist ein Findling „Saalackerstein“ in der Bismarkstraße, Ecke Schleusenstraße kartiert. Ein weiterer Findling ist zwischen Altluneburg und Wehdel kartiert. In Wehden ist eine Aufschlusswand als Geotop kartiert.</p> <p><u>Naturräumliche Einheit:</u> Spaden: Cuxhavener-Bremerhavener Geest (Hohe Lieth) Schiffdorf: Loxstedter-Beverstedter Geest Wehdel: Loxstedter-Beverstedter Geest Sellstedt: Loxstedter-Beverstedter Geest Geestenseth: Loxstedter-Beverstedter Geest Bramel: Loxstedter-Beverstedter Geest Wehden: Cuxhavener-Bremerhavener Geest (Hohe Lieth)</p>

	<p>Laven: Cuxhavener-Bremerhavener Geest (Hohe Lieth)</p> <p><u>Bodenkundliche Feuchtestufe:</u> Spaden 1: mittel frisch Spaden 2: mittel feucht Spaden 3, 4, 5: stark frisch, schwach frisch Spaden 6, 7: schwach trocken bis stark frisch Schiffdorf 1, 2, 3, 4, 5: mittel frisch Wehdel 1,4,5: mittel frisch Wehdel 2, 3, 6: stark frisch, schwach frisch Sellstedt 1, 2, 3, 4, 5, 6: stark frisch, schwach frisch Geestenseth 1, 2, 3: stark frisch, schwach frisch Bramel 1, 3, 4, 5: stark frisch, schwach frisch Bramel 2: schwach feucht, mittel frisch Wehden 1, 2, 3, 4, 5: schwach trocken Wehden 6: schwach trocken, stark frisch, schwach frisch Laven 1,2: stark frisch, schwach frisch</p> <p><u>Winderosionsempfindlichkeit:</u> Die Flächen der Neudarstellungen besitzen aufgrund der ausgeübten landwirtschaftlichen (Acker-)Nutzung eine hohe bis sehr hohe Winderosionsempfindlichkeit.</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Zwischen Sellstedt und Schiffdorf ist eine Lagerstätte 1. Ordnung von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung: Torf (Weiß- und Schwarztorf) kartiert. Eine weitere Lagerstätte 1. Ordnung von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung: Sand ist nördlich von Wehden vorhanden. Übernommen aus dem FNP wurde eine Fläche zur Rohstoffsicherung bei Altlüneberg.</p> <p><u>Altablagerungen:</u> Auf den Flächen der Neudarstellungen sind keine Altablagerungen vorhanden.</p> <p>Die Flächen der Neudarstellungen befinden sich am Rand oder außerhalb der Siedlungsbereiche. Es werden größtenteils bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine künftige Bebauung in Anspruch genommen. Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP aufgezeigt und in der Bedarfsermittlung detailliert berücksichtigt. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke wurde begründet.</p> <p>Auf einigen Flächen sind für den Bodentyp Vorkommen von Plaggenesch-Böden kartiert. Eschböden allgemein haben ein erhöhtes Ertragspotenzial, ein mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine mittlere Durchlüftung und mittlere Wasserdurchlässigkeit. Sie sind verdichtungsempfindlich und haben eine geringe Auswaschungsgefährdung. Plaggenesche hingegen zählen im Sinne des § 2 BBodSchG zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der kulturgeschichtlichen Bedeutung als Zeugnis menschlicher Siedlungs- und Kulturentwicklung und als bodenkundliches Dokument sowie aus der natürlichen Bodenfruchtbarkeit aufgrund eines hohen Humusgehalts, der erhöhten Wasserspeicherfähigkeit und erhöhten Nährstoffgehalten. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ist daher zu empfehlen, dass Bodenaushub (Straßenkörper, Einzelgebäude) bei solchen Böden nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt werden sollte.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Die betroffenen Böden sind auf Grund der Vorbelastungen und Lage größtenteils von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Insgesamt ist die Empfindlichkeit als gering einzustufen. Eine höhere Empfindlichkeit weisen Flächen mit Plaggenesch-Böden auf. Wegen seiner kulturhistorischen Bedeutung, der besonderen Funktion auf den sonst eher armen Geestböden und der hohen Verluste durch Versiegelung ist Plaggenesch unter Berücksichtigung der Störungen als Boden von besonderer bis allgemeiner Bedeutung einzustufen.</p>
--	--

	<p>Vorbelastungen: Erhebliche Vorbelastungen für den Boden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung möglich. Das Bodenleben und das Grundwasser können durch die intensive Ackernutzung beeinträchtigt sein. Ein Vorkommen von Altablagerungen und Altlasten ist nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Nutzung auf den Böden sind die Flächen hinsichtlich des Funktionselementes Boden grundsätzlich gestört. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung kann darüber hinaus durch stoffliche Einträge (Düngung, Pestizide) zur Störung der natürlichen Bodenfunktionen führen. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen käme es zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Verlust des natürlich gewachsenen Bodens und der Bodenfunktionen durch die zusätzlich ermöglichte Überbauung und Versiegelung.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung des Flächenverbrauches und der Versiegelung durch möglichst niedrige Grundfläche und weitest gehenden Verzicht auf Vollversiegelung für befahrbare Flächen. • Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden. • Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Förderung des Bodenlebens durch fachgerechte Lagerung des Oberbodens auf Mieten. Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann.
Maßnahmen zum Ausgleich	Eine erhebliche negative Beeinträchtigung der Schutzgüter Fläche und Boden werden durch die Planung vorbereitet. Es ist externer Ausgleich für die zusätzliche ermöglichte bzw. vorbereitete Versiegelung zu schaffen.

Beachtung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Weiterhin sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Für die Planungen werden überwiegend landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich überwiegend um Flächen, die keinen besonders hohen Wert für die Landwirtschaft oder das Schutzgut Boden haben. Über die Wahl geringer Grundflächenzahlen in nachfolgenden Bebauungsplänen sowie den Verzicht auf voll versiegelte Verkehrsflächen und die möglichst wasserdurchlässige Ausführung von befestigten Flächen kann die Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

6.2.1.4 Wasser

Untersuchungsrahmen	Grundwasser, Oberflächenwasser: hydrogeologische Karte NIBIS-Kartenserver, Aussagen LRP (2000), Geoportal Landkreis Cuxhaven
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Grundwasser (wichtige Bereiche): Spaden 1: Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate Spaden 2: Boden mit hoher Phosphatauswaschungsempfindlichkeit Spaden 3, 4, 5, 6, 7: Boden mit hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Schiffdorf 1, 2, 4, 5: Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate Wehdel 1,4,5: Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate Wehdel 2: Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate, Boden mit hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Wehdel 3, 6: Boden mit sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit, Bereich mit sehr hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate</p>

	<p>Sellstedt 1, 4, 5: Boden mit sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit, Bereich mit sehr hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate Sellstedt 2, 3: Boden mit hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Sellstedt 6: Boden mit sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit Geestenseth 1, 2, 3: Boden mit sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit, Bereich mit sehr hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate Bramel 1, 2, 3, 4, 5: Boden mit sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit, Bereich mit sehr hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate Wehden 1, 2: Boden mit sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit, Bereich mit sehr hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate Wehden 3,4,5: Boden mit sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit, Bereich mit sehr hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate Wehden 6: Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate Laven 1,2: Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate</p> <p><u>Oberflächenwasser (wichtige Bereiche):</u> Spaden 1: weitmaschiges Grabensystem, überwiegend besonders gut ausgeprägte Gräben Wehdel 2: naturferne Gewässerstruktur</p> <p><u>Oberflächengewässer:</u> 1. Ordnung: Fließgewässer Schiffahrtsweg Elbe-Weser: Geeste (Landesgewässer) 2. Ordnung: Vielzahl an Gräben; Fließgewässer: Lavener Sielgraben; Fließgewässer: Seekanal; Fließgewässer: Geeste 3. Ordnung: Vielzahl an Gräben; Vielzahl an kleineren stehenden Gewässern; größere stehende Gewässer ohne Angabe; Spadener See; Sellstedter See; Apeler See; Friedheimer See; Silbersee</p> <p><u>Schutzgebiete:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wasserschutzgebiet (WSG) bei Wehden, Schutzzone IIIA, Wasserwerk Langen und Leherheide • Wasserschutzgebiet (WSG) südlich von Schiffdorf, Schutzzone IIIB, Wasserwerk Wulsdorf • Es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden oder einstweilig sichergestellt <p><u>Mittlere Grundwasserstände des oberflächennahen Grundwassers:</u> Spaden 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7: 13-20 dm Schiffdorf 1, 2, 3, 4, 5: über 20 dm Wehdel 1,2, 3, 4, 5, 6: 13-20 dm Sellstedt 1, 2, 3, 4, 5, 6: 13-20 dm Geestenseth 1, 2, 3: 13-20 dm Bramel 1, 2, 3, 4, 5: 13-20 dm Wehden 1, 2, 3, 4, 5: 13-20 dm Wehden 6: 4-8 dm Laven 1,2: 4-8 dm</p> <p><u>Mittlere Grundwasserneubildungs- bzw. Sickerwasserrate (Acker/Getreide):</u> Spaden 1, 2, 3: 200-300 mm/a Spaden 4, 5, 6, 7: 200-400 mm/a Schiffdorf 1, 2, 3, 4, 5: 300-350 mm/a Wehdel 1, 2, 3, 4, 5, 6: 350-400 mm/a Sellstedt 1, 2, 3, 4, 5, 6: 350-400 mm/a Geestenseth 1, 2, 3: 350-400 mm/a Bramel 1, 2, 3, 4, 5: 300-350 mm/a Wehden 1, 2, 3, 4, 5, 6: 300-350 mm/a Laven 1,2: 300-350 mm/a</p> <p><u>Hydrogeologische Einheit / Raum:</u> Spaden 1, 3, 4, 5, 6, 7: Gletscherablagerungen, tonig, schluffig; Bederkesa Geest Spaden 2: Moore; Berderkesa Geest Schiffdorf 1, 2, 3, 4, 5: Gletscherablagerungen, tonig, schluffig; Bederkesa Geest Wehdel 1,2, 3, 4, 5, 6: Gletscherablagerungen, tonig, schluffig; Bederkesa Geest Sellstedt 1, 2, 3, 4, 5, 6: Gletscherablagerungen, tonig, schluffig; Bederkesa Geest Geestenseth 1, 2, 3: Gletscherablagerungen, tonig, schluffig; Bederkesa Geest Bramel 1, 2, 3, 4, 5: Gletscherablagerungen, tonig, schluffig; Bederkesa Geest Wehden 1: Moore; Berderkesa Geest</p>
--	---

	<p>Wehden 2, 3, 4, 5, 6: Gletscherablagerungen, tonig, schluffig; Bederkesa Geest Laven 1,2: Moore; Berderkesa Geest</p> <p><u>Lage der Grundwasseroberfläche:</u> Spaden 1, 2: > 0 m bis 1 m Spaden 3, 4, 5, 6, 7: >1 m bis 5 m Schiffdorf 1, 2, 3, 4, 5: >1 m bis 5 m Wehdel 1, 2, 3, 4, 5, 6: > 5 m bis 10 m Sellstedt 1, 2, 3, 4, 5, 6: >1 m bis 5 m Geestenseth 1: >1 m bis 5 m Geestenseth 2, 3: > 5 m bis 10 m Bramel 1, 2, 3, 4, 5: > 0 m bis 1 m Wehden 1, 2, 3, 4, 5, 6: >1 m bis 5 m Laven 1,2: > 0 m bis 1 m</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Die Flächen weisen überwiegend eine mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber der Planung auf. Die Sickerraten sind hoch, aber auch die Auswaschungsempfindlichkeit.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die Nährstoffeinträge der Landwirtschaft auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Wasser sich nicht verändern. Die belastenden Einwirkungen der Landwirtschaft auf das Schutzgut Wasser würden andauern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch die zusätzliche Versiegelung, dadurch Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es besteht ein geringes Risiko von Schadstoffeinträgen durch Bebauung. Durch Dachbegrünungen kann der Abfluss von Oberflächenwasser zusätzlich verringert werden. Erhöhtes Risiko von Schadstoffeinträgen durch verunreinigte Sickerwässer.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Versiegelung, weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken • Versickerung des Oberflächenwassers unverschmutzt auf dem Grundstück • Begrünung verbessert die natürliche Wasserreinigung
Maßnahmen zum Ausgleich	Siehe Schutzgut Boden – kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich

6.2.1.5 Luft und Klima

Untersuchungsrahmen	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: NIBIS-Kartenserver, Aussagen LRP (2000), Geoportal Landkreis Cuxhaven
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Mittlere Niederschlagsmenge und Windgeschwindigkeit:</u> Beinahe im gesamten Gemeindegebiet beträgt die mittlere jährliche Niederschlagssumme 750 bis 775 mm/a. Verglichen mit dem Landkreis Cuxhaven handelt es sich dabei um Werte aus dem unteren Mittel. Lediglich in kleinen Teilen, nördlich von Spaden und im Südosten von Geestenseth, wird die nächsthöhere Einteilung von 775 bis 800 mm/a erreicht. Die mittleren Windgeschwindigkeiten liegen in der Gemeinde Schiffdorf bei 5,00-5,50 m/s, ein eher niedriger Wert verglichen mit LK Cuxhaven. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.</p> <p><u>Bereich mit besonderer Bedeutung für Luft und Klima:</u> Die vorgesehenen Bauflächen grenzen an Siedlungsflächen an. Es besteht ein Beeinträchtigungsrisiko infolge von Versiegelung, Verdichtung, Schadstoffemissionen und -immissionen, je nach Fläche in unterschiedlicher Ausprägung. Bereiche mit hoher oder sehr hoher Bedeutung für die Frisch- oder Kaltluftentstehung werden nicht betroffen.</p>

	<p>Niederschlag und Temperatur: Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 767 mm pro Jahr. Die durchschnittliche jährliche Temperatur beträgt 9 Grad Celsius. Die klimatische Wasserbilanz liegt bei 216 mm pro Jahr.</p> <p>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale: Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die Flächen haben für die Luft und das Klima nur eine geringe Bedeutung. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Gemeindegebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung. Die auf den Flächen vorhandenen Gehölze tragen teilweise zur Frischluftentstehung bei. Es werden zwar verkehrsarme Räume betroffen; diese sind aber nicht unzerschnitten, da sie in einem unmittelbaren Siedlungszusammenhang stehen.</p> <p>Vorbelastungen: Eine Vorbelastung des Mikroklimas auf den Flächen ist durch die bestehenden Nutzungen im Umfeld durch Schadstoffimmissionen und Verkehr gegeben.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Die Planung beeinflusst das Mikroklima durch die ermöglichte Versiegelung und Bebauung, aber im positiven Sinne auch durch die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Die Beeinflussung wird daher insgesamt als unerheblich bewertet.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung • Erhalt von Gehölzbeständen und Ortsrandeingrünungen
Maßnahmen zum Ausgleich	kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich

6.2.1.6 Landschafts- und Ortsbild

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Landschaftsbild: Aussagen LRP (2000), Geoportal Landkreis Cuxhaven Ortsbild: eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft:</u> Spaden 1: Wertstufe II – gering Spaden 2, 3: Wertstufe IV – hoch Spaden 4, 5: Wertstufe II – gering Spaden 6: Wertstufe II – IV – gering bis hoch Spaden 7: Wertstufe IV – hoch Schiffdorf 1, 2, 3, 4, 5: Wertstufe III - mittel Wehdel 1,2, 3, 4, 5, 6: Wertstufe III - mittel Sellstedt 1, 2, 5, 6: Wertstufe III - mittel Sellstedt 3, 4: Wertstufe II – gering Geestenseth 1, 2, 3: Wertstufe III - mittel Bramel 1, 3, 4, 5: Wertstufe II – gering Bramel 2: Wertstufe IV – hoch Wehden 1, 2, 3, 4, 5, 6: Wertstufe III - mittel Laven 1,2: Wertstufe II – gering</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist auf Grund der Lage der Flächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen gegenüber der Planung als gering einzuschätzen. Die vorhandenen Gehölzbestände auf vielen der Flächen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Zu den naturgeprägten Landschaftselementen und -strukturen zählen historische und neuzeitliche Waldgebiete, die überwiegend am Rande der Ortschaften vorkommen,</p>

	<p>die bereits bekannten Fließgewässer und markante Geländestufen, die überwiegend die Abgrenzung von den Siedlungsbereichen zur Geeste-Niederung darstellen. Die kulturgeprägten Landschaftselemente und -strukturen bestehen in der Gemeinde Schiffdorf vor allem aus den Grabensystemen, die in allen Ausprägungen hinsichtlich der Maschigkeit vorhanden sind, und vereinzelt Hügelnäher bei Wehdel und Wehden.</p> <p>Zu den kulturgeprägten Siedlungselementen und -strukturen zählen die Kirchtürme in den jeweiligen Ortschaften und die Windmühle in Schiffdorf.</p> <p>Vorbelastungen: Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorbelastet. Durch die vorgesehenen Randeingrünungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sollen die Flächen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Beeinträchtigungen erfahren die Natur- und Kulturlandschaften durch diverse Bauten und menschliche Eingriffe wie Schleusen, Kläranlagen und Verkehrsflächen. Auch Intensivierhaltungsanlagen, wie sie in Bramel, nahe des Apeler Sees und westlich von Wehdel vorhanden sind, schmälern den Wert. Weiterhin sind Industrie- und Gewerbeflächen in Wehdel, Sellstedt, Spaden und in Schiffdorf zu nennen, ebenso wie der Windpark in Schiffdorf. Außerdem gehen Beeinträchtigungen von Freizeit- und Erholungsanlagen in Spaden, Wehden und nahe Friedheim sowie von Sportboothäfen aus. Im Bereich südlich von Sellstedt ist das Landschaftsbild durch die vorhandenen Windenergieanlagen vorbelastet.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Zustand bezogen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung kann es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung kommen. Das Ortsbild wird durch die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt und verträglich weiterentwickelt.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Bebauungsdichte, Bauhöhen, Farbgestaltung entsprechend dem Bestand. • Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und Eingrünung der Bebauung.
Maßnahmen zum Ausgleich	Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die Randeingrünung zur offenen Landschaft hin ausgeglichen werden. Es ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

6.2.1.7 Mensch und Gesundheit

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Immissionsschutz, Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Unter dem Schutzgut Mensch versteht man alle Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Dabei haben Wohngebiete und das Wohnumfeld eine sehr große Bedeutung, wodurch Störungen und Beeinträchtigungen in der Regel sehr hoch eingestuft werden. Aber auch die Erholung nimmt einen wichtigen Stellenwert bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ein.</p> <p>Dichter besiedelte Bereiche sind in erster Linie im nordwestlichen Gemeindegebiet mit den Ortslagen Schiffdorf und Spaden zu finden. Diese werden jedoch trotz der höheren Einwohnerzahlen von Einfamilienhaus-Siedlungen und einer eher lückigen Bebauung geprägt. Die übrigen Ortslagen sind sehr dörflich gehalten, wodurch die Wohnfunktion im Einklang mit nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Wirtschaftsstellen der Landwirtschaft steht. Größere Gewerbeflächen sind in verkehrstechnisch günstiger Lage in Nähe zur Autobahn A 27 angeordnet, die Wohnfunktion wird durch sie kaum beeinträchtigt.</p> <p>Erholungsgebiete mit überörtlicher Bedeutung sind insbesondere der Spadener See sowie der Silbersee südlich von Wehdel.</p> <p>Ausschluss intensiver Formen der Erholungsnutzung (auf Grund naturschutzfachlich hochwertiger Bereiche): Wildes Moor, Geesteabschnitt nördlich von Wehdel,</p>

	<p>Überschwemmungsflächen entlang der Geeste nordöstlich von Bramel.</p> <p>Einschränkung intensiver Formen der Erholungsnutzung (auf Grund naturschutzfachlich hochwertiger Bereiche): nordwestlich Campingplatz FKK Schiffdorf.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung und gegenüber vorhandenen Emissionsquellen einzustufen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse besteht vor allem an stark befahrenen Straßen infolge von Lärm und Schadstoffbelastung. Aber auch in der Nähe von Gewerbe- und Industriebetrieben ist mit Beeinträchtigungen in Form von Lärm, erhöhtem Verkehrsaufkommen und Immissionen zu rechnen. Landwirtschaftliche Anlagen mit Tierhaltung treten bei ungünstigen Windverhältnissen häufig durch eine Geruchsbelastung in den Vordergrund.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	<p>Die Zunahmen der Gesamt-Lärmbelastung durch den durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans induzierten Zusatzverkehr werden als nicht erheblich angesehen. Durch die Planung wird neuer Kfz-Verkehr ausgelöst, allerdings in einem Umfang, der voraussichtlich verträglich für das Gemeindegebiet ist.</p> <p>Lärmbelastungen können auch durch die neu ausgewiesenen Gewerbegebiete bzw. deren Erweiterungen auftreten. So kann es zu Lärmbelastung benachbarter Gebiete sowohl durch die auf der Fläche stattfindenden Nutzungen als auch in Folge der Verkehrszunahme auf den Zubringerstraßen kommen.</p> <p>Durch die Darstellung von Sondergebieten für die Erholung (Silbersee) wird eine Neustrukturierung des bestehenden Erholungsgebietes vorbereitet.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzansprüche der umliegenden Nutzungen sind zu berücksichtigen (Immissionsschutz)
Maßnahmen zum Ausgleich	Es sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

6.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Baudenkmäler, Bodendenkmäler: LRP, FNP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Baudenkmale:</u></p> <p>Spaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kapelle Alte Klus Leher Straße <p>Schiffdorf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohn- und Wirtschaftsgebäude Brameler Straße • St. Martin Kirche Brameler Straße • Windmühle Straße An der Mühle • Grabmal Schiffdorfer Friedhof • Straßenverlauf Apeler Straße im Siedlungssplitter Apeler • Stauschleuse Schleusenstraße <p>Sellstedt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohn- und Wirtschaftsgebäude Geestensether Straße <p>Geestenseth:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bahnhofsgebäude im Schienenweg • Wehdel – Altluneburg: • Wohn- und Wirtschaftsgebäude Habichthorster Straße • Kriegerdenkmal Denkmalplatz • Landschaftsgarten Altluneburger Straße

	<ul style="list-style-type: none"> • Gesindehäuser, Scheunen, Remise, Ställe Altluneburger Straße • Kirche, Pfarrhaus, Wohn- und Wirtschaftsgebäude Altluneburger Straße <p>Bramel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gulfhaus Lange Straße • Glockenturm im Gunort • Kirche Heilige Drei Könige im Gunort <p>Wehden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwei Wohn- und Wirtschaftsgebäude Hauptstraße • Zwei Wohnhäuser Im Kartoffelmoor <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Eine erhöhte Empfindlichkeit des Änderungsbereichs gegenüber der Planung wird grundsätzlich nicht gesehen. Konflikte zwischen dem Denkmalschutz und der angestrebten Flächennutzungen treten auf der Ebene des Flächennutzungsplanes in der Regel nicht auf, da bei sämtlichen baulichen und anderen verändernden Maßnahmen an geschützten Einzeldenkmalen und deren zu schützender Umgebung Erlaubnispflicht besteht, sodass unerwünschte Beeinträchtigungen von Denkmalen ausgeschlossen werden können. Bodendenkmale sind grundsätzlich zu schützen und in ihrem Bestand zu erhalten und zwar einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone. Alle Veränderungen, (z.B. erdbewegende Maßnahmen) im Bereich eines Bodendenkmals stellen Eingriffe und Veränderungen dar und dürfen nur nach Erlaubnis durch die zuständige Denkmalschutzbehörde erfolgen, die in der Regel eine Dokumentationspflicht archäologischer Maßnahmen zur Sicherstellung geschützter Objekte vorsieht. Bei konkreten Überplanungen ist die zuständige Denkmalschutzbehörde im Zuge der jeweiligen Bebauungsplan- und Bauantragsverfahren erneut zu beteiligen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die überbauten Siedlungsbereiche.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf Kultur- und Sachgüter sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung können potenziell vorhandene Relikte überplant/-baut werden.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 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.</p> <p>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.</p>
Maßnahmen zum Ausgleich	Kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

6.2.1.9 Wechselwirkungen

Die folgende Tabelle zeigt beispielhaft Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Wirkfaktoren.

Wirkfaktor	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf							
Mensch	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störungsarmut und Zugänglichkeit	Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Erholungswirkung	Standort für Kulturpflanzen, Lebens- und Arbeitsraum	Potenzielles Trinkwasser; Gewässer und Gräben erhöhen Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der umliegenden Siedlungsflächen	Erholung abhängig von attraktiver Landschaft	Erhöht Attraktivität als Erholungsraum (Allee, Feldhecken)
Tiere / Pflanzen	Intensive Nutzung und Straßenverkehr als Störfaktor für Tiere und Pflanzen	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt	Boden als Lebensraum	Einfluss des Bodenwasserhaushalts auf die Vegetation; Gräben als Lebensraum	Einfluss auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Vernetzung von Lebensräumen; Größe unzerschnittener Lebensräume	Lebensraum für Tiere und Pflanzen (alte Bäume, Gräben, Hecken)
Boden	Einfluss auf Bodenerosion durch Bewirtschaftung	ganzjährige Vegetationsdecke erhöht Erosionsschutz		Einfluss auf Bodenentstehung, Zusammensetzung und Erosion	Einfluss auf Bodenentstehung Erosion durch Wind und Niederschlag		Bodennutzung prägt die Bodenform
Wasser	Einfluss auf Versickerung durch Versiegelung	Vegetation erhöht Wasserspeicherung und Filterfähigkeit des Bodens	Schadstofffilter und -puffer; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt; Durchlässigkeit zur Grundwassereubildung		Einfluss auf Grundwassereubildung (Niederschläge, Verdunstungsrate etc.)		Wasserführung (Gräben, Drainage) beeinträchtigt Wasserhaushalt
Klima/Luft	Belastung durch Verkehrsimmissionen	Gehölze wirken windhemmend, klimatisch ausgleichend, schadstofffilternd	Bodenrelief bestimmt Kleinklima	Einfluss durch Niederschlag und Verdunstung			
Landschaft	Nutzung prägt das Landschaftsbild (Acker, Obstbau, Gewerbe, Windkraft)	Artenreichtum und Strukturvielfalt als Charakteristikum von Natürlichkeit und Schönheit	Relief prägt Landschaftsbild	Gräben als Element für Landschaftsstruktur; Wasser beeinflusst Nutzung	Einfluss auf Standortfaktoren für Vegetation		Wallhecken, Bäume, Ackerflächen prägen Landschaftsbild
Kultur- + Sachgüter	Historische Nutzungen (Wallhecken, Obstwiesen) und Hinterlassenschaften (Bodendenkmäler)	Anbau von Nutzpflanzen	Konserviert (Bodendenkmäler); Lagerstätte von Bodenschätzen	Einfluss auf Nutzung und Notwendigkeit von Vorkehrungen (Gräben, Dämme etc.)	Einfluss auf Nutzungen und Notwendigkeit von Vorkehrungen (z.B. Wallhecken)	Einfluss durch Potenziale für Nutzungsmöglichkeiten	

6.2.1.10 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Tiere	Verlust von Lebensräumen (Versiegelung)	-
	Neuschaffung von Lebensräumen (Anpflanzungen, Extensivierung)	+
Pflanzen und Biotop	Verlust von Biotopen	-
	Neuanpflanzungen	+
Fläche und Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung	-
	Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	-
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	•
	Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	•
Klima / Luft	Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen	•
	Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	•
Landschafts- und Ortsbild	Erweiterung des Siedlungsbereichs in die Landschaft	-
Mensch und Gesundheit	Erhöhung der Verkehrsmengen	•
Kultur- und Sachgüter	ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten	•
Wechselwirkungen	Bodenverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen u. mehr Oberflächenwasser-Abfluss, weniger Grundwasserneubildung	•

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen stellen eine unter Umweltgesichtspunkten optimierte Standortwahl dar. Sie schließen vorwiegend an bestehende Bauflächen an und liegen überwiegend außerhalb von Bereichen, welche für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung sind und können effizient erschlossen werden.

Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

6.4 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Immissionsschutzrechtliche Konflikte können durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans unter Umständen auftreten. Eine abschließende Prüfung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Ferner ist durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans das Auftreten von Staub, Gerüchen, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang möglich. Auch dies wird auf nachgelagerter Bebauungsplanebene geprüft.

6.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle und Abwässer können durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans anfallen. Die abschließende Prüfung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Auf Grund der Lage des Gemeindegebietes sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen, ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nicht erkennbar. Die abschließende Prüfung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Planungen benachbarter Gemeindegebiete kommt nach derzeitigem Stand nicht in Betracht.

6.8 Auswirkungen der Planung auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Freiflächen des Gemeindegebietes sind, wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche, grundsätzlich von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können durch zusätzliche Bodenversiegelungen oder Neuanpflanzungen kleinklimatische Auswirkungen auf die überplanten Bereiche und die unmittelbar angrenzenden Bereiche haben.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Die abschließende Prüfung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Umsetzung der Planung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt. Die abschließende Prüfung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6.10 Zusätzliche Angaben

6.10.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Umweltprüfung sind keine weiteren technischen Verfahren zum Einsatz gekommen. Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte Bestandsaufnahme, Recherche und Auswertung unterschiedlicher Quellen sowie nach Ortsbesichtigung des Plangebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan sowie die Umweltkarten Niedersachsen zurückgegriffen. Die Differenzierung der Biotop- und Nutzungstypen und Verwendung von Biotoptypenkürzeln erfolgt nach DRACHENFELS (2011) „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“. Für

die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung des Ausgleichs wird auf die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

6.10.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden, um die erheblichen Auswirkungen zu überwachen, die die Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt hat:

- **Sicherung der Kompensationsflächen:** Zur dauerhaften Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen werden i.d.R. beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Cuxhaven jeweils vor Satzungsbeschluss von Bebauungsplänen im Grundbuch eingetragen.
- **Mitteilung an Untere Naturschutzbehörde (Fertigstellungsanzeige):** Die Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen soll der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer Fertigstellungsanzeige mitgeteilt werden. Zwei Jahre nach Inkrafttreten des jeweiligen Bebauungsplans soll eine erstmalige Besichtigung durchgeführt werden. Eine zweite Überprüfung sollte vier Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

Des Weiteren ist - wenn vorhanden - die Eintragung der Ausgleichsflächen in ein Kompensationsflächenkataster zu empfehlen.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.12 Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Übergeordnete Planungen: Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan
- Übergeordnete Fachplanungen

7. Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Berücksichtigung der umweltschutzrechtlichen Belange erfolgt grundsätzlich im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Dazu erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflanze auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflanze erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es sind also in Bezug auf die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen dieser FNP-Neuaufstellung nur die Darstellungen neuer Bauflächen für die Betrachtungen der Eingriffsregelung relevant. Die bereits zuvor als Bauflächen und Verkehrsflächen genutzten oder dargestellten Bereiche sind im Rahmen der Neuaufstellung nicht Gegenstand der Eingriffsregelung. Gleiches gilt für bereits bebaute, aber bisher noch nicht im FNP dargestellte Flächen. Davon unberührt bleibt die Anwendung der Eingriffsregelung in späteren Verfahren, z.B. bei Bebauungsplänen oder Baugenehmigungen.

Die im FNP darzustellenden Ortsrandeingrünungen sollten als Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen umgesetzt werden, die bei Wohnbauflächen 3-reihig, bei den übrigen Bauflächen 5-reihig mit einer mittleren Reihe aus großkronigen Bäumen ausgeführt werden sollten.

Die Eingriffsregelung wird für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschafts- und Ortsbild, Mensch und Gesundheit und Kultur- und Sachgüter auf folgenden Ebenen behandelt:

- Erfassung des Zustands (Aussagen Landschaftsrahmenplan, Luftbild)
- Darstellung der voraussichtlichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes
- Benennung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen - neben der Aufführung von Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen, die für alle Flächen geprüft werden sollten, werden flächen- und schutzgutbezogen Hinweise zur Vermeidung der konkret abzusehenden Beeinträchtigungen genannt.
- Überschlägige Ermittlung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Die Darstellung geschieht schutzgutbezogen, wobei berücksichtigt wird, dass durch die Aufwertung einer anderen Fläche als Kompensationsmaßnahme i.d.R. zugleich eine Aufwertung für mehrere betroffene Schutzgüter erfolgt.

7.1 Grundsätze für die Festlegung von Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

Grundsätzlich sind unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen. Das bedeutet, dass nach Beendigung des Eingriffs eine Nullbilanz der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erreicht werden soll. Räumlich müssen Eingriff und Ausgleich jedoch nicht in jedem Fall zusammen liegen. Die Ausgleichsleistungen sollen jedoch in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Art der Eingriffe stehen. Das bedeutet konkret, dass die Kompensation von Beeinträchtigungen eines bestimmten Schutzgutes durch

Aufwertung desselben Schutzgutes im gleichen Landschaftsraum erfolgen soll. Sind also Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb der Eingriffsfläche selbst möglich, so ist eine externe Kompensationsfläche im gleichen Landschaftsraum zu finden, in der Maßnahmen nach diesem Grundsatz durchgeführt werden. Soweit nur ein Teilausgleich im Gebiet selbst möglich ist, sind für die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Höhe und Art der für unvermeidbare Beeinträchtigungen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen richten sich nach den jeweiligen Bedingungen des konkreten Einzelfalles. Ausgleichsmaßnahmen sollen spätestens bei Beendigung des Eingriffs fertiggestellt sein. Das Kompensationsziel (Nullbilanz der Leistungsfähigkeit) soll so schnell wie möglich erreicht werden. Das Erreichen des Kompensationszieles muss hinreichend wahrscheinlich sein. Dies setzt eine möglichst dauerhafte Absicherung der Kompensationsfläche voraus.

Bei den flächenbezogenen dargestellten Eingriffsbeurteilungen wurde im Interesse einer einfachen und gleichmäßigen Beurteilung das Anwendungsprinzip herangezogen, den Umfang der Versiegelung durch Aufwertung einer entsprechenden Fläche auszugleichen. In der Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes wird bei Eingriffen auf Acker- und Intensivgrünlandflächen generalisierend zunächst die im Voraus geschätzte zu erwartende Neuversiegelung angenommen, um eine Größenordnung für die auszugleichenden Flächen zu erhalten. Die jeweiligen Größen der Kompensationsflächen sind abhängig vom Aufwertungspotenzial der Kompensationsflächen.

7.2 Zusammenstellung des flächenhaften Kompensationsbedarfes

Erfasst werden die natürlichen, flächenhaften Schutzgüter Pflanzen und Biotope, Fläche und Boden und Landschafts- und Ortsbild. Grundlage der Bewertung sind die Aussagen des Landschaftsrahmenplans und eigene Erhebungen.

Eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe ist bei den einzelnen Flächen wiedergegeben. An dieser Stelle wird daher eine zusammenfassende Zusammenstellung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs für alle vorgesehenen Bauflächen vorgenommen. Durch die Darstellung neuer Bauflächen werden folgende Größenordnungen für zusätzliche Kompensationsmaßnahmen veranschlagt:

Ortschaft	Änderungs-fläche	auszugleichender Eingriff (ha)	Anmerkungen
Spaden	Spaden 1	6,2	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Spaden 2	0,9	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Spaden 3	2,0	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Spaden 4	4,6	Gemischte Baufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Spaden 5	4,3	Gemischte Baufläche Versiegelung von Ackerfläche, ggf. Randeingrünung im Gebiet möglich
	Spaden 6	14,0	Gewerbliche Baufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich

Ortschaft	Änderungs-fläche	auszugleichender Eingriff (ha)	Anmerkungen
	Spaden 7	15,6	Gewerbliche Baufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
Schiffdorf	Schiffdorf 1	3,8	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Schiffdorf 2	11,7	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich bzw. vorhanden, Erhaltung der Bestandsgehölze
	Schiffdorf 3	0,7	Wohnbaufläche Innenbereich; kein Ausgleich erforderlich, Erhaltung der Bestandsgehölze
	Schiffdorf 4	9,0	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Schiffdorf 5	9,6	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
Wehdel	Wehdel 1	4,3	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich, bestehende Bebauung
	Wehdel 2	1,1	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, ggf. Randeingrünung im Gebiet möglich, bestehende Bebauung
	Wehdel 3	1,7	Gemischte Baufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Wehdel 4	7,8	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Wehdel 5	2,8	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Wehdel 6	4,8	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
Sellstedt	Sellstedt 1	5,0	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche und Grünland, Randeingrünung im Gebiet möglich, bestehende Bebauung, Erhaltung der Bestandsgehölze
	Sellstedt 2	3,0	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche und Grünland, Randeingrünung im Gebiet möglich bzw. vorhanden, Erhaltung der Bestandsgehölze
	Sellstedt 3	2,4	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche und Grünland, bestehende Bebauung,

Ortschaft	Änderungs-fläche	auszugleichender Eingriff (ha)	Anmerkungen
	Sellstedt 4	5,1	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche und Grünland, Randeingrünung im Gebiet möglich bzw. vorhanden, Erhaltung der Bestandsgehölze
	Sellstedt 5	3,0	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Sellstedt 6	2,1	Gemischte Baufläche Versiegelung von Grünland, Randeingrünung im Gebiet möglich bzw. vorhanden, bestehende Bebauung, Erhaltung der Bestandsgehölze
Geestenseth	Geestenseth 1	1,6	Wohnbaufläche Versiegelung von Grünland, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Geestenseth 2	0,8	Gemischte Baufläche Versiegelung von Grünland, Randeingrünung im Gebiet möglich, Erhaltung Wallhecken
	Geestenseth 3	1,3	Gemischte Baufläche Versiegelung von Grünland, Randeingrünung im Gebiet möglich, Erhaltung Wallhecken, Erhaltung der sonstigen Bestandsgehölze
Bramel	Bramel 1	1,1	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich, teilweise bestehende Bebauung
	Bramel 2	0,7	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich bzw. vorhanden, teilweise bestehende Bebauung
	Bramel 3	3,9	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich, teilweise bestehende Bebauung
	Bramel 4	2,0	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Bramel 5	3,3	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
Wehden	Wehden 1	0,8	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich bzw. vorhanden, Erhaltung der Bestandsgehölze
	Wehden 2	0,7	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Wehden 3	0,5	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche und Grünland, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Wehden 4	1,0	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche und Grünland, Randeingrünung im Gebiet möglich

Ortschaft	Änderungs-fläche	auszugleichender Eingriff (ha)	Anmerkungen
	Wehden 5	1,8	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche und Grünland, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Wehden 6	66,8	Gewerbliche Baufläche Versiegelung von Ackerfläche und Grünland, Randeingrünung im Gebiet möglich, Erhaltung der Bestandsgehölze
Laven	Laven 1	1,0	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
	Laven 2	1,8	Wohnbaufläche Versiegelung von Ackerfläche, Randeingrünung im Gebiet möglich
Summe		214,6 ha	Versiegelung zuzüglich Eingriffe in Pflanzen und Biotope

Tabelle 22: voraussichtlicher Kompensationsbedarf (Eingriffsermittlung)

Diese Werte geben nur überschlägige Größenordnungen wieder, da konkretere Aussagen auf der Ebene des FNPs nicht gemacht werden können. Bei einer Grünlandextensivierung als Kompensationsmaßnahme ist z.B. mit einem größeren Flächenbedarf zu rechnen als bei Aufforstungen. Findet die Aufwertung auf einer Acker- oder Intensivgrünlandfläche statt, kann - um mögliche Flächengrößen im Voraus zu beziffern - als grobe, unverbindliche Schätzung ein Verhältnis von 1:1 bei Grünlandextensivierung und 1:0,5 bei Aufforstung angesetzt werden, wenn nur die Bodenversiegelung auf Ackerflächen als Eingriff anzusetzen ist. Näheres ist bei konkreteren Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren fachgerecht auszuarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig abzustimmen.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Der FNP bereitet durch die Darstellung neuer, un bebauter Flächen als Bauflächen für die Siedlungsentwicklung Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft vor. Dadurch werden die natürlichen Schutzgüter beeinträchtigt. Die Gemeinde Schiffdorf ist bestrebt, zum Schutz der natürlichen Strukturen und zur Erhaltung des Landschaftsbildes die Höhe der Eingriffe so gering wie möglich zu halten und vermeidbare Beeinträchtigungen zu verhindern.

Durch die Standortwahl und den Umfang der neu dargestellten Bauflächen ist ein erster Schritt zur Vermeidung von unnötigen Eingriffen bereits erfolgt. Die Flächen wurden so vorgesehen, dass die geringstmöglichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden durch die Planung nicht gefährdet. In einigen Flächen vorhandene geschützte Objekte im Sinne des Naturschutzrechtes sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung - soweit möglich - in die Planung integriert werden.

Da die neuen Bauflächen sich in der Regel an den Siedlungsrändern befinden, ist auf die Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft besonderes Augenmerk zu legen. Ziel der Gemeinde Schiffdorf ist es, dass sich die zukünftigen Baugebiete nicht störend auf das **Landschaftsbild** auswirken. Je nach örtlicher Situation ergibt sich daraus ein unterschiedlich hoher Bedarf zur Gestaltung des Ortsrands. Bei der verbindlichen Bauleitplanung soll in den Randbereichen für eine ausreichende Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen Sorge getragen werden. Die Gemeinden stehen in der Pflicht, die Durchsetzung der Eingrünungsmaßnahmen zu sichern. Wenn sich die Pflanzflächen auf Privatgrundstücken befinden, kann zur Durchsetzung der Bepflanzung notfalls § 178 BauGB (Pflanzgebot) angewandt werden.

Für die Entstehung und Entwicklung der Dörfer war das Vorhandensein von Wasser von besonderer Bedeutung. In der Regel liegen die Dörfer daher in Ökotope-Grenzbereichen am Rande von Niederungen, die von Bächen durchzogen und vorwiegend als **Weide-/Grünland** genutzt werden. Diese Niederungen sind ökologisch wertvoll und charakteristisch für das Landschaftsbild. Für die Siedlungsentwicklung sind sie nicht geeignet. Die weitere bauliche Entwicklung soll sich daher grundsätzlich möglichst auf die höhergelegenen Geeststandorte beschränken.

Durch die Planung der Baugebiete wird eine Beeinträchtigung des **Grundwasserhaushaltes** vorbereitet. Maßnahmen zur Verminderung der Beeinträchtigung werden untenstehend genannt. Ihre Durchsetzung ist im Einzelfall bei der weiteren Planung zu prüfen.

Zur Verringerung der Beeinträchtigung des **Bodens** werden untenstehend Maßnahmen genannt. Grundsätzlich wurde bei der Flächenwahl darauf geachtet, dass möglichst nur für den Naturhaushalt geringwertige Böden (**Ackerflächen**) ausgewählt wurden. Die Beeinträchtigung der Böden geschieht in erster Linie durch die zukünftige Neuversiegelung bei Bebauung der Flächen. Dadurch kommt es zugleich auch zur Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes. Maßnahmen zur Verringerung zukünftiger Beeinträchtigungen des Bodens greifen daher zugleich auch zur Verminderung der Beeinträchtigung des Grundwassers. Vor diesem Hintergrund ist es umso wichtiger, die Zielsetzung der Gemeinde Schiffdorf durchzusetzen, die neuen Baugebiete sparsam zu erschließen.

Die Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planung als relativ geringfügig zu beurteilen, da sie lediglich auf das **Kleinklima** beschränkt bleiben und die zu erwartenden Bebauungs- und Versiegelungsdichten im Rahmen bleiben. Das Freihalten von Frischluftschneisen spielt im dörflichen Rahmen keine besondere Rolle. Die unten aufgeführten Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigungen sollen dennoch angewandt werden, um den Eingriff zu verringern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann durch diverse Maßnahmen (wie Begrünung von Dachflächen, naturnahe Retention) eine positive Entwicklung des Kleinklimas erreicht werden.

Eine Verringerung der Eingriffe in die **Arten und Lebensgemeinschaften** geschieht in erster Linie durch die Flächenauswahl. Bereiche von offensichtlich besonderer Bedeutung für bestimmte geschützte Arten werden nicht unmittelbar betroffen. Sind dennoch wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften innerhalb der neuen Bauflächen oder in der Nähe geplanter Baugebiete vorhanden, werden Mindestabstände eingehalten. Grundsätzlich sollen wertvolle Gehölzbestände erhalten werden.

Als Maßnahmen, die zur Verringerung des Eingriffs beitragen, verfolgt die Gemeinde Schiffdorf folgende Ziele innerhalb von Baugebieten, die - soweit im Einzelfall möglich - bei weiteren Planverfahren durchzusetzen sind:

- Durch die Wahl eines vorbelasteten Standortes, eine dichte Randeingrünung sowie die Farbgestaltung der hochbaulichen Anlagen wird ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild vermieden (Orts- und Landschaftsbild)
- Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und unverschmutzte Versickerung auf den Grundstücken und in offenen Gräben oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch)
- Regenwasserrückhaltung in naturnah gestalteten Rückhaltebecken, Versickerungsmulden oder Gräben (Grundwasser, Boden, Klima)
- Sammlung und Klärung verschmutzten Oberflächenwassers in Baugebieten zur Vermeidung von Bodenkontaminationen (Boden)
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitgehende Verwendung wassergebundener Decken (Klima, Boden, Grundwasser)
- Minimierung von Erdmassenbewegungen, Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag durch optimierte Höhenplanung (Boden, Topografie)
- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann (Boden)
- Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB (Boden)

- Erhaltung vorhandener Biotope mit besonderer Bedeutung, insbesondere auch von standorttypischen Gehölzen und Großbäumen (Artenschutz, Landschaftsbild)
- Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölze im Sinne der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation bei Neuanpflanzungen (Artenschutz, Landschaftsbild)
- Vorkehrungen zum Schutz von Baumkronen und Wurzelwerk bei Straßenumbauten (Artenschutz)
- Schaffung von „weichen“ Übergängen zwischen Siedlung und offener Landschaft durch Ortsrandeingrünungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Landschaftsbild)
- Erhaltung kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftsbestandteile, z. B. Feldgehölzreihen, Wallhecken (Landschaftsbild)
- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben (Orts- und Landschaftsbild)
- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune (Orts- und Landschaftsbild)
- Erhaltung ortsbildprägender Gebäude, Ensembles und Großbäume (Kultur- und Sachgüter, Ortsbild)
- Aufgreifen und Fortführung regionaltypischer Siedlungsformen, z. B. durch geschwungene Straßenführungen in Haufendörfern (Ortsbild)
- Planung angepasster, dörflicher Straßenprofile (Ortsbild)
- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik (Klima und Luft)
- Regenrückhaltebecken sollten – einschließlich der Nebenflächen und Randzonen – naturnah gestaltet werden, sodass hier neue Lebensräume z.B. auch für Amphibien entstehen (Artenschutz)
- Geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen; gesetzlich geschützte Naturobjekte sind, sofern betroffen, genannt und werden erhalten (Naturschutz allgemein, Schutz von Pflanzen und Tieren)

Hinsichtlich des **Artenschutzes** sollen Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden, die im Folgenden zusammenfassend allgemein wiedergegeben werden. Eine Untersuchung des Artenschutzes in Bezug auf die einzelnen vorgesehenen Bauflächen steht noch aus.

Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Verletzen, Töten von Tieren)

*Für die **Flächen mit Gehölzbestand** wird bezüglich ggf. erforderlicher Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen bei Umsetzung der Planung vorsorglich auf die allgemein geltende Vorschrift des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere hingewiesen: Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot können bei Befolgen dieser Vorschrift bezüglich baum- und gehölzbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden.*

*Für alle **Flächen mit Gebäudebestand** gilt bei Abriss- und Umbau von Gebäuden grundsätzlich das Gebot der Vermeidung von Verletzung und Tötung wild lebender Tiere. Werden bei Arbeiten Vorkommen nistender Tiere (Vögel, Fledermäuse) entdeckt, sind die Arbeiten zu unterbrechen oder deren Tötung und Verletzung durch andere Vorkehrungen zu vermeiden und die zuständige Naturschutzbehörde zu verständigen. Den Anordnungen der Behörde zum weiteren Vorgehen ist Folge zu leisten. Das Tötungs- und Verletzungsverbot wird dadurch beachtet.*

*Das **Vorkommen von Bodenbrütern** auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unwahrscheinlich, aber nicht sicher auszuschließen. Verstöße gegen das Tötungs- und*

Verletzungsverbot bei Umsetzung der Planung können durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen sollte auf diesen Flächen im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar und damit außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen bodenbrütender Vogelarten erfolgen.

Auf jenen Flächen mit Freiflächen von geringer Flächengröße ist das Risiko der versehentlichen Tötung bzw. Verletzung von Bodenbrütern minimal und eine Bauzeitenregelung daher nicht erforderlich.

Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG (erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten)

*Eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Baubedingte Störungen sind temporär. Für **alle Bauflächen** ist festzustellen, dass sie bereits **im Bestand Störungen** ausgesetzt sind, die von Siedlungsnutzungen, Kfz-Verkehr etc. ausgehen. Störungen durch Lärm und Bewegungen durch Bauverkehr werden daher die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschreiten.*

***Betriebsbedingte Emissionen** auf umgebende Bereiche werden sich ebenfalls voraussichtlich nicht als erhebliche Störungen auswirken, soweit sie bereits im Bestand Störungen ausgesetzt und nicht von besonders störungsempfindlichen Arten besiedelt sind.*

Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

*Für die meisten Flächen kann davon ausgegangen werden, dass der **Verlust von Lebensraum** für potenziell vorkommende Vogelarten der Feldflur und für Vogelarten der Gehölzbrüter artenschutzrechtlich nicht als Zerstörung von Fortpflanzungsstätten zu werten ist. Die potenziell betroffenen Vögel ungefährdeter, ubiquitärer Arten können auf (Gehölz-)Bereiche außerhalb des Eingriffsraumes im näheren oder weiteren Umfeld ausweichen.*

Die Umsetzung der genannten Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen ist bei den zukünftigen Verfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und zu konkretisieren.

7.4 Suchräume für Kompensationsmaßnahmen

Vorzugsweise sind Ausgleichsmaßnahmen im gleichen Landschaftsraum wie die Eingriffe durchzuführen. In der Regel kommen hierfür Anpflanzungen standortgerechter, heimischer Gehölze auf der Geest in Frage.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird angestrebt, die Kompensationsmaßnahmen in den Bereichen mit Bedeutung für die Schaffung eines Biotopverbundsystems gemäß Landschaftsrahmenplan durchzuführen, so dass mit der Maßnahme verbunden auch zugleich das Biotopverbundsystem gestärkt wird. Näheres dazu (Art, Lage, Umfang sinnvoller Maßnahmen) sollte in einem Landschaftsplan der Gemeinde ausgearbeitet werden.

Die nähere Bestimmung der Teilflächen und Details zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sollen im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, da erst dann der Kompensationsbedarf zeitlich und inhaltlich konkret absehbar ist.

8. Flächenbilanz

FNP-Neudarstellungen									
Ortschaft	<i>W</i> * (1. Priorität)	<i>W</i> * (2. Priorität)	<i>Summe W</i> * (1.+2. Priorität)	<i>M</i> ** (1. Priorität)	<i>M</i> ** (2. Priorität)	<i>Summe M</i> ** (1.+2. Priorität)	<i>G</i> *** (1. Priorität)	<i>G</i> *** (2. Priorität)	<i>Summe G</i> *** (1.+2. Priorität)
Spaden	7,1	2,0	9,1	4,6	4,3	8,9	14,0	15,6	29,6
Schiffdorf	16,2	18,6	34,8	-	-	-	-	-	-
Wehdel	8,3	12,6	20,9	1,7	-	1,7	-	-	-
Sellstedt	13,0	7,0	20,0	2,1	-	2,1	-	-	-
Geestenseth	1,6	-	1,6	0,8	1,3	2,1	-	-	-
Bramel	1,8	9,2	11,0	-	-	-	-	-	-
Wehden	3,0	1,8	4,8	-	-	-	66,8	-	66,8
Laven	1,0	1,8	2,8	-	-	-	-	-	-
Summe	52,3	53,3	105,6	9,1	5,6	14,8	80,8	15,6	96,4

* W = Wohnbaufläche ** M = Gemischte Baufläche *** G = Gewerbliche Baufläche

Tabelle 23: Übersicht der Änderungsflächen mit ihrer Flächengröße und der vorgesehenen Neudarstellung