

Gemeinde Schiffdorf

68. Teilflächennutzungsplan-Änderung

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

Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen

Linke Seite: Stellungnahmen

Rechte Seite: Abwägung und Einarbeitung in die Planung

Stand: 09.02.2022

**Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
mit Anregungen und Hinweisen:**

1.	Bürger A	06.05.2020 & 20.11.2021
2.	Bürger B	27.09.2021
3.	Bürger C	27.09.2021
4.	Bürger D	25.09.2021
5.	Bürger E	23.09.2021
6.	Bürger F	21.09.2021
7.	Bürger G	20.09.2021
8.	Bürger H	21.09.2021
9.	Bürger I	21.09.2021
10.	Bürger J	23.09.2021
11.	Bürger K	27.09.2021
12.	Bürger L	27.09.2021
13.	Bürger M	27.09.2021

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
Bürger A Stellungnahme vom 06.05.2020	
<p>vielen Dank für die Unterstützung bei der Erweiterung unserer Firma.</p> <p>Wie bekannt ist, befindet sich meine Firma im Ortskern von Spaden. Seit 1889 werden an diesem Ort handwerklich Lebensmittel hergestellt. Immer wieder mussten und haben wir uns den Veränderungen gestellt und einen Betrieb aufgebaut, der mittlerweile in der Region für erstklassige Fleisch- und Wurstwaren bekannt ist.</p> <p>Auch die Ortschaft Spaden hat sich verändert. Die ursprünglich landwirtschaftlich und handwerklich geprägten Betriebe gibt es nur noch vereinzelt. Im Speckgürtel von Bremerhaven haben sich die angrenzenden Ortschaften positiv entwickelt, so auch Spaden. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe haben Investoren die Grundstücke gekauft um Wohnraum zu schaffen. 2015 habe ich ebenso einen Resthof gekauft, damit wir uns zeitgemäß für die Lebensmittelherstellung und den gewerblichen Anforderungen und Herausforderungen stellen konnten. Der nördliche Teil des Resthofes wurde von Firma XX gekauft, der dort drei Mehrfamilienhäuser errichtet hat.</p> <p>In den letzten Wochen ist es mehrfach zu Anmerkungen und Beschwerden eines Mieters gekommen, der sich durch unsere Aktivitäten in seiner Ruhe, besonders ab 6.00 Uhr morgens, gestört fühlt.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass alle Maßnahmen für einen ruhigen und verträglichen Betriebsablauf unternommen wurden.</p> <p>Herr XX hat nun den Resthof von XX gekauft. In einer direkten Ansprache hatte er mich gefragt, ob ein Teilgrundstücksverkauf der Leher Str. XX möglich wäre, damit er eine zweite Zuwegung zu dem „XX“ Grundstück erhält. Dieser Bitte haben wir nicht entsprochen.</p> <p>Zur Zeit wird im Ort gesprochen, dass auf dem Areal mehrere Wohngebäude mit insgesamt bis zu 30 Wohnungen entstehen sollen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass ein B-Plan für dieses Areal erstellt werden muss. Auf Grund der umliegenden Gebäude und Nutzungen kann eigentlich nur eine Mischgebietsstruktur möglich sein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p>Wenn dort in erster Linie Wohnungen gebaut werden, dann werden sicherlich Beschwerden der „neuen“ Nachbarn hinzukommen, ob berechtigt oder nicht.</p> <p>Den Nachbarn wird es in erster Linie vielleicht auch nicht bewusst sein, dass ein Mischgebiet anders zu bewerten ist als ein reines Wohngebiet.</p> <p>Die Betriebstätigkeit in der Leher Straße XX beginnt um 6.00 Uhr und endet dort in der Regel zwischen 14.00 und 15.00 Uhr, je nach Saison und Auftragslage variabel.</p> <p>Wird der ganze Tag, oder die Woche betrachtet, dann gibt es natürlich Verkehrsflüsse, die für die Rohstoffanlieferung und Auslieferung der Produkte notwendig sind. Mitarbeiter fahren und gehen zu ihrem Arbeitsplatz und Kunden möchten einkaufen.</p> <p>Der Betriebsparkplatz und somit auch das Befahren des Betriebsgeländes ist erst ab 6.00 Uhr möglich, weil dann das Tor geöffnet wird. Alle Mitarbeiter, die um 6.00 Uhr mit ihrer Arbeit beginnen nutzen den öffentlichen Parkplatz am Schierholzweg, damit vor Arbeitsbeginn keine Geräusche auf dem B-Parkplatz entstehen.</p> <p>Für uns besteht ein berechtigtes Interesse an ein gutes nachbarschaftliches Klima. Ich kann den Betrieb aber nicht den eventuell entstehenden Anforderungen und Erwartungen der Bewohner anpassen, schließlich betreiben wir diesen Betrieb und die vorhergehenden Generationen seit 1889 und seit 1908 als Fleischerei.</p> <p>Wenn weiterhin der Wunsch und die Möglichkeit nach einer aktiven Ortsmitte mit einigen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben besteht, dann sollte auch bei der anstehenden Planung der jetzige Bestand und die Struktur berücksichtigt werden.</p> <p>Gerne möchte ich über die weitere Planung informiert werden.</p> <p>Wenn die Bebauungsabsichten zur Sprache kommen und ein B-Plan erstellt werden muss, dann werden doch alle Anwohner darüber in Kenntnis gesetzt, oder?</p> <p>Diese Zeilen habe ich geschrieben, um ihnen mitzuteilen, dass es in der Vergangenheit zu Ansprachen von XX- Mieter aus dem Tötjeweg gekommen ist.</p>	<p>Der Stellungnehmende wird über das Ergebnis der Abwägung informiert. Die Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen wird ortsüblich bekanntgemacht.</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
Ich bitte um Verständnis und freue mich auf eine objektive und umgebungsgerechte Bebauung.	
Stellungnahme vom 06.05.2020	
<p>die HWK Braunschweig-Lüneburg-Stade wurde gebeten eine Stellungnahme zu den Betriebssituationen und der o.g. Nutzungsplanänderung zu geben.</p> <p>Die Ausführungen von Herrn Steinborn, HWK BLS, entsprechen auch unserer Einstellung. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erstellung eines Bebauungsplanes für die beschriebene Fläche, als verbindliche Bauleitplanung, darf keine weitere Beeinträchtigung zur Fortführung unseres Betriebes beinhalten.</p> <p>Wie ihnen bekannt ist, haben wir 2017 die Erweiterung unserer Produktionsfläche in Betrieb genommen.</p> <p>Auf Grund der vorherigen beengten Situation wurde damit der Lieferverkehr und die betrieblichen Abläufe neu geregelt.</p> <p>Um den dörflichen Charakter, die Nahversorgung und eine aktive Ortsmitte zu unterstützen, haben wir kürzlich eine Bauvoranfrage gestellt, damit wir einen modernen Fleischwaren- Einzelhandelsbetrieb in das Gebäude Leher Straße XX bauen können.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie die Ausführung der HWK BLS und unser Schreiben vom 06.05.2020 zum Grundstücksverkauf Leher Straße XX (XX) und beabsichtigter Wohnbebauung.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie mich über den Planungsstand.</p>	<p>Bezugnehmend auf unten dargestellten Ausführungen zur Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade werden den nebenstehenden Hinweisen entsprochen.</p>
<p><i>Relevanter Auszug aus der Stellungnahme und Abwägung der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 21.09.2021:</i></p> <p><i>„In der Teilfläche 8 hat die Heino Mühlenbeck Fleischwaren GmbH in der Leher Str. 53 seit Generationen ihren Betriebssitz. Im Handwerksbetrieb arbeiten rund 50 Mitarbeiter. Das Unternehmen der Fleischverarbeitung ist für die Gemeinde Schiffdorf von besonderer Bedeutung als bedeutender Ausbildungsbetrieb und örtlicher Arbeitgeber. Betriebsbedingt und unvermeidbar sind damit ein umfangreicher Liefer- und Mitarbeiterverkehr sowie emittierende Verladetätigkeiten verbunden.</i></p>	<p><i>Durch die Änderungen der 68. Teil-FNP-Änderung entsteht ein zusammenhängendes Gebiet gemischter Bauflächen südlich und nördlich entlang der Leher Straße. Die gebietstypische Nutzungsmischung ist innerhalb dieser zusammenhängenden Fläche entlang der Leher Straße zu gewährleisten.</i></p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p><i>Aufgrund der Betriebsgröße wäre die Mischgebietsverträglichkeit aus unserer Sicht zu hinterfragen. Mit einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO oder Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO könnte der Betrieb seine planungsrechtliche Zulässigkeit u.E. sehr wahrscheinlich erhalten. Diese Fragestellung sollte in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Berücksichtigung finden.</i></p> <p><i>Die Heino Mühlenbeck Fleischwaren GmbH trägt signifikant zur Grundversorgung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum bei. Der Handwerksbetrieb bildet Fachkräfte aus und fördert einen belebten, gewerblich, sozial und wohnbaulich nutzbaren Versorgungsbereich im Zentrum von Spaden an der Leher Straße. Diese Infrastruktur mit fuß- und fahrradläufiger Verkehrsführung ist unserer Ansicht nach städtebaulich und sozial sehr wertvoll und sollte langfristig erhalten bleiben. Die Handwerkskammer begrüßt die „Stadt der kurzen Wege“ im Sinne der Leipzig-Charta.</i></p> <p><i>Nach Rücksprache mit dem Geschäftsführer der Heino Mühlenbeck Fleischwaren GmbH ist östlich unmittelbar neben dem Betriebsgelände ein Wohnprojekt geplant. Die Teilfläche 7 neben dem Fleischereibetrieb lässt sich aber nur dann als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darstellen, wenn das Baukonzept neben Wohnnutzung auch wirklich Gewerbe vorsieht und sich in dem Gebiet ansiedelt. Andernfalls droht hier ein Etikettenschwindel, der unzulässig wäre (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 15.05.2013 -8 S 313/11; OVG Rheinl.-Pfalz, Urt. v. 21.06.2017-8 C 10068/17.OVG). Zur Standortsicherung des Fleischereibetriebes wäre von erheblicher Bedeutung, dass östlich tatsächlich ein Mischgebiet entsteht, damit in direkter Nachbarschaft nicht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Wohngebiet gelten. Diese Richtwerte mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) könnte der Betrieb eventuell nicht einhalten. Zu überlegen ist, ob das an die Heino Mühlenbeck Fleischwaren GmbH östlich angrenzende Gebiet, auf dem das erwähnte Wohnprojekt angeblich realisiert werden soll, den Fleischereibetrieb mit einbindet und dadurch schon ein gewerblicher Anteil im Mischgebiet vorhanden wäre.</i></p> <p><i>Bei einer Darstellung oder Festsetzung des Betriebsgeländes der Heino Mühlenbeck Fleischwaren GmbH als Mischgebiet ist eine Fremdkörper-</i></p>	<p><i>Die östlich und westlich an den genannten Betrieb anschließenden Bereiche werden durch die Darstellungen des FNP von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen umgewandelt. Für den genannten Betrieb kommt es durch die Darstellungen somit zu keiner zusätzlichen Einschränkung hinsichtlich möglicher Immissionen.</i></p> <p><i>Im Zuge der Erweiterungsplanung des Fleischereibetriebes wurde zusammen mit dem Eigentümer der Bebauungsplan Nr. 93 „Neue Ortsmitte Spaden – Bereich 1“ aufgestellt. In Abstimmung mit dem Betrieb wurde das Betriebsgelände als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte im Weiteren in Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt des Landkreises Cuxhaven. Die nunmehr erfolgte Darstellung der angrenzenden Flächen als „Gemischte Bauflächen“ entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, den mittelständigen Betrieb an dieser Stelle zu erhalten. Eine gewerbliche Entwicklung hatte im Übrigen der Betriebsinhaber im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 93 ausgeschlossen und wurde auch seitens des Fachamtes des Landkreises abgelehnt.</i></p> <p><i>Die Gemeinde verfolgt in dem angesprochenen Bereich die städtebauliche Zielsetzung der Entwicklung eines Mischgebietes mit der hierfür typischen Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Dabei wird in der Zuordnung und Lage der Wohngebäude darauf geachtet, dass die befürchteten Konflikte aus dem nachbarschaftlichen Verhältnis vermieden werden. Dies kann hinsichtlich der Lärmemissionen dazu führen, dass Schallschutzmaßnahmen zum benachbarten Fleischereibetrieb zu treffen sind. Dies ist jedoch im Rahmen der Aufstellung des konkreten B-Plans zu verifizieren. Einen Etikettenschwindel kann die Gemeinde an dieser Stelle nicht erkennen.</i></p> <p><i>Auf obige Ausführungen wird verwiesen.</i></p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p><i>festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO unseren Erfahrungen nach für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebes unentbehrlich. Alternativ käme die Festsetzung als Gewerbegebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet ggf. mit Betriebsleiterwohnen in Frage.“</i></p>	
<p>Bürger B Stellungnahme vom 27.09.2021</p>	
<p>Der Entwurf ist für die geplanten Baugebiete „Schiffdorf 1“ und „Schiffdorf 2“ aufzuheben, denn:</p> <p>Der Trend der Bevölkerungsentwicklung Schiffdorfs wird im Plan anhand von 4 Prognosen verschiedener Autoren dargestellt (2.3.1). Drei von ihnen sehen bis 2030 einen Bevölkerungsrückgang zwischen 0,5 % und 7,8 % voraus. Lediglich eine erwartet einen Bevölkerungszuwachs von 6 % bis 2027. Letztere wird zur Grundlage der Planung gemacht, ohne dass alle 4 Prognosen kritisch überprüft worden wären. Die Prognose des Wachstums wird als „am besten“ bezeichnet, ohne dass hierfür eine Begründung geliefert würde. Diese Entscheidung erscheint damit willkürlich im Sinne der Auftraggeberin der Planung.</p> <p>Selbst auf Grundlage dieser willkürlich angenommenen 6-%igen Steigerung ergibt sich nach der Planung für Schiffdorf ein Bedarf an Wohnbauland bis 2030 von 0 (Null) ha. (2.3.5)</p> <p>Der Plan formuliert in 2.3.8 für die gesamte Einheitsgemeinde: " Betrachtet man die Wohnbauflächenpotenziale im Bestand (Baulücken und Baulandreserven), so reduziert sich der rechnerische Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauland auf ca. 6,51 ha" - und nicht, wie geplant 30 ha. Für die Ortschaft Schiffdorf wird eine Ausnahme gemacht, hier wird ein „Überangebot“ (vgl. 3.1.3) geplant, für das es nach den vorliegenden Einwohnerzahlen keine Begründung gibt. Der Entwurf nennt auch keine solche, postuliert sie aber. Einzige denkbare Begründung kann nur sein, dass die Gewinne von Grundeigentümern und Baubetrieben maximiert werden sollen. Dies darf jedoch nicht das Ziel einer politischen Gemeinde sein.</p> <p>Der Entwurf postuliert eine Priorisierung der Innenentwicklung von Ortschaften gegenüber der Außenentwicklung. Beide Plangebiete (Schiffdorf 1 und Schiffdorf 2) befinden sich jedoch im Außenbereich direkt an der Grenze der Gemeinde mit Bremerhaven. Der Plan definiert dann auch in</p>	<p>Die Verwendung verschiedener Prognosetrends entspricht der gängigen Praxis bei der Ermittlung demografischer Grundlagen zur Wohnbauentwicklung. Nach dem vorliegenden und herangezogenen Material zur Entwicklung der Bevölkerung wird sich die Bevölkerungsentwicklung ins Jahr 2030 zwischen einem Zuwachs von rd. 2% und einer Abnahme von bis zu 7,8% bewegen. Die Prognose des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) mit einem Zuwachs von 6% wird als Grundlage herangezogen, da dies die tatsächliche Entwicklung der Gemeinde am besten wiedergibt.</p> <p>Die Baulandbedarfsabschätzung ist in Kapitel 2.3.5 erläutert. Hier wird auch darauf hingewiesen, dass die Ortschaft Schiffdorf gemäß RROP 2012 als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen ist. Um dieser Aufgabe nachzukommen, dürfen in der Ortschaft auch über den Wohneinheitenfaktor und den daraus resultierenden Bedarf hinaus neue Bauflächen ausgewiesen werden.</p> <p>Eine Ausweisung von Bauflächen oberhalb des tatsächlich abgebildeten Bedarfs ist folglich ein von der Raumordnung gewolltes Mittel zur Sicherung von Wohnstätten.</p> <p>Die Gemeinde ist bestrebt der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Erkennbar ist jedoch, dass die zur Verfügungstellung von Baulücken durch die Eigentümer eher zurückhaltend betrachtet wird, so dass im Allgemeinen davon ausgegangen werden muss, dass</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p>6.2.1.3: „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.“</p> <p>In 6.2.1.1 wird formuliert: „Schiffdorf 1: In der Planfläche werden voraussichtlich keine Biotopstrukturen mit Habitateignung für artenschutzrechtlich relevante Tierarten betroffen sein. Keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG. • Schiffdorf 2: In der Planfläche werden voraussichtlich keine Biotopstrukturen mit Habitateignung für artenschutzrechtlich relevante Tierarten betroffen sein. Keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BnatSchG.“ – In beiden Gebieten und den angrenzenden Grundstücken sind entgegen dem (wohl punktuellen) Gutachten, auf das sich die Planer/-innen beziehen, u. a. folgende Tiere heimisch bzw. sichtbar: Rehe, Fasanen, Eulen und Fledermäuse. Für 3 von ihnen besteht besonderer Artenschutz.</p> <p>In 6.2.1.2 wird formuliert: „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.“ - Es ist realitätsfremd, anzunehmen, dass Rehe, Fasanen, Eulen und Fledermäuse in 2 neuen Baugebieten heimisch werden, wenn deren Habitat zerstört wird.</p> <p>6.2.1.3 zum Schutzgut Boden: „Für das Schutzgut Fläche ist festzustellen, dass das Schutzgut zwar innerhalb des Gemeindegebietes erheblich beeinträchtigt wird; der Verlust an unversiegelten Flächen jedoch einen vor dem Hintergrund der Ziele und Erfordernisse der Planung notwendigen, nicht ausgleichbaren Eingriff darstellt.“</p> <p>Und: „Eine erhebliche negative Beeinträchtigung der Schutzgüter Fläche und Boden werden durch die Planung vorbereitet. Besonderes Ausgleichserfordernis entsteht bei der Überplanung von schutzwürdigen Böden (Spaden 1; Schiffdorf 1, 2, 3; Laven 1; Bramel 1)“ - Genau dieser Hinter-</p>	<p>Baulücken für eine städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung nicht zur Verfügung stehen. Um dem Bedarf an Wohnbauflächen nachzukommen, müssen folglich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgenutzt werden. Die Flächen Schiffdorf 1 und 2 sind auf Grund ihrer integrierten Lage in der Ortschaft Schiffdorf dafür besonders geeignet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt eine Potenzialabschätzung der zu erwartenden artenschutzrechtliche Konflikte. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren werden die Flächen genauer untersucht und artenschutzrechtliche Konflikte sowie deren Ausgleich aufgezeigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt eine Potenzialabschätzung der zu erwartenden artenschutzrechtliche Konflikte. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren werden die Flächen genauer untersucht und artenschutzrechtliche Konflikte sowie deren Ausgleich aufgezeigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt eine Abschätzung der zu erwartenden Eingriffe. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche und Boden bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass auch die angrenzenden Baugebiete die gleichen bodenstrukturellen Beschaffenheiten hatten, bevor diese zu Bauland entwickelt wurden. Die Entwicklung von Bauland wird als städtebauliches Ziel der Gemeinde seit Jahrzehnten verfolgt und steht nicht im Interesse Einzelner.</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p>grund („Ziele und Erfordernisse der Planung“) wird angezweifelt. Die Qualität des Bodens muss gegenüber den Gewinnerwartungen Einzelner Priorität haben.</p> <p>In 6.2.1.4 wird zum Schutzgut Wasser festgestellt: „Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch die zusätzliche Versiegelung, dadurch Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses.“ – Angesichts zukünftig wahrscheinlich werdender Starkregenereignisse ist dies kein unwichtiger Gesichtspunkt! Die Planenden gehen von „sehr erheblichen Umweltauswirkungen“ v. a. in den Bereichen der Schutzgüter „Fläche/Boden“ und „Wasser“ aus. Dies betrifft v. a. die Plangebiete Schiffdorf 1 und 2 (s. o.). „Sehr erheblich“ ist die negativste Kategorie in der Planung. Sie allein sollte die Planung in Frage stellen im Interesse nachfolgender Generationen. Die Floskel im Plan (Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.) steht sowohl im Widerspruch zu den Aussagen über die Erhöhung der Versiegelung und der Fließgeschwindigkeit des Niederschlagswassers als auch zu den wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels in Form von Starkwetterereignissen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt eine Abschätzung der zu erwartenden Eingriffe. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zudem wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch zusätzliche Versiegelung des Bodens, aufzeigt.</p> <p>Die voraussichtlichen Auswirkungen der FNP-Änderung auf die Schutzgüter werden gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) kategorisiert. Die Kategorisierung „sehr erheblich“ beschreibt dabei die voraussichtlich wesentlichsten Auswirkungen auf das Schutzgut. Ein Ausgleich durch Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen ist auch bei erheblichen Auswirkungen möglich. Dies wird in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren weitergehend untersucht und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.</p>
<p>Bürger C Stellungnahme vom 27.09.2021</p>	
<p>Stellungnahme zur 68. Änderung des Teilflächen-Nutzungsplans der Gemeinde Schiffdorf hier: Gebiete „Schiffdorf 1“ und „Schiffdorf 2“</p> <p>Als Anwohner der beiden geplanten Wohngebiete nehmen wir zu den bisher vorliegenden Planungen wie folgt Stellung:</p> <p>Als Zufahrt zu den eventuell entstehenden beiden neuen Gebieten ist der an unseren Grundstücken vorbei führende „Ackerweg“ (im Planungspapier „Veerestraße“ genannt) auszuschließen.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist für einen langen Zeitraum der Bautätigkeit mit erheblichen Belästigungen durch Lärm, Schmutz und Emissionen von Fahrzeugen zu rechnen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließung der Baugebiete wird erst in den nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Dabei verfolgt die Gemeinde den Grundsatz, neue Baugebiete mindestens an 2 Stellen an das äußere Verkehrsnetz anzubinden. Gerade die Erfahrungen aus dem benachbarten Baugebiet Eschring zeigen, dass die Berücksichtigung nur einer Zufahrt zum Baugebiet aus verkehrlicher Sicht, insbesondere hinsichtlich der Befahrung von Müllfahrzeugen und Rettungswagen / Feuerwehr zu erheblichen Problemen führen kann.</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<ul style="list-style-type: none"> • Eine Zufahrt von der südlichen Grenze des Gebiets („Aldi-Straße“) erscheint sinnvoller, da dort keine Anwohner in Mitleidenschaft gezogen werden. • Die in der Planung formulierte Zielsetzung bezüglich des Klimaschutzes („Klimaschützend wirken sich insbesondere Änderungen des Mobilitätsverhaltens und dabei vor allem die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf öffentlichen Verkehr sowie die Nutzung von Fahrrädern aus. Hierfür gilt es die Voraussetzungen zu verbessern.“) ist zu erreichen, indem der Ackerweg als solcher bestehen bleibt und ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer nutzbar ist. 	
Bürger D Stellungnahme vom 25.09.2021	
<p>Ich rege hiermit an, die nicht für den geplanten Bebauungsplan Nr. 101 „Östliche Postbrookstraße“ (eigenes Land der Gemeinde) benötigte, aber ausgewiesene Kompensationsfläche im Gebiet Schiffdorf 5 (siehe Anlage orange Fläche) zu streichen.</p> <p>Genau wie in den Gebieten Schiffdorf 1+2, in denen auch keine Kompensationsfläche, selbst unter der Hochspannungsleitung nicht, ausgewiesen wurde, sehe ich es im Gebiet Schiffdorf 5 als sinnvoller an, dieses in einem eventuellem späteren ausgewiesenen Bebauungsplan zu planen, um sich alle Optionen für die Zukunft offen zu halten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Für den Bereich Schiffdorf 5 wird eine Kompensationsfläche dargestellt, da auf Grund des bereits laufenden Verfahrens des Bebauungsplans Nr. 101 hier entsprechend konkrete Planungsabsichten bekannt sind. Dies trifft für den Entwicklungsbereich Schiffdorf 1 und 2 nicht zu.</p>
Bürger E Stellungnahme vom 23.09.2021	
<p>die HWK Braunschweig- Lüneburg- Stade, Herr Steinborn, hat eine Stellungnahme zum Planverfahren abgegeben. Die Stellungnahme der HWK zu den Ausführungen meines Betriebes (Anmerkung: Dachdeckerei in der Ortschaft Spaden) entsprechen meiner Einstellung. Die Bauleitplanung darf zu keiner Einschränkung meines Handwerksbetriebes führen.</p> <p>Bitte informieren Sie mich weiter über den Planungsstand und weiterer Vorgehensweise.</p>	<p>Bezugnehmend auf unten dargestellten Ausführungen zur Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade werden den nebenstehenden Hinweisen entsprochen.</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p><i>Relevanter Auszug aus der Stellungnahme und Abwägung der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 21.09.2021:</i></p> <p><i>„Unmittelbar südlich grenzend an Teilfläche 10 befindet sich in der Tränke 8 der in der Handwerksrolle eingetragene Betriebssitz des Dachdeckermeisters Horst Poggenburg. In dem Ausbildungsbetrieb arbeiten rund 12 Mitarbeiter. Der Fuhrpark besteht aus fünf Einsatzfahrzeugen. Dazu können der betriebsbedingte Lieferverkehr und die regelmäßige Entsorgung von Abfallprodukten zu merkbaren Schallemissionen führen. Die betriebliche Standortsituation und nachbarlichen Nutzungen sowie Grundstückszuschnitte sollte der Plangeber zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung nochmals genau betrachten. Ggf. wären planungsrechtliche Anpassungen vorzunehmen oder bauleitplanerische Instrumente zur Konfliktvermeidung anzuwenden. Die Bauleitplanung darf den Handwerksbetrieb nicht einschränken.“</i></p>	<p><i>Städtebaulich betrachtet liegt das Grundstück in einem Bereich, der überwiegend durch das Wohnen geprägt ist. Nördlich grenzen der Bebauungsplan Nr. 37 sowie der Bebauungsplan Nr. 4 an, die allgemeine, bzw. reine Wohngebiete festsetzen. Südlich des benannten Grundstücks ist der Bebauungsplan Nr. 12 rechtskräftig, der ebenfalls Wohngebiete festsetzt. Hierdurch ist bereits heute die gewerbliche Entwicklung in Bezug auf Immissionen (Lärm / Gerüche) planungsrechtlich eingeschränkt. Durch die Darstellung als Wohnbaufläche wird sich an dieser einschränkenden Situation nichts ändern.</i></p>
<p>Bürger F Stellungnahme vom 21.09.2021</p>	
<p>gegen die geplante 68. Teilnutzungsplan Änderung lege ich hiermit Widerspruch ein.</p> <p>Der Widerspruch ist zunächst zur Fristwahrung eingelegt und betrifft die Teil-FNP- Änderung der Flächen Wehdel 6 und Wehdel 7.</p> <p>Diese Flächen, bisher Mischgebiete, sollen in Zukunft als Wohngebiete und Grünflächen ausgewiesen werden.</p> <p>Dazu schreiben Sie im FNP: „... 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.“</p> <p>In anderen Ortschaften wie z.B. Geestenseth, Larven, Bramel, Wehden und Sellstedt wird dieser Anspruch eingehalten, da die Dorfkerne dort weiterhin als Mischgebiet bestehen bleiben. In Wehdel jedoch soll der komplette Ortskern als Wohngebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Im Gebiet Wehdel 6 und 7 sind mindestens sieben landwirtschaftliche Betriebe I Resthöfe mit Tierhaltung und drei Handwerksbetriebe ansässig.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundlage für die erfolgte Ausweisung im FNP ist das Ergebnis der strategischen Entwicklungsplanung „Schiffdorf 2030“. Unter maßgeblicher Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Rats- und Ortsratsmitglieder wurde unter anderem das Ziel entwickelt, „Starke Ortskerne“ zu schaffen. Diesem grundsätzlichen Ziel folgend wurden für die Ortschaften die Ortskerne definiert und als „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesen. Die übrigen Siedlungsbereiche wurden dahingehend überprüft, ob in Teilbereichen ein gewerblicher Schwerpunkt zu erkennen war, so dass auch in diesen Teilen eine „Gemischte Nutzung“ festgelegt werden sollte. Auch in Wehdel wurde seit Beginn der Planungen der Ortskern entlang der Wesermünder Straße als gemischte Bauflächen dargestellt, wie es bereits im Bestand der Fall ist.</p> <p>Im Ergebnis der Stellungnahmen aus diesem erneuten Beteiligungsverfahren hat sich der Ortsrat Wehdel erneut mit der Nutzungsausweisung in der Ortschaft auseinandergesetzt und empfohlen, mit einem sich an diese</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p>Aktuell besteht für alle Betriebe Bestandsschutz, nur ist die zukünftige rechtliche Lage bei Betriebsübergabe oder Verkauf ungewiss.</p> <p>Eine derartige Planänderung gefährdet nicht nur Existenzen und nimmt Zukunftsperspektiven, gleichermaßen mindert sie den Wert der Resthöfe, in dem sie diese um die Möglichkeit der Tierhaltung beraubt.</p> <p>Auch unter dem Aspekt den dörflichen Charakter der Ortsmitte zu wahren, wäre es eine Lösung für alle betroffenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe, die Flächen Wehdel 6 und 7 als Dorfgebiete auszuweisen.</p> <p>Unsere Familie bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Gemarkung Wehdel Flur XX Flurstück XX in Fünfter Generation. Die Betriebsfläche umfasst insgesamt 25 ha Eigenland und soll auch künftigen Generationen die Möglichkeit zum Betreiben von Landwirtschaft mit Tierhaltung ermöglichen.</p> <p>Während sämtliche Stallgebäude nach der neuen Planung unter die Bezeichnung Wohngebiet fallen, soll die landwirtschaftlich genutzte Fläche als Grünfläche (bis jetzt Mischgebiet) ausgewiesen werden. Dies ist nicht nachvollziehbar, zumal es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, mit der Option auf Bauland. Diese ergibt sich aus einem Beitragsbescheid aus dem Jahre 2000 in dem es heißt: „... Ihr Grundstück gehört zu den beitragspflichtigen Grundstücken, da es durch die Erschließungsanlage erschlossen und als Bauland genutzt werden darf bzw. bereits tatsächlich bebaut ist §131Abs. 1 ; § 133Abs.1 Bau GB.“</p> <p>Der Bescheid vom 24.07.2000 wird diesem Schreiben beigelegt.</p> <p>Der auf das Grundstück entfallene Erschließungsbeitrag wurde damals auf DM festgesetzt und von uns beglichen.</p> <p>Diese Summe brachte uns damals in existenzielle Nöte, wurde aber dennoch zur Aufwertung des Landes aufgebracht. Eine Ausweisung der Flächen als Grünland würde ihren Wert signifikant mindern. Die von uns in der Vergangenheit getätigte Zahlung und die damit verbundenen Nöte sind nicht gerechtfertigt. Vorsorglich behalten wir uns hier Regressansprüche vor, sofern es nicht bei der Option auf Bauland verbleibt.</p> <p>Auch hier wäre die Lösung, die Fläche als Dorfgebiet auszuweisen.</p>	<p>Flächennutzungsplan-Änderung anschließenden neuen Änderungsverfahren den im Rahmen der Beteiligung - gerade bezogen auf Wehdel - eingegangenen Stellungnahmen auseinanderzusetzen.</p> <p>Insoweit werden die nebenstehenden Ausführungen im Zusammenhang mit dieser FNP-Änderung zur Kenntnis genommen und auf das anschließende FNP-Änderungsverfahren (=> 69. FNP-Änderung) verwiesen.</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p>Die Nutzungsplanänderung ist für uns aus den o.g. Gründen nicht akzeptabel und kommt einer kalten Enteignung gleich. Wir hätten es zudem begrüßt, wenn die Gemeinde bei der Planung eine offenere Kommunikation gepflegt hätte.</p> <p>Wir bitten Sie daher diese Angelegenheit zu überprüfen und zu ändern.</p>	
<p>Bürger G Stellungnahme vom 20.09.2021</p>	
<p>mein Betrieb setzt sich aus Malerei, Wohnungsauflösung, Metallverarbeitung und Winterdienst zusammen.</p> <p>Gerade der Winterdienst verursacht ja in einem Wohngebiet eine gewisse Unruhe früh morgens.</p> <p>Wenn das, wo ich wohne ein Wohngebiet werden soll, muss ich mich ja nur noch mit klagen vor Gericht beschäftigen.</p> <p>Wer hat da Zeit und Geld dazu?</p> <p>Ausserdem gibt es dann Einschränkungen in meinem Betrieb.</p> <p>Sollte ich in Ruhestand gehen, kann ich das auch nicht mehr als Gewerbeimmobilie verkaufen.</p> <p>Es kann nicht sein, dass die Handwerke in Ihrem Bestreben einfach eingeschränkt werden soll.</p> <p>Es müsste doch eigentlich andersherum sein, der Ortschaft die Handwerker zu bewahren.</p> <p>Ich bin mit dieser Änderung überhaupt nicht einverstanden und bin von der Gemeinde enttäuscht, dass wir Gewerbetreibenden nicht einmal dazu angehört wurden, sondern diese Maßnahme einfach klammheimlich so durchgesetzt werden sollte. Ist das nun das neue Vorgehen der Gemeinde mit ihren Bürgern?</p> <p>Ich lege hier für den geänderten Nutzungsplan Widerspruch/Bedenken ein.</p> <p>Ausserdem verweise ich auf die Stellungnahme der Handwerksammer für meinen Betrieb und mache diese zu eigen.</p>	<p>Grundlage für die erfolgte Ausweisung im FNP ist das Ergebnis der strategischen Entwicklungsplanung „Schiffdorf 2030“. Unter maßgeblicher Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Rats- und Ortsratsmitglieder wurde unter anderem das Ziel entwickelt, „Starke Ortskerne“ zu schaffen. Diesem grundsätzlichen Ziel folgend wurden für die Ortschaften die Ortskerne definiert und als „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesen. Die übrigen Siedlungsbereiche wurden dahingehend überprüft, ob in Teilbereichen ein gewerblicher Schwerpunkt zu erkennen war, so dass auch in diesen Teilen eine „Gemischte Nutzung“ festgelegt werden sollte. Auch in Wehdel wird der Ortskern entlang der Wesermünder Straße künftig als gemischte Bauflächen dargestellt, wie es bereits im Bestand der Fall ist.</p> <p>Im Ergebnis der Stellungnahmen aus diesem erneuten Beteiligungsverfahren hat sich der Ortsrat Wehdel erneut mit der Nutzungsausweisung in der Ortschaft auseinandergesetzt und empfohlen, mit einem sich an diese Flächennutzungsplan-Änderung anschließenden neuen Änderungsverfahren den im Rahmen der Beteiligung - gerade bezogen auf Wehdel - eingegangenen Stellungnahmen auseinanderzusetzen.</p> <p>Insoweit werden die nebenstehenden Ausführungen im Zusammenhang mit dieser FNP-Änderung zur Kenntnis genommen und auf das anschließende FNP-Änderungsverfahren (=> 69. FNP-Änderung) verwiesen.</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p>Bürger H Stellungnahme vom 21.09.2021</p> <p>Ihnen mitteilen, dass ich mich der fachlichen Eingabe der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade und des Landvolkes anschließe. Die Eingabe der Handwerkskammer habe ich Ihnen zusätzlich in Kopie angehängt. Bitte senden Sie mir zur Wahrung der Frist eine Empfangsbestätigung zu. <i>Relevanter Auszug aus der Stellungnahme und Abwägung der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 21.09.2021:</i></p> <p><i>„Südlich angrenzend befindet sich das Betriebsgelände des Kfz-Mechanikermeisters Claas Holler in der Wesermünder Str. 32. Die Opel-Vertragswerkstatt bietet sämtliche Leistungen einer modernen Kfz-Werkstatt. Zusätzlich wird eine Tankstelle mit Serviceshop betrieben. Der typische Kfz-Werkstattbetrieb ist aus handwerklicher Sicht als gewerbe-gebietstypisch einzustufen. Die Tankstelle dient der örtlichen Versorgung. Das Gebiet zwischen dem Autohaus Holler und dem Dachdeckerbetrieb sollte unserer Auffassung nach einschließlich des Betriebes von Dachdeckermeister Thomas Bohmbach unbedingt als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO oder gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden, um Nachbarschaftskonflikte auch mit dem Kfz-Betrieb von Claas Holler zu vermeiden. Die Betriebe prägen das Gebiet mit. Zudem befinden sich noch landwirtschaftliche Hof- oder Nebenerwerbsstellen im Plangebiet. Die Gemeinde Schiffdorf sollte bestrebt sein, die gemischte Nutzung für die Grundversorgung und Daseinsvorsorge vor Ort zu erhalten. Deshalb erscheint die Darstellung als Dorfgebiet (MD) oder gemischte Baufläche (M) begründet. Darüber hinaus ließe sich eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für die verbindliche Bauleitplanung in Erwägung ziehen, damit keine planungsrechtliche Unzulässigkeit für den Kfz-Werkstattbetrieb des Kfz-Mechanikermeisters Claas Holler entsteht. Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass unbebaute Flächen des Kfz-Betriebes Autohaus Holler im südlichen Geltungsbereich mit der Darstellung als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. BauNVO überplant würden. Der</i></p>	<p>Bezugnehmend auf unten dargestellten Ausführungen zur Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade werden den nebenstehenden Hinweisen entsprochen.</p> <p><i>Das benannte Autohaus an der Wesermünder Straße liegt im gültigen FNP innerhalb von Gemischten Bauflächen (M). Auch weiterhin ist es städtebauliche Zielsetzung, gewerblichen Betrieben wie ein Autohaus mit Reparaturwerkstatt, Tankstelle, An- und Verkauf von Fahrzeugen sowie Kiosk hier zu verorten. Die geplante Waschstraße ist ebenfalls in dieser Gebietstypik zulässig. Die vom Einwender aufgezeigte Erweiterung des Betriebes nach Norden kann nur mit einem Bebauungsplan umgesetzt werden, da es sich hier um die Bebauung eines bisher nicht bebaubaren Bereiches handelt. Im B-Plan müsste dann dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt werden, wobei die Abweichung von den Darstellungen des FNP ggf. noch ohne eine Anpassung des FNP möglich wäre. Im Sinne der bereits absehbaren zukünftigen Nutzung des nördlichen Bereiches wird jedoch auf eine Umwandlung von einer gemischten Baufläche hinzu einer Wohnbaufläche verzichtet und der Bereich aus der Änderungsfläche Wehdel 6 herausgenommen.</i></p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p><i>Kfz-Betrieb erscheint planungsrechtlich jedoch nicht als wohngebietsverträglich. Diese Betriebsflächen wären deshalb wieder aus dem Plangebiet herauszunehmen, als Dorfgebiet (MD), gemischte Baufläche (M) oder gewerbliche Baufläche (G) darzustellen, damit sich kein Planungsschaden nach § 214 BauGB für den Handwerksbetrieb ergibt. Das Autohaus Holler plant auf diesen Flächengewerbebauliche Maßnahmen. Den Dachdeckerbetrieb von Thomas Bohmbach stufen wir planungsrechtlich ebenfalls nicht mehr als wohngebietsverträglich, sondern als Mischgebietsverträglich ein.“</i></p>	<p><i>Aufgrund der fehlenden Außenwirkung des FNP kann hier ein Planungsschaden nicht entstehen.</i></p>
<p>Bürger I Stellungnahme vom 21.09.2021</p>	
<p>wir möchten wie bereits telefonisch besprochen unseren Einspruch zur Änderung des Flächennutzungsplanes einlegen. (zu den Flächen Wehdel 6 und 7)</p> <p>Auf den Grundstücken Wesermünder Straße XX (Flur XX) betreiben wir ein Autohaus mit Tankstelle, Werkstatt, Schleppdienst und demnächst auch eine Portalwaschanlage (Baugenehmigung liegt seit August 2021 vor). Wir beschäftigen in den einzelnen Firmenzweigen ca. 20 Mitarbeiter und haben unseren Betrieb in den letzten 10 Jahren mehrfach erweitert und modernisiert.</p> <p>Das Grundstück Wesermünder Straße XX haben wir vor ca. 10 Jahren als Erweiterungsfläche für den Betrieb erworben. (Flur XX)</p> <p>Die von Ihnen geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans können wir nicht nachvollziehen, da im gesamten Gebiet Wehdel 6 Handwerksbetriebe als auch Resthöfe mit Tierhaltung im Bestand sind und somit eine dörfliche Umgebung und kein Wohngebiet bilden. Eine Kennzeichnung als Dorfgebiet wäre daher angebracht um auch den ursprünglichen Dörflichen Ortskern zu erhalten und weiter zu entwickeln.</p> <p>Das Grundstück Wesermünder Straße XX (Flur XX) befindet sich ebenfalls in unserem Besitz, was einen Resthof darstellt. Hier werden Tiere gehalten und auf den Grünflächen Landwirtschaft betrieben.</p> <p>Das Grundstück Wesermünder Straße XX (Flur XX) ist auch in Familienbesitz und stellt eine weitere betriebliche Erweiterungsfläche dar. Hier soll der direkt angrenzende landwirtschaftliche Betrieb von Frau Gercken zum</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das genannte Grundstück liegt im gültigen FNP innerhalb der Gemischten Baufläche (M). Damit sind gewerbliche Betriebe wie ein Autohaus mit Reparaturwerkstatt, Tankstelle, An- und Verkauf von Fahrzeugen sowie Kiosk allgemein zulässig. Die geplante Waschstraße liegt ebenfalls in dieser Bauflächendarstellung.</p> <p>Im Ergebnis der Stellungnahmen aus diesem erneuten Beteiligungsverfahren hat sich der Ortsrat Wehdel erneut mit der Nutzungsausweisung in der Ortschaft auseinandergesetzt und empfohlen, mit einem sich an diese Flächennutzungsplan-Änderung anschließenden neuen Änderungsverfahren den im Rahmen der Beteiligung - gerade bezogen auf Wehdel - eingegangenen Stellungnahmen auseinanderzusetzen.</p> <p>Insoweit werden die nebenstehenden Ausführungen im Zusammenhang mit dieser FNP-Änderung zur Kenntnis genommen und auf das anschließende FNP-Änderungsverfahren (=> 69. FNP-Änderung) verwiesen.</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p>Wohngebiet gemacht werden. (Wehdel 7) Dies würde die betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten einschränken.</p> <p>Um die seit Generationen andauernde zukunftsorientierte Ausrichtung und Anpassung der betrieblichen Flächen zu gewährleisten und die Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen fordern wir unseren gesamten Besitz und die angrenzenden Flächen als Dorfgebiet und nicht als Wohngebiet im Flächennutzungsplan darzustellen.</p>	
<p>Bürger J Stellungnahme vom 23.09.2021</p>	
<p>Wie uns bekannt ist, planen Sie mehrere Baugebiete in Wehdel. Alles gut und schön, wir haben Pferde und Kühe, und unser Stall steht gegenüber vom neuen Kindergarten der bald gebaut wird. Wir leben auf einem Dorf und da gehört Tierhaltung normal dazu, und das soll auch so bleiben, sonst wären wir kein Dorf mehr!! Wenn die Tierhaltung „verboten“ wird, wo sollen unsere Tiere hin?? Haben Sie und Ihre Kollegen da mal Gedanken darüber gemacht?? Unsere Tiere bleiben wo sie sind!!</p> <p>Wir wollen das Wehdel ein Dorf bleibt, genauso das die Pferde/Tierhaltung bleibt. Eine „Stadt“ wollen wir hier nicht!! Es sind auch Kinder die ihr Hobby reiten hier machen, wo sollen die Kids dann hin??</p> <p>Über ein persönliches Gespräch würden wir uns freuen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundlage für die erfolgte Ausweisung im FNP ist das Ergebnis der strategischen Entwicklungsplanung „Schiffdorf 2030“. Unter maßgeblicher Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Rats- und Ortsratsmitglieder wurde unter anderem das Ziel entwickelt, „Starke Ortskerne“ zu schaffen. Diesem grundsätzlichen Ziel folgend wurden für die Ortschaften die Ortskerne definiert und als „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesen. Die übrigen Siedlungsbereiche wurden dahingehend überprüft, ob in Teilbereichen ein gewerblicher Schwerpunkt zu erkennen war, so dass auch in diesen Teilen eine „Gemischte Nutzung“ festgelegt werden sollte.</p> <p>Im Ergebnis der Stellungnahmen aus diesem erneuten Beteiligungsverfahren hat sich der Ortsrat Wehdel erneut mit der Nutzungsausweisung in der Ortschaft auseinandergesetzt und empfohlen, mit einem sich an diese Flächennutzungsplan-Änderung anschließenden neuen Änderungsverfahren den im Rahmen der Beteiligung - gerade bezogen auf Wehdel - eingegangenen Stellungnahmen auseinanderzusetzen.</p> <p>Insoweit werden die nebenstehenden Ausführungen im Zusammenhang mit dieser FNP-Änderung zur Kenntnis genommen und auf das anschließende FNP-Änderungsverfahren (=> 69. FNP-Änderung) verwiesen.</p>
<p>Bürger K Stellungnahme vom 27.09.2021</p>	
<p>hiermit lege ich gegen die geplante 68. Teilflächennutzungsplanänderung Widerspruch ein.</p>	<p>Im Ergebnis der Stellungnahmen aus diesem erneuten Beteiligungsverfahren hat sich der Ortsrat Wehdel erneut mit der Nutzungsausweisung in der Ortschaft auseinandergesetzt und empfohlen, mit einem sich an diese</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p>Der Widerspruch betrifft die Teil-FNP-Änderung der Fläche Wehdel 4 und ist zunächst zur Fristwahrung eingelegt. Diese Fläche ist bisher Mischgebiet und soll nun als Wohngebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Unsere Familie betreibt auf den Flurstücken XX seit mehr als 100 Jahren Handels- und Handwerksgewerbe. Aktuell sind mehrere unserer Betriebsgebäude zur gewerblichen Nutzung vermietet. Es besteht zwar für alle Betriebe Bestandsschutz, die zukünftige rechtliche Lage bei Mieterwechsel oder Betriebsneuanmeldungen ist jedoch ungewiss. Unser Sohn plant nach Abschluss seines Studiums die Selbständigkeit auf dem Gelände. Weitere Familienmitglieder sind in handwerklicher Ausbildung, spätere Betriebseröffnung wird angestrebt. Eine derartige Planänderung gefährdet nicht nur Existenzen und nimmt Zukunftsperspektiven, sie mindert auch den Wert der Grundstücke erheblich. Unsere Betriebsgebäude sind ausschließlich zur gewerblichen Nutzung konzipiert.</p> <p>Zudem möchte ich darauf hinweisen, dass in der strategischen Entwicklungsplanung Schiffdorf 2030 die fragliche Fläche als Mischgebiet festgelegt ist. Ein klarer Widerspruch zur jetzigen Planung.</p>	<p>Flächennutzungsplan-Änderung anschließenden neuen Änderungsverfahren den im Rahmen der Beteiligung - gerade bezogen auf Wehdel - eingegangenen Stellungnahmen auseinanderzusetzen.</p> <p>Insoweit werden die nebenstehenden Ausführungen im Zusammenhang mit dieser FNP-Änderung zur Kenntnis genommen und auf das anschließende FNP-Änderungsverfahren (=> 69. FNP-Änderung) verwiesen.</p> <p>In der strategischen Entwicklungsplanung wurden keine flächenscharfen Gebietsausweisungen vorgenommen, die Aussage kann somit nicht nachvollzogen werden.</p>
<p>Bürger L Stellungnahme vom 27.09.2021</p>	
<p>gegen die geplante 68. Teilnutzungsplan Änderung lege ich hiermit Widerspruch ein.</p> <p>Der Widerspruch ist zunächst zur Fristwahrung eingelegt und betrifft die Teil-FNP- Änderung der Fläche Wehdel 7, sofern ich das richtig auf der mir zur Verfügung stehenden Karte erkennen kann.</p> <p>Diese Fläche, bisher Mischgebiete, sollen in Zukunft als reine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Dazu schreiben Sie im FNP: „.... Gleichzeitig ist dabei der historische Charakter zu wahren. Im Fokus stehen insbesondere die hauptsächlich durch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe geprägten Dorfkern als Orte der Identifikation.“</p> <p>In anderen Ortschaften wie z.B. Geestenseth, Larven, Bramel, Wehden und Sellstedt wird dieser Anspruch eingehalten, da die Dorfkern dort weiterhin als Mischgebiet bestehen bleiben. In Wehdel jedoch soll der komplette Ortskern als Wohngebiet ausgewiesen werden.</p>	<p>Im Ergebnis der Stellungnahmen aus diesem erneuten Beteiligungsverfahren hat sich der Ortsrat Wehdel erneut mit der Nutzungsausweisung in der Ortschaft auseinandergesetzt und empfohlen, mit einem sich an diese Flächennutzungsplan-Änderung anschließenden neuen Änderungsverfahren den im Rahmen der Beteiligung - gerade bezogen auf Wehdel - eingegangenen Stellungnahmen auseinanderzusetzen.</p> <p>Insoweit werden die nebenstehenden Ausführungen im Zusammenhang mit dieser FNP-Änderung zur Kenntnis genommen und auf das anschließende FNP-Änderungsverfahren (=> 69. FNP-Änderung) verwiesen.</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p>Im Gebiet Wehdel 6 und 7 sind mindestens sieben landwirtschaftliche Betriebe / Resthöfe mit Tierhaltung und drei Handwerksbetriebe ansässig. Aktuell besteht für alle Betriebe Bestandsschutz, nur ist die zukünftige rechtliche Lage bei Betriebsübergabe oder Verkauf ungewiss.</p> <p>Eine derartige Planänderung gefährdet nicht nur Existenzen und nimmt Zukunftsperspektiven, gleichermaßen mindert sie den Wert der Resthöfe, in dem sie diese um die Möglichkeit der Tierhaltung beraubt.</p> <p>Auch unter dem Aspekt den dörflichen Charakter der Ortsmitte zu wahren, wäre es eine Lösung für alle betroffenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe, die Flächen Wehdel 6 und 7 als Dorfgebiete auszuweisen.</p> <p>Ich werde auch jeglicher Entwicklungsmöglichkeiten meines Betriebes beraubt.</p> <p>Die Nutzungsplanänderung ist für mich aus den o.g. Gründen nicht akzeptabel und kommt einer kalten Enteignung gleich. Auch ich hätte es zudem begrüßt, wenn die Gemeinde bei der Planung eine offenere Kommunikation gepflegt hätte.</p> <p>Ich bitten Sie daher diese Angelegenheit zu überprüfen und zu ändern.</p>	
<p>Bürger M Stellungnahme vom 27.09.2021</p>	
<p>gegen die geplante 68. Teilnutzungsplan-Änderung haben wir bzgl. der Ausweisungen von Wohngebieten in der Ortschaft Wehdel erhebliche Bedenken.</p> <p>Die Flächen um unser Wohnhaus / unseren Idw. Betrieb sollen statt wie bisher als Mischgebiete als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dies verkennt die tatsächlichen Gegebenheiten im Ortskern von Wehdel mit seiner Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft.</p> <p>Zu Recht schreiben Sie in der Begründung „... 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.“</p>	<p>Im Ergebnis der Stellungnahmen aus diesem erneuten Beteiligungsverfahren hat sich der Ortsrat Wehdel erneut mit der Nutzungsausweisung in der Ortschaft auseinandergesetzt und empfohlen, mit einem sich an diese Flächennutzungsplan-Änderung anschließenden neuen Änderungsverfahren den im Rahmen der Beteiligung - gerade bezogen auf Wehdel - eingegangenen Stellungnahmen auseinanderzusetzen.</p> <p>Insoweit werden die nebenstehenden Ausführungen im Zusammenhang mit dieser FNP-Änderung zur Kenntnis genommen und auf das anschließende FNP-Änderungsverfahren (=> 69. FNP-Änderung) verwiesen.</p>

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
<p>In anderen Ortschaften wie z.B. Geestenseth, Laven, Bramel, Wehden und Sellstedt wird dieser Anspruch eingehalten, da die Dorfkerne dort weiterhin als Mischgebiet bestehen bleiben. In Wehdel jedoch soll der komplette Ortskern als Wohngebiet ausgewiesen werden, obwohl hier diverse landwirtschaftliche Betriebe bzw. Resthöfe mit Tierhaltung und einige Handwerksbetriebe ansässig sind.</p> <p>Wenngleich aktuell für alle Betriebe Bestandsschutz besteht, ist jedoch die zukünftige rechtliche Lage bei Betriebsübergabe oder Verkauf ungewiss. Damit gefährdet die Planänderung nicht nur Existenzen und nimmt Zukunftsperspektiven, sondern mindert auch den Wert der Hofstellen bzw. Resthöfe, in dem sie diese um die Möglichkeit künftigen Tierhaltung beraubt.</p> <p>Auch unter dem Aspekt, den dörflichen Charakter der Ortsmitte zu wahren, wäre die beste Lösung für alle betroffenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe die Flächennutzung in der Ortschaft Wehdel als Dorfgebiete darzustellen. Die vorgelegte Nutzungsplanänderung ist für uns aus den o.g. Gründen nicht akzeptabel und bitten daher diese in vorstehenden Sinne abzuändern.</p>	