

Gemeinde Schiffdorf

68. Teilflächennutzungsplan-Änderung

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Hinweise

1.	wesernetz Bremerhaven GmbH	30.08.2021
2.	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	01.09.2021
3.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	31.08.2021
4.	TenneT TSO GmbH	02.09.2021
5.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	31.08.2021
6.	Avacon Netz GmbH	07.09.2021
7.	Handelskammer Bremen - IHK für Bremen und Bremerhaven	14.09.2021
8.	LEA GESELLSCHAFT FÜR LANDESEISENBAHNAUFSICHT MBH	14.09.2021
9.	Vodafone Deutschland GmbH	17.09.2021

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

1.	Landkreis Cuxhaven	26.08.2021
2.	evb Elbe-Weser GmbH	30.08.2021
3.	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH	30.08.2021
4.	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	31.08.2021
5.	EVV Elbe-Weser GmbH	30.08.2021
6.	EWE NETZ GmbH	01.09.2021
7.	Unterhaltungsverband Nr. 82 Geeste	07.09.2021
8.	Niedersächsische Landesforsten	04.09.2020
9.	Industrie- und Handelskammer Stade	21.09.2021
10.	Seestadt Bremerhaven	07.09.2021
11.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	23.09.2021
12.	Wasserverband Wesermünde	24.09.2021
13.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	27.09.2021
14.	Die Autobahn GmbH des Bundes	27.09.2021
15.	Niedersächsisches Landvolk Kreisverband Wesermünde e.V.	27.09.2021
16.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	21.09.2021

Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
Landkreis Cuxhaven Stellungnahme vom 26.08.2021	
<p><u>Beirat für Inklusion</u></p> <p>Bei allen künftigen Bauvorhaben ist die barrierefreie Erreichbarkeit zu gewährleisten.</p> <p>Da bezahlbarer barrierefreier Wohnraum auch im ländlichen Raum nicht ausreichend zur Verfügung steht, ist bei der Errichtung von Wohngebäuden § 49 NBauO besonders zu beachten.</p> <p>https://www.ndsvoris.de/jportal/?guelle=jlink&query=Bau0+ND+%C2%A7+49&psml=bsvoris-prod.psml&max=true</p> <p>Der Beirat weist besonders auf § 4 BGG hin. https://www.gesetze-im-internet.de/bgg/4.html</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft</u></p> <p>Das Fachgebiet Kreisstraßen und Infrastruktur gibt folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Gemeinde Schiffdorf unsere Stellungnahme aufgenommen und zur Kenntnis genommen hat.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Untere Naturschutzbehörde und Waldbehörde</u></p>	
<p>Kapitel 5.2.3 Ortschaft Schiffdorf: Die Fläche „Schiffdorf 3“ ist abweichend vom im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) 0,5 ha größer. Dies sollte in der Neuaufstellung des FNP entsprechend angeglichen werden.</p>	<p>Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Die Fläche „Schiffdorf 3“ hat wie in Kapitel 5.2.3 beschrieben eine Gesamt-Flächengröße von 8,0 ha.</p>
<p>Kapitel 5.2.5 Ortschaft Sellstedt: Die Fläche „Sellstedt 1“ ist abweichend vom im Verfahren befindlichen FNP 0,8 ha größer, da im Rahmen dieser Änderung die SPE-Fläche entlang der nördlichen Flächengrenze mit einbezogen wurde. Die sollte in der Neuaufstellung des FNP entsprechend angeglichen werden.</p>	<p>Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Die Fläche „Sellstedt 1“ hat wie in Kapitel 5.2.5 beschrieben eine Gesamt-Flächengröße von 4,8 ha.</p>
<p>Kapitel 5.6.2 Waldflächen: Die neu ausgewiesene Waldfläche der Ortschaft Schiffdorf (Fläche „Schiffdorf 7“) südlich der Siedlung Friedheim weist aktuell ein Grünland auf. Für das Grünland liegen Hinweise aus der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Fläche handelt es sich um artenarmes Intensivgrünland, welches im Rahmen der <u>aktuellen Biotopkartierung</u> (Stand: 28.04.2021) durch die Gemeinde Schiffdorf festgestellt wurde. Die Fläche wird faktisch derzeit</p>

Fortschreibung des LRP des Landkreises Cuxhaven vor, die auf ein mesophiles Grünland hindeuten. Mesophile Grünländer sind nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptypen. In der Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 01.07.2021 wird auf eine Biotopkartierung vom 28.04.2021 durch die Gemeinde Schiffdorf verwiesen, die zu dem Ergebnis kommt, dass es sich um ein intensiv Grünland handelt. Die Unterlagen zur Kartierung sind der Unteren Naturschutzbehörde zur weiteren Sondierung vorzulegen, somit kann eine abschließende Befreiung zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden.

Sofern die Fläche wie im Verfahren befindlichen FNP künftig als Kompensationsfläche vorgesehen ist, ist dies in der Begründung entsprechend des FNP zu ergänzen.

Kapitel 7.3 Zusammenstellung des flächenhaften Kompensationsbedarfes: In der dargestellten Tabelle 21 sind bei den Flächen „Schiffdorf 3“ und „Sellstedt 1“ die Änderungen in der Gesamtflächengröße zu berücksichtigen. In der vorliegenden Bilanzierung stehen weiterhin die alten Flächengrößen. Der Kompensationsbedarf ist entsprechend anzupassen.

Kapitel 7.5 Suchräume für Kompensationsflächen (bzgl. Tabelle 22): Die Fläche „Schiffdorf 5“ (hier: Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Schiffdorf) wird hier dem Bebauungsplan Nr. 80 „Am Vörtelweg“ zugeschrieben. Diese Aussage wird in Frage gestellt, da die Kompensationsmaßnahmen für diesen Bebauungsplan im Plangebiet selber liegen (s. planzeichnerische Darstellung und Begründung). Aktuell im Verfahren befindet sich der westlich an die SPE-Fläche angrenzende Bebauungsplan Nr. 101 „Östliche Postbrookstraße“. In der Begründung zu diesem Plan wird auf Kompensationsflächen auf demselben Flurstück verwiesen. Bei diesem Flurstück handelt es sich um die besagte SPE-Fläche. Hier ist zu prüfen, ob die SPE-Fläche zum Bebauungsplan Nr. 80 „Am Vörtelweg“ oder zum Bebauungsplan Nr. 101 „Östliche Postbrookstraße“ gehört und der Text ggf. entsprechend zu korrigieren.

Bezüglich der Eignungsflächenanalysen Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Gewerbliche Intensivtierhaltung und Windenergienutzung haben die Stellungnahmen vom 26.06.2020, 29.06.2020 und 30.06.2020 im Rahmen einer vorgezogenen Abstimmung zum FNP uneingeschränkt Gültigkeit (s. Anlagen).

intensiv durch einen Landwirt als Grünland bewirtschaftet. Die Kartierung liegt den Unterlagen zum Verfahren bei.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Eingriffsbilanzierung entsprechend angepasst.

Die Begründung wird dahingehend korrigiert, dass die angesprochene Kompensationsfläche primär zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen der Natur und der Landschaft aus dem B-Plan Nr. 101 „Östlich der Postbrookstraße“ dient, aber zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen möglich sind, wenn das Kontingent noch nicht vollständig aufgebraucht sein sollte.

Die Stellungnahmen wurden in den vorangegangenen Abwägungen berücksichtigt.

Amt für Bauaufsicht und Regionalplanung**Baudenkmalerschutz**

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

Die geplanten Veränderungen in den Ortschaften Spaden, Schiffdorf, Wehdel, Sellstedt, Geestenseth, Bramel und Wehden (Begründung Punkt 5.2.2 bis 5.2.8) wurden in baudenkmalfachlicher Hinsicht überprüft.

In den Ortschaften Schiffdorf, Wehdel, Bramel und Wehden werden keine Baudenkmale von den geplanten Änderungen betroffen.

In der Ortschaft Spaden befindet sich im Gebiet „Spaden 10“ eine denkmalgeschützte Kapelle an der Leher Straße. Das dortige Wohngebiet soll in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Hierzu bestehen keine generellen Bedenken, auf die Kapelle ist bei der näheren Planung aber Rücksicht zu nehmen.

In der Ortschaft Sellstedt befindet sich im Gebiet „Sellstedt 1“ ein denkmalgeschütztes ehemaliges Wohnwirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Sellstedter Straße 18. Zu dem dort vorgesehenen Wohngebiet bestehen keine generellen Bedenken.

In der Ortschaft Geestenseth befindet sich im Gebiet „Geestenseth 2“ der denkmalgeschützte historische Bahnhof auf dem Grundstück Schienenweg 1. Das dortige Wohngebiet soll in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Hierzu bestehen keine generellen Bedenken, auf den Bahnhof ist bei der näheren Planung aber Rücksicht zu nehmen.

Regionalplanung

Hier: Regionalplanerische Stellungnahme

Es werden aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken mehr erhoben. Die vorgesehenen Darstellungen im Flächennutzungsplan werden vermerkt. Ich gebe allerdings den Hinweis, dass im Rahmen der Bebauungsplanung die Erfordernisse der Raumordnung (Ziele und Grundsätze) zu beachten, bzw. zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Insbesondere verweise ich auf folgende Ziele (Fettdruck) bzw. Grundsätze:

Kenntnisnahme.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass sich die angegebene Adresse außerhalb der dargestellten Fläche „Sellstedt 1“ befindet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde Schiffdorf beruht die vorliegende Planung auf den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Ziele der Raumordnung stehen der vorliegenden Planung entsprechend nicht entgegen. Auf Ebene der Bebauungsplanung wird die Gemeinde die Ziele der Raumordnung auf Grundlage des Flächennutzungsplans berücksichtigen.

Ziffer 02 Grundsatz im Kapitel 3.1.1.2 RROP 2012:

„Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist auch durch eine entsprechende Bauleitplanung sicherzustellen. Vor Ausweisung neuer Bauflächen ist vorrangig die Schließung von Baulücken zu prüfen.

Ziffer 07 Ziel im Kapitel 2.1 RROP 2012:

„Ansonsten hat sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen. Der Träger der Bauleitplanung legt in Abstimmung mit dem Landkreis als Träger der Regionalplanung den Umfang der Eigenentwicklung fest; hierbei sind insbesondere die demografische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.“

Ziffer 02 Ziel bzw. Grundsatz im Kapitel 3.1.1 LROP 2017:

„Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,
- naturbetonte Bereiche ausgespart und
- die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.“

Dazu kann es dienlich sein, in der Begründung des Bebauungsplans die relevanten Inhalte aus der Begründung für die Flächennutzungsplanung zu zitieren.

Für zukünftige Vorhaben steht die Regionalplanung des Landkreises Cuxhaven gerne zur frühzeitigen Beratung zu regionalplanerischen Themen, auch vor einer konkreten Bauleitplanung, zur Verfügung.

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

Kenntnisnahme.

<u>evb Elbe-Weser GmbH</u>	
Stellungnahme vom 30.08.2021	
<p>Aus eisenbahntechnischer und nachbarrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Bauvorhaben, wenn folgende Hinweise, Anregungen und Auflagen beachtet werden:</p> <p>Es dürfen dem Bahngelände, insbesondere dem Bahnseitengraben, keine Oberflächen- oder andere Abwässer zugeführt werden (z.B. Niederschlagswasser), auch für die Zeit der Bauausführung.</p> <p>Das Grundstück ist zur Bahnseite durch eine dauerhafte, wehrhafte Einzäunung abzusichern. Für die Zeit der Bauausführung ist ebenfalls ein Bauzaun zur Bahnseite aufzustellen. Der Einbau von Toren ist nicht zulässig.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb können Erschütterungen, Lärm, Staub oder andere Immissionen hervorgerufen werden. Eine Haftung hierfür wird von der EVB Elbe-Weser GmbH nicht übernommen.</p> <p>Sollten bei einer stärkeren Nutzung der Eisenbahnstrecke zu einem späteren Zeitpunkt Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, gehen diese nicht zu Lasten der EVB Elbe-Weser GmbH.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die EVB Elbe-Weser GmbH verfügt über eine uneingeschränkte Genehmigung gemäß § 6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zum Betrieb und Unterhalt der Nebenbahnstrecke Bremerhaven - Bremervörde - Buxtehude. Im Rahmen dieser Genehmigung ist die Erhöhung der Anzahl der verkehrenden Züge jederzeit möglich und zulässig.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<u>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</u>	
Stellungnahme vom 30.08.2021	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Baumaßnahme) Im Planbereich</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Belange der Telekom-z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns den festgesetzten Plan mit Erläuterungsbericht zu übersenden.</p>	
<p><u>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH</u> Stellungnahme vom 31.08.2021</p>	
<p>Von dem oben genannten Vorhaben sind Erdgashochdruckleitungen/Kabel der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen betroffen. Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.</p> <p>Ein Gasunie-Mitarbeiter wird die Lage des Schutzstreifens ermitteln, kennzeichnen und die vor Ort tätigen Personen einweisen. Hierfür fallen keine Kosten an. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen:</p> <p><u>Auflagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungs- bzw. kabelgefährdender Maßnahmen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen zur Vornahme von betrieblichen Überwachungs- und Unterhaltsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt auch mit Baufahrzeugen zugänglich ist. • Im Rahmen der Planung sollte ein Ortstermin mit dem zuständigen Gasunie-Standort durchgeführt werden, in dem neben der Abstimmung des Vorhabens auch eine Auspflockung der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels und des damit verbundenen Schutzstreifens erfolgen kann. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch noch nicht relevant.</p>

- Geplante Fundamente/ Schächte/ Gebäude sind hinsichtlich ihrer Stand-sicherheit so zu planen bzw. zu errichten, dass ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie-Anlage auch ohne Verbau jederzeit möglich ist.
- Straßen und Zufahrten zu den Grundstücken sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels anzulegen. Anderenfalls können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.
- Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nur nach vorheriger Abstimmung mit Gasunie verändert werden.
- Mauern, Gatter, Zäune und dergleichen sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Abstimmung mit Gasunie notwendig.
- Die Zugänglichkeit des Leitungsschutzstreifens muss jederzeit sichergestellt sein.
- Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze sollten daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels durchzuführen.
- Jeder Bauantrag bzw. jede Baumaßnahme in einem Sicherheitsstreifen von je 50 m beiderseits der Leitungssachse bzw. des Kabels ist Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Im Störfall außerhalb der Dienstzeit wenden Sie sich bitte an die ständig besetzte Leitzentrale 0 800 / 69 666 96.

Kosten:

- Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen.
- Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.

Aktuell betroffene Anlagen:

Durchmesser In Schutzstreifen in Begleitka- Bestandsplan Erdgastransportleitung(en) / Kabel mm m bel Nr. " 40

<p>ETL 0003.200 Abs. Habichthorst - 250 8,00 ja BP 51, BP 53, BP Bremerhaven 54</p> <p>ETL 0069.000 Bremerhaven - Cuxhaven 300 6,00 ja BP 7, BP 8, BP 9</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Angaben in den Plänen zu Lage und Verlauf der Gasunie-Anlagen sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden. • Suchschlitze und Querschläge sind vom Antragsteller unter Gasunie-Aufsicht durchzuführen. 	
<p><u>EWE NETZ GmbH</u> Stellungnahme vom 01.09.2021</p>	
<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen.</p> <p>Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen) Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt.</p> <p>Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p>	
<p><u>Unterhaltungsverband Nr. 82 Geeste</u> Stellungnahme vom 07.09.2021</p>	
<p>nach Durchsicht der Unterlagen möchten wir auf unsere Hinweise aus unseren voran gegangenen Stellungnahmen vom 21.03.2019, 14.08.2020 sowie 01.07.2021 verweisen.</p> <p>Wichtig sind uns die Beteiligungen an Bebauungsplänen und weiteren Genehmigungsverfahren. Auch eine Beteiligung bei naturschutzfachlichen Projekten innerhalb der Gemeinde wäre von Vorteil, um ggf. Synergieeffekte zu nutzen oder Diskrepanzen vor Ort zu vermeiden.</p> <p>Wir begrüßen die Aussagen, anfallendes Regenwasser nicht einfach abzuführen, sondern zur Versickerung zu bringen oder zu speichern und ggf. einer Bewässerung zukommen zu lassen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Niedersächsische Landesforsten</u> Stellungnahme vom 04.09.2021</p>	
<p>Aus forstwirtschaftlicher Sicht habe ich zu den Planungen auf folgenden Flächen Hinweise und Bedenken: Wehden 2, 3+6; Spaden 2, 6+8; Wehdel 2+6; Schiffdorf 1-3; Sellstedt 1, 3, 5.</p> <p>Diese Flächen liegen direkt an oder in der Nähe von Flächen, bei denen es sich um Wald handelt oder möglicherweise um Wald i.S. des NWaldLG handeln könnte (Beurteilung nur nach Luftbild erfolgt!).</p> <p>Zur Beurteilung, ob es sich hier um Waldflächen handelt, gebe ich folgende Hinweise:</p> <p>NWaldLG § 2 (3): Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansammlung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor". Gemäß Kommentar zum Waldrecht (Klose/Orf 2.</p>	<p>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der Planung wird festgehalten. Die sich aus den Hinweisen ergebenden forstrechtlichen Anforderungen sind auf Ebene der Bebauungsplanung und der Baugenehmigung im Einzelfall konkret zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass durch die Verfahrensumstellung von Neuaufstellung des FNP zur 68. Teil-FNP-Änderung sich die Darstellung und Nummerierung der Flächen geändert hat, daher sind in der Stellungnahme Flächen teilweise nicht mehr Teil der Planung und Waldbelange somit nicht mehr berührt.</p>

Auflage Nr. 7c ist ein Grundstück Wald, wenn es von Bäumen bestanden ist, die zur Holzerzeugung geeignet sind (OVGE 15, 306=MDR 1960, 1041) Der Waldbegriff setzt dabei nicht voraus, dass der Baumbestand nach den Grundsätzen der Forstwirtschaft angelegt und verwertet wird. Es ist auch unerheblich, ob es sich dabei um standortgerechte Baumarten handelt oder nicht. Es wird verlangt, dass es sich um Waldbäume handeln muss, zu denen beispielsweise auch Fichten, Sitkafichten, Lärchen, Birken oder Kiefern gehören.

KOLODZIEJOK und RECKEN (Kommentare zum Waldrecht) führen ergänzend an, dass eine "Grundfläche" i. S. des f 2 Abs. 1 Satz 1 ein Grundstück im wirtschaftlichen Sinn ist, "dass mehrere Grundstücke im Rechtsinne oder einen Teil eines solchen Grundstücks umfassen kann." Über den Mindestumfang der "Grundfläche" hat der Gesetzgeber keine konkreten Festlegungen vorgenommen. Dr. Möller (Kommentar zum Waldrecht Band III Seite 39) führt als Mindestfläche 100m² und als Mindestbreite 30m (Schmalseite) an.

Klose/Orf schreiben in ihrem Kommentar zum Waldrecht „Forstrecht“ sogar nur von 20- 30 m!

Nach forstfachlichem Urteil könnten die Flächen sogar noch kleiner sein. Der im NWaldLG gebrauchte Ausdruck "Grundfläche" umfasst nach TESSMER (Kommentar zum Landeswaldgesetz) begrifflich nicht nur die Fläche, sondern auch den Raum über der Erdoberfläche, in den der einzelne Baum hineinragt, sowie den durchwurzeltten Raum. Hiernach könnte die Flächenbreite einer möglichen Waldfläche (und somit auch die Flächengröße) bei verschiedenen Grundstücken, die nach Kataster zum Beispiel nur 25 Meter breit sind, sogar noch größer als 30 m ausfallen, womit es sich dann um eine Waldfläche handeln würde, soweit die übrigen Kriterien ebenfalls zutreffen.

Soweit es sich bei den angesprochenen Flächen um Waldflächen handelt, sind zur Berücksichtigung der verschiedenen „Waldbelange“ u. a. der Abstand zwischen Bebauung und Wald zu regeln.

Gemäß Landesraumordnungsprogramm soll zwischen Wald und Bebauung ein Abstand von 100 m erhalten bleiben.

Im RROP des LK CUX steht folgender Hinweis:

Wälder sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand

von 100m zum Waldrand einzuhalten. Die Entwicklung eines artenreichen Waldrandes ist zu fördern.

Je nach Bodenbeschaffenheit und Baumart können Waldbäume zwischen 25 und 50 Meter hoch werden. Aus forstlicher Sicht sollte mindestens der Abstand einer Baumlänge, das sind in der Regel 35 bis 40 m, eingehalten werden.

Der Grund für diese Forderung besteht darin, dass auch auf Standorten ohne besondere Windwurfgefährdung die latente Gefahr besteht, dass Totäste herabfallen, Bäume umstürzen oder Grundstücksbrände auf den Wald, bzw. Waldbrände auf die Bebauung übergreifen können, was zu einer Gefahr für Leib und Leben der sich in dem Gebäude aufhaltenden Personen werden kann. Sie behindert die Waldbewirtschaftung, beeinträchtigt das Landschaftsbild und die Waldökologie sowie die Erholungs- und Klimaschutzfunktion.

Oft ergeben sich auch wechselseitige Konflikte mit Wohnbebauung aufgrund von Schattenwurf oder durch „Entsorgung“ von Gartenabfällen in den angrenzenden Wald mit einhergehender Florenverfälschung und damit schwindender Biodiversität.

In die erforderliche Gefahrenprognose ist dabei nicht nur der „Ist-Zustand“ zu betrachten, sondern auch die natürliche Weiterentwicklung mit in die Planung einzubeziehen.

Die Möglichkeit von Windwürfen oder Windbrüchen ist bei starken Stürmen sogar im gesunden Holz möglich (in Niedersachsen in großem Umfang: Kyrill 2007, Niklas 2015 oder Friederike Januar 2018) Ein Nachlassen der Stand- oder Bruchfestigkeit durch Fäule im Wurzel- oder unteren Stammbereich ist besonders bei zunehmendem Alter möglich, aber oft nicht von außen erkennbar. Je höher die Bäume werden, desto mehr verschiebt sich auch der Schwerpunkt nach oben, was wiederum zu einer stärkeren Wurfgefahr führt.

Diese Auffassung wird auch durch die Niedersächsische Bauordnung unterstrichen, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen, zu ändern und zu unterhalten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet wird.

Grundstücke, die unmittelbar an Hochwald angrenzen, werden nicht als Bauland eingestuft. Bestandteil der Verkehrsauffassung ist die Erkenntnis, das Gebäude einen angemessenen Abstand zum Wald einhalten müssen (sh. VG Saarland Urteil vom 27. August 2008 -AZ. 5 K 72/08;

<p>VWG BW Ur.V.2.11.89 NUR 1990 S. 273 ff/274).</p> <p>Bei nachfolgenden Neudarstellungs- und Potentialflächen bestehen keine Bedenken, da Waldbelange nicht betroffen sind:</p> <p>Wehden 1, 4, 5 Spaden 1, 3-5, 9, 10 Geestenseth 1-4 Wehdel 1,3- 57 Bramel 1-6 Laven 1-2 Schiffdorf 4, 6 Sellstedt 2, 4, 6</p> <p>Diese Stellungnahme ist mit dem Forstamt Nordheide /Heidmark der Landwirtschaftskammer Niedersachsen gemäß § 5 (3) NWaldLG abgestimmt.</p>	
<p>Industrie- und Handelskammer Stade Stellungnahme vom 21.09.2021</p>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Zu dem vorgelegten Planentwurf bzw. den Änderungen haben wir folgende Anregungen und Bedenken vorzutragen.</p> <p>In der Begründung werden auf S. 23 unter Kap. 2.3.7 „Flächenumwandlungen“ angesprochen. Diese beziehen sich auf die Umwandlung von bisher im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen Mischflächen in Wohnbauflächen. Als Begründung wird angegeben, dass in vielen gemischten Bauflächen der Anteil an Wohnnutzung überwiegt, sodass das gebietstypische Mischverhältnis von Wohnen und Gewerbe oft faktisch nicht mehr vorhanden sei. Daher erfolge „die Umwandlung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen dort, wo das mischgebietstypische Verhältnis von 50% Wohnen und 50% gewerblichen Nutzungen nicht mehr vorhandenen ist“. Damit sollen „Etikettenschwindel“ innerhalb bereits bebauter Flächen in den Ortslagen vermieden werden.</p> <p>Grundsätzlich ist diese Argumentation nachvollziehbar, birgt aber im Detail möglicherweise Problemlagen für ansässige Gewerbebetriebe, die es zu vermeiden gilt. Da aufgrund der Darstellung in den Planungsunterlagen eine detaillierte Kontrolle der betroffenen Gebiete hier nicht möglich ist, gehen wir davon aus, dass es eine Vielzahl von Gewerbebetrieben in den</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. In einem überwiegenden Teil der bestehenden gemischten Bauflächen ist das gebietstypische Verhältnis zu Gunsten eines deutlich höheren Wohnanteils verschoben, so dass bestandsorientiert auf eine Darstellung als Wohnbaufläche zurückgegriffen wird.</p> <p>Eine direkte Einschränkung gewerblicher oder landwirtschaftlicher Betriebe kann dadurch nicht abgeleitet werden, da der FNP keine</p>

betreffenden Gebieten gibt, ohne diese im Einzelnen benennen zu können. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Im Gegensatz zu Wohngebieten können im Mischgebiet auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt sein. Die angeführte 50/50 Verteilung von Wohnen und Gewerbe trifft dabei nur auf Mischgebiete gem. § 6 BauNVO zu, während in Urbanen Gebieten gem. § 6a BauNVO ein solches Verhältnis nicht notwendig ist.

Für den Großteil der in Rede stehenden Gebiete bestehen keine Bebauungspläne; sie befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in einem Baugebiet ist der betriebliche Störfaktor. Der Störungsgrad eines Gewerbebetriebs hängt maßgeblich von der Größe, der Ausstattung, der Ausgestaltung, der Benutzungsfrequenz und den Nutzungsmodalitäten ab. Ändert sich die Nutzungsart in der Umgebung eines Betriebsstandortes entscheidend, kann diese Entwicklung eine Beeinträchtigung der Baugenehmigung für den Betrieb zur Folge haben. Damit wäre auch der Bestandschutz relativiert. An betriebliche Erweiterungen oder Nutzungsänderungen ist dann zumeist nicht mehr zu denken.

Als ein konkretes Beispiel sei hier das Unternehmen Heino Mühlenbeck Fleischwaren GmbH, Leher Str. 53 in Spaden angeführt. Im geltenden FNP ist für das Betriebsgrundstück eine Mischnutzung ausgewiesen, die 68. Änderung des FNPs sieht, soweit von hier erkennbar, die Ausweisung einer Wohngebietsnutzung vor.

rechtliche Bindung entfaltet, sondern lediglich Aussagen für die zukünftige Nutzungsentwicklung der Gemeinde darstellt.

An dieser Stelle wird deutlich darauf hingewiesen, dass die Beurteilung eines Vorhabens allein auf die Prüfung und Einordnung der näheren Umgebung abgestellt wird. Dabei kann es sein, dass in einem unbeplanten Siedlungsbereich ein mit mehreren gewerblichen Betrieben bestehendes Quartier als Mischgebiet zu bezeichnen ist und eine hinzutretende Wohnnutzung demnach zu beurteilen ist. Genauso ist eine Ansiedlungsvorhaben eines Gewerbebetriebes zu sehen, das sich in einem Bereich niederlassen möchte, dessen Umgebung durch Wohnnutzung geprägt wird. Die Beurteilung eines Vorhabens ist daher im Einzelfall zu prüfen, so dass die Darstellungen im FNP nur hilfsweise herangezogen werden können, um das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen und Verträglichkeit einer ersten Einordnung zuzuführen. Weiterhin ist zu beachten, dass es sich bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan um Bauflächen und nicht um Baugebiete handelt. Demnach wird keine Unterscheidung der Gemischten Baufläche in die Kategorien der §§ 5-7 BauNVO vorgenommen. Insoweit sind die nebenstehenden Ausführungen zu den Baugebieten lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

Die Flächen des genannten Betriebes in der Leher Straße 53 werden im wirksamen FNP als Wohnbauflächen dargestellt, im Zuge der 68. Teil-FNP-Änderung werden diese sowie die angrenzenden Grundstücke entlang der Leher Straße in gemischte Bauflächen umgewandelt. Für den genannten Betrieb kommt es durch die Darstellungen somit erkennbar zu keiner zusätzlichen Einschränkung hinsichtlich möglicher Immissionen oder zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten.

Hinsichtlich der grundsätzlichen Anregung die Nutzungsausweisung zurückzunehmen wird darauf verwiesen, dass im Anschluss an die gegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung mit der 69. FNP-Änderung die Nutzungsausweisung in Teilbereichen der Gemeinde zu überprüfen.

<p>Wir regen daher an, die geplante pauschale Umwandlung von bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Innenbereichen nicht durchzuführen, sondern diese Ausweisung im FNP beizubehalten. Im Rahmen einer möglichen notwendigen Aufstellung eines Bebauungsplans bei Betriebserweiterung, Nachfolgenutzung oder Neuansiedlung (auch von Wohnbebauung) kann für das betroffene Areal dann ein Bebauungsplan gem. § 6a BauNVO aufgestellt werden, der das Planungsziel, Reserven für die wohnbauliche Entwicklung zu erschließen, ermöglicht, ohne die vorhandene gewerbliche Nutzung negativ zu beeinflussen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es sich in den meisten Fällen um „gewachsene“ Bereiche handelt, in der die bestehende Nutzung sich über die Zeit entwickelt hat, so dass die „Mischnutzung“ als gebietstypisch anzusehen ist.</p> <p>Weiterhin merken wir an, dass der Satz „Auch innerhalb von Wohnbauflächen sind nicht störende Gewerbebetriebe, Läden, Gastronomie sowie Dienstleistungsbetriebe allgemein zulässig, sodass bestehende und künftig anzusiedelnde Betriebe hier zulässig sein“ auf S. 23 im Abschnitt „Flächenumwandlung“, unvollständig erscheint bzw. inhaltlich keinen Sinn ergibt; wir bitten dahingehend um Klarstellung, was genau ausgedrückt werden soll.</p> <p>Wir bitten darum, uns ein Exemplar der rechtskräftigen Planausfertigung digital zur Verfügung zu stellen oder über den Abschluss des Planverfahrens zu informieren. Zudem bitten wir um Mitteilung der Abwägungsentscheidung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Seestadt Bremerhaven Stellungnahme vom 07.09.2021</p>	
<p>mit Schreiben vom 26.08.2021 hat die Gemeinde Schiffdorf die Stadt Bremerhaven an der Fortführung der Neuaufstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes beteiligt, welche nunmehr als 68. Änderungsverfahren durchgeführt wird. Dem gemeindlichen Ratsinformationssystem sowie der Begründung konnte entnommen werden, dass Bedenken der Genehmigungsbehörde gegen die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans vorlagen.</p> <p>Einleitend wird darauf hingewiesen, dass die in den Stellungnahmen vom 03.05.2019, 18.09.2019 sowie 09.09.2020 vorgetragenen Anregungen und Bedenken weiterhin im folgenden Abwägungsprozess zu beachten und zu berücksichtigen sind.</p> <p>Durch die hier vorliegende Planung sollen nach der im Umweltbericht aufgeführten Flächenbilanz weitere 118,44 ha einer Siedlungsentwicklung</p>	<p>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahmen wurden in den vorangestellten Abwägungen berücksichtigt.</p>

zugeführt werden. In der Planzeichnung erfolgen noch weitergehende Darstellungen. Hierunter fallen teilweise Darstellungen, die im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Bauflächen dargestellt wurden und nunmehr als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Wie in den vorherigen Stellungnahmen dargelegt, stellt die beabsichtigte Ausweisung der vielen Wohnbauflächen eine weitreichende gemeindliche Angebotsplanung dar, die angesichts der prognostizierten demographischen Entwicklung in Bezug auf aktuelle Themen der nachhaltigen Stadt und Regionalentwicklung sowie des Klimaschutzes als fraglich erscheint und die Stadt Bremerhaven hinsichtlich ihrer sozialdemographischen Entwicklung eindeutig nachteilig berühren wird. Zur hier vorliegenden Planung werden daher die folgenden planungsrechtlichen Bedenken und Hinweise vorgetragen:

ALLGEMEINE HINWEISE UND BEDENKEN

Erneut wird festgestellt, dass in der Begründung (S. 7) aufgeführt wird, dass zum Stichtag 30.06.2016 insgesamt 14.510 Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde Schiffdorf gelebt haben. Einerseits weisen wir wiederholt daraufhin, dass das niedersächsische Landesamt für Statistik (LSN) für den genannten Zeitpunkt 290 Einwohnerinnen und Einwohner weniger ausweist und dementsprechend im Sinne einer sachgerechten Abwägung die Daten des Landesamtes zu verwenden sind bzw. zumindest eine Würdigung erhalten müssen. Andererseits stellt sich die Frage, weswegen im Kapitel „Trend der Bevölkerungsentwicklung“ noch das Prognosejahr 2020 aufgeführt wird. Das LSN gibt im Übrigen mit dem Stichtag 31.12.2020 für die Gemeinde Schiffdorf eine Einwohnerzahl vom 14.474 an.

Unabhängig hiervon ist zu berücksichtigen, dass nach Angaben des LSN seit dem Jahr 2000 die natürliche Bevölkerungsentwicklung ununterbrochen rückläufig ausfällt:

Die Ausführungen zur Demografie entsprechen im Tenor der bereits vorgetragenen Stellungnahme im Rahmen der vorangegangenen Beteiligungen und werden daher zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Schiffdorf ist der Überzeugung, mit der vorgenommenen statistischen Methodik den Sinngehalt einer Betrachtung des Themas „Demografie“ richtig dargestellt zu haben, nämlich darzulegen, wie sich in der Gemeinde nach den bekannten und anerkannten statistischen Erhebungen die Bevölkerung wahrscheinlich entwickeln wird. Im Übrigen darf sehr deutlich in Zweifel gezogen werden, ob eine derart detaillierte Auseinandersetzung mit der statistischen Auswertung zur Demografie dem Auftrag des Baugesetzbuches an die Beteiligung der Behörden und Nachbarkommunen gerecht wird.

352050 Schiffdorf			
ZEITRAUM	GEBORENE	GESTORBENE	SUMME
2000 - 2004	576 EW	729 EW	- 153 EW
2005 - 2009	501 EW	799 EW	- 298 EW
2010 - 2014	512 EW	801 EW	- 289 EW
2015 - 2020	826 EW	1.095 EW	- 269 EW
		SUMME	- 1.009 EW

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (2021): Natürliche Bevölkerungsbewegung 1961-2020, LSN-Online: Tabelle Z1100001, letzter Zugriff: 06.09.2021.

Wird die in der Gemeinde Schiffdorf lebende Bevölkerung in die verschiedenen Altersgruppen aufgegliedert (Stichtag 31.12.2020), so wird die Dominanz der Altersgruppe der über 65-jährigen Bewohnerinnen und Bewohner deutlich:

352050 Schiffdorf		
ALTERSGRUPPE	ANZAHL	ANTEIL
0 Jahre – 18 Jahre	2.610 EW	18,03 %
18 Jahre – 30 Jahre	1.533 EW	10,59 %
30 Jahre – 40 Jahre	1.660 EW	11,47 %
40 Jahre – 50 Jahre	1.590 EW	10,99 %
50 Jahre – 60 Jahre	2.486 EW	17,18 %
60 Jahre – 65 Jahre	1.094 EW	7,56 %
> 65 Jahre	3.501 EW	24,19 %
	14.474 EW	100,00 %

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (2021): Bevölkerung nach Altersgruppen, LSN-Online: Tabelle A100002G, letzter Zugriff: 06.09.2021.

Diese - häufig - alteingesessene Gruppe an Bewohnerinnen und Bewohnern lebt häufig in den gewachsenen Siedlungsstrukturen einer Kommune. Durch den allgemeinen Trend, dass insbesondere die älteren Bevölkerungsgruppen im hochbetagten Alter eine Reduzierung ihrer Wohn- und Grundstücksfläche vornehmen, können sich Handlungserfordernisse in den gewachsenen Siedlungsstrukturen ergeben.

Vor diesem Hintergrund begrüßt die Stadt Bremerhaven ausdrücklich die in der kommunalen strategischen Entwicklungsplanung „Schiffdorf 2030“ im Themenbereich „Wohnen und Siedlungsentwicklung“ aufgeführten Handlungsfelder. Insbesondere der Erhalt und die Qualifizierung „starker“

Ortskerne, die Förderung zielgruppenspezifischer Wohnformen, die Förderung an Bestandswohnungen sowie die zurückhaltende Entwicklung weiterer, meist im Außenbereich liegender Neubaugebiete entsprechen aus unserer Sicht einer nachhaltigen und kooperativen Stadt- und Regionalentwicklung und tragen auch der demographischen Entwicklung Rechnung.

Die nunmehr vorliegende 68. Änderung des Flächennutzungsplans weicht unserer Auffassung nach erheblich von der kommunalen Entwicklungsstrategie ab. Von den immerhin 34 Darstellungen beabsichtigter Baugebiete liegen mindestens 22 dieser Flächen von rund 136 ha im unbebauten Außenbereich der Gemeinde und entsprechen nur sehr begrenzt den gemeindlichen Leitzielen. Insbesondere das Leitziel, die Ortskerne zu sichern und zu stärken, wird durch die vorliegende Planung nur marginal beachtet.

Es erscheint im Übrigen als zweifelhaft, dass u.a. im Umweltbericht lediglich von Neudarstellungen gesprochen wird und in diesem Zuge nur die Neudarstellungen untersucht werden. Die Darstellungen in ihrer Gesamtheit, so wie sie auch in der Planzeichnung dargestellt sind, bleiben bspw. in der Flächenbilanz unberücksichtigt. So zeigt die Tabelle 25 auf, dass in „18 Bauflächen“ insgesamt 47,86 ha Wohnbauflächen und 3,7 ha gemischte Bauflächen sowie 66,88 ha gewerbliche Bauflächen neu ausgewiesen werden sollen. Maßgeblich in einer Flächenbilanz sind jedoch nicht die Neudarstellungen, sondern die tatsächlich in der Planzeichnung vorgenommenen Darstellungen.

In den nunmehr 8 vorliegenden Planzeichnungen erfolgen 46 Darstellungen (Summe: rund 200 ha) mit den folgenden Kennziffern:

- 101,3 ha für Wohnbauflächen
- 7,6 ha für gemischte Bauflächen
- 66,9 ha für gewerbliche Bauflächen
- 0,3 ha für Flächen für den Gemeinbedarf
- 6,1ha für Sondergebiete
- 14,7 ha für Flächen für die Landwirtschaft
- 0,5 ha für Flächen für den Wald
- 1,1ha für öffentliche Grünflächen
- 1,7 ha für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Gemeinde erkennt in den Ausführungen ein deutliches Einwirken in die Planungshoheit der Gemeinde, die die Kompetenz einer Nachbarkommune im Rahmen der Beteiligung deutlich überschreitet, und werden daher zurückgewiesen.

Der Umweltbericht betrachtet nur die beabsichtigten Neudarstellungen auf noch nicht bebauten Flächen im Außenbereich. Bei allen weiteren Flächen handelt es sich um Flächenumwandlungen in bereits überbauten Bereichen. Durch die Flächenumwandlungen sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten oder die überschlägige Abarbeitung der Eingriffsregelung erforderlich, so dass eine detaillierte Betrachtung im Umweltbericht nicht erforderlich ist.

<p>Daher ist es aus unserer Sicht zwingend erforderlich, eine Gesamtdarstellung sämtlicher in der Planzeichnung festgelegten Flächen in der Begründung und im Umweltbericht aufzuführen. Des Weiteren bedürfen insbesondere die folgenden beabsichtigten Darstellungen aus unserer Sicht einer weiteren inhaltlichen Auseinandersetzung:</p>	
<p>WOHNBAUFLÄCHEN: SPADEN 1&3 Die beiden Wohnbauflächen „Spaden 1 und Spaden 3“ befinden sich im Außenbereich des Ortsteils Spaden in verkehrsgünstiger Lage und grenzen an bestehende EFH-Gebiete der Ortschaft an. Im Sinne einer kooperativen Stadt-Umland-Partnerschaft wird der Hinweis vorgetragen, dass die zukünftigen Wohngebiete vielschichtig mit Angeboten für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu entwickeln sind und sich nicht nur auf die Entwicklung von EFH/DHH mit der entsprechend mono-sozialisierten Bevölkerungsschicht konzentrieren sollte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Über die städtebauliche Ausrichtung der Baugebiete entscheidet die Gemeinde nach dem dann zu entwickelnden städtebaulichen Konzept und der zum Zeitpunkt der Aufstellung bestehenden Nachfrage.</p>
<p>WOHNBAUFLÄCHEN: SCHIFFDORF 1-3 Die beabsichtigten Wohnbauflächen „Schiffdorf 1 und 2“ grenzen unmittelbar an das Gebiet der Stadt Bremerhaven. Eingangs wird der Hinweis vorgetragen, dass die betreffenden Wohnbauflächen innerhalb des WSG Wulsdorf (Zone III B) liegen. In der Planzeichnung vom 08.07.2020 war dies noch dargestellt. Aus hiesiger Sicht ist mindestens ein Hinweis in die Planzeichnung zur Lage innerhalb des WSG Wulsdorf aufzunehmen. Ebenfalls ist die durch das Gebiet verlaufende ELT-Hochspannungsleitung darzustellen. Dies begründet sich einerseits auch durch die räumliche konkretisierte Festlegung als Vorranggebiet innerhalb des rechtskräftigen RROP des Landkreises Cuxhaven und andererseits in der Übernahmepflicht durch den Träger der Bauleitplanung. Unabhängig davon wird sich spätestens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Frage nach der Erschließung der beiden Wohnbauflächen stellen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich direkt im Westen angrenzend auf dem Gebiet der Stadt Bremerhaven ein allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan 222: Eschackerstraße/Langenacker) mit entsprechend klein dimensionierten Straßen befindet.</p>	<p>Der Hinweis zur Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Wulsdorf, Schutzzone III B ist in der Begründung in den Steckbriefen der Darstellungen bereits enthalten.</p> <p>Ein Hinweis auf mögliche Konflikte auf Grund der vorhandenen Hochspannungsleistung ist bereits im Steckbrief zur Neudarstellung enthalten.</p> <p>Die Erschließung der Baugebiete wird erst in den nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können hierzu noch keine Aussagen getroffen werden.</p> <p>Die Hinweise zum angrenzenden Wohngebiet werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Für die beabsichtigte Wohnbaufläche „Schiffdorf 3“ merken wir - wie auch an weiteren Stellen - an, dass im Vergleich zu den vorherigen Planzeichnungen auf die (nachrichtliche) Darstellung der durch das Plangebiet verlaufenden Gasleitung verzichtet wird, die im Übrigen als Vorranggebiet</p>	<p>In der Planzeichnung wird auf das Vorhandensein der Gasleitungen nachrichtlich hingewiesen. Insoweit wird der Anregung entsprochen.</p>

<p>Rohrfernleitung Gas im rechtskräftigen RROP des Landkreises Cuxhaven festgelegt ist. Darüber hinaus wird auf den Verweis auf mögliche Bodendenkmäler verzichtet. Es sollte zumindest ein Hinweis auf der Planzeichnung hinsichtlich der möglicherweise vorhandenen Bodendenkmäler und den Erfordernissen des NDSchG erfolgen, aber insbesondere die Schutzanforderungen der vorhandenen Gasleitung müssen eine Würdigung als relevanter Belang innerhalb der Planzeichnung erhalten.</p>	<p>Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p>
<p>GEMISCHTE BAUFLÄCHEN: SPADEN</p> <p>Die in der Ortschaft Spaden beabsichtigten gemischten Bauflächen werden durch die Stadt Bremerhaven differenziert betrachtet. Während sich die Gebiete „Spaden 7“ und „Spaden 8“ in integrierter Lage befinden und der Sicherung und Stabilisierung des Ortskerns und dem dortigen Bestand dienen, handelt es sich bei den übrigen beiden Gebieten „Spaden 2“ und „Spaden 4“ abermals um am Rand der Ortschaft zu arrondierenden Flächen.</p> <p>Insbesondere für die beabsichtigte Baufläche „Spaden 2“ stellt sich aus hiesiger Sicht die Frage, inwieweit die Ausweisung einer weiteren gemischten Baufläche am Siedlungsrand einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung - auch unter Berücksichtigung potenziell dort entstehender Gewerbestrukturen - dient. Auch angesichts der dortigen Kohlenstoffböden, die nach dem Kartendienst des LBEG eine Bedeutung für den Klimaschutz besitzen, ist umso mehr ein Erfordernis für die Festlegung zu begründen. Die vorliegende Begründung kommt dem nur bedingt nach. Dies bezieht sich ebenfalls auf die beabsichtigte Darstellung „Spaden 4“, einer weiteren Darstellung im Außenbereich der Gemeinde.</p> <p>Zudem stellt sich des Weiteren die begründete Frage, ob die beiden Neuausweisungen nicht in direkter Konkurrenz zueinander und zu den integrierten Lagen „Spaden 7“ und „Spaden 8“ stehen werden und inwieweit ein Bedarf für die beiden im Außenbereich liegenden Flächen vorherrscht.</p>	<p>Bei den Flächen Spaden 7 und 8 handelt es sich um bereits bebaute Flächen. Durch eine Flächenumwandlung von Wohnbauflächen zu gemischten Bauflächen wird die Darstellung lediglich an den Bestand angepasst. Zusätzliche Flächenverfügbarkeiten für Gewerbetreibende oder Handwerksbetriebe werden dadurch nicht generiert. Um ortansässigen Gewerbetreibenden Entwicklungspotenziale zu gewähren, hat sich die Gemeinde zur Ausweisung von zusätzlichen gemischten Bauflächen in angemessenem Umfang am Ortsrand entschlossen (Spaden 2). Die Fläche Spaden 4 wird zudem auch als gemischte Baufläche dargestellt, um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auf Ebene des FNP Rechnung zu tragen. Der Bedarf für die Darstellung der gemischten Bauflächen im Rahmen der Planung wurde detailliert hergeleitet und begründet. Der Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen wurde für Spaden ebenfalls hinreichend begründet.</p> <p>Die Schutzwürdigkeit der vor Ort vorhandenen Schutzgüter kann auf Ebene des FNP nur überschlägig dargestellt werden. Kompensationsmaßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt.</p> <p>Im Übrigen weist die Gemeinde darauf hin, dass die getroffenen Darstellungen das Ergebnis der städtebaulichen Überlegungen und Willensbildung der Gemeinde darstellt und einer – wie nebenstehenden – Bewertung nicht zugänglich ist.</p>
<p>GEWERBLICHE BAUFLÄCHE: WEHDEN 3</p> <p>Die beabsichtigte Darstellung der 61 ha umfassenden gewerblichen Baufläche im Bereich Wehden ist sowohl in der Planzeichnung anzupassen als auch in der Begründung weitergehend zu erläutern. Eingangs wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB vorliegt.</p>	<p>Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot wird nicht erkannt.</p>

Innerhalb der beabsichtigten gewerblichen Baufläche werden durch das RROP des Landkreises Cuxhaven die räumlich konkretisierten Vorranggebiete (Ziele der Raumordnung i.S.d. S 4 Abs. 1 ROG) „Sonstige Eisenbahnstrecke“ (vorhandene Eisenbahnstrecke Bremerhaven - Bad Bedekesa), „Rohrfernleitung Gas“ (in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gasleitung der Gasunie), „ELT Hoch- und Höchstspannungsleitung“ (vorhanden) sowie Trinkwassergewinnung“ (WSG Leherheide/Langen) festgelegt. Während die Planentwurfszeichnung vom 08.07.2020 die raumordnerischen Zielfestsetzungen beachtet, wird nunmehr auf eine Darstellung dieser verzichtet.

Aus hiesiger Sicht stellt dies einen erheblichen Verfahrensfehler dar, da Ziele der Raumordnung einer planerischen Abwägung nicht zur Verfügung stehen und diese dementsprechend in Bauleitplänen darzustellen sind. Die Maßstabebene des RROPs kann vor dem Hintergrund, dass die genannten Infrastrukturen räumlich konkretisiert bzw. koordinatengenaue vorliegen dürften, nicht als Begründung für eine maßstäbliche Unschärfe zur Darstellung herhalten.

Darüber hinaus stellt sich die vorliegende Begründung als widersprüchlich und inhaltlich teilweise als inkonsistent dar. Dies begründet sich schon bereits bei dem ersten einleitenden Satz (S. 24) für eine weitere Gewerbeentwicklung:

„Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Bremerhaven und den Umlandgebieten hat sich in den letzten Jahren (. . .) reduziert.“

Angesichts dessen stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit zur Neudarstellung einer 61 ha großen gewerblichen Baufläche. Die Begründung enthält keinerlei Bedarfsprognosen oder anderweitige fachgutachterliche Aussagen. Inwieweit ein Verweis auf das Regecon-Vermarktungskonzept aus 2009 genügt, ist angesichts der Datenqualität und -aktualität, den zwischenzeitlich stattgefundenen wirtschaftlichen Umbrüchen, einer fortlaufenden Digitalisierung sowie der anhaltenden Covid-Pandemielage kritisch zu hinterfragen. Der Bedarf erschließt sich auch nicht aus folgenden Aussagen (S. 25):

„Insgesamt bestehen in der gesamten Region allenfalls geringe Engpässe (. . .), die zu erwartende Nachfrage wird größtenteils als erfüllt bewertet. In der Teil-FNP-Änderung werden die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen nach den voraussehbaren Bedürfnissen in Grundzügen dargestellt.“

Welche Bedürfnisse bzw. Prognosen zur weiteren Nachfrage vorliegen, bleibt an dieser Stelle unbeantwortet. Es kann dementsprechend kein

In der Planzeichnung wird ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen und in der Begründung näher erläutert.

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche in Wehden folgt den Zielen der Raumordnung. Dabei handelt es sich auf Ebene des FNP lediglich um Bauerwartungsland, nicht um Bauland, so dass eine tatsächliche Entwicklung der Fläche noch offen ist.

<p>Planerfordernis für die beabsichtigte Ausweisung der hier betreffenden gewerblichen Baufläche attestiert werden. Abschließend werden zur hier in Rede stehenden gewerblichen Baufläche noch folgende redaktionelle Hinweise für die Begründung vorgetragen: An verschiedenen Stellen der Begründung wird wahlweise von „Vorranggebiet für Gewerbe“ oder „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ (o.ä.) geschrieben. Es wird empfohlen, in der Begründung durchgehend die Bezeichnung nach dem Planzeichenkatalog für die niedersächsische Regionalplanung zu nutzen: „Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe“. Des Weiteren sollte aus hiesiger Sicht hinterfragt werden, inwieweit im Kapitel Gewerbeentwicklung ein Verweis auf den Einzelhandel und dem Gesundheits- und Sozialwesen erfolgen muss. Regelmäßig sollten aus Sicht einer nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung die genannten Funktionen gebündelt in den zentralen kommunalen Lagen in den entsprechenden Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen oder Sondergebieten gebündelt werden.</p>	<p>Gemäß RROP sind die Flächen als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ bezeichnet. Diese Bezeichnung wird entsprechend übernommen. Die Begründung wird geprüft und korrigiert.</p>
<p>GEWERBLICHE BAUFLÄCHE: SPADEN 5 In Verbindung mit den vorherigen Ausführungen zur beabsichtigten gewerblichen Baufläche „Wehden 3“ muss auch der beabsichtigten gewerblichen Baufläche „Spaden 5“ attestiert werden, dass aus unserer Sicht in der Begründung nicht eindeutig der Bedarf für diese hergeleitet wird. Auf Seite 68 der vorliegenden Begründung wird zwar aufgeführt, dass die hier in Rede stehende Fläche vor allem der Sicherung der langfristigen Gewerbeentwicklung sowie der Bereitstellung von Flächen für lokale Gewerbetreibende dienen soll. Inwieweit aber hierfür ein tatsächlicher Bedarf zu erwarten ist oder ob durch Qualifizierung und Revitalisierung bestehender gewerblicher Bauflächen in der Gemeinde Schiffdorf Flächenpotenziale in der hier vorliegenden Größe ebenfalls generiert werden könnten, wird nicht erläutert.</p>	<p>Die gewerbliche Baufläche in Spaden dient der langfristigen Entwicklung und Sicherung des Standorts für ansässige Gewerbebetriebe und ergibt sich im Übrigen aus der Tatsache, dass es im bestehenden Gewerbegebiet keine freien Baugrundstücke bestehen. Auch hier handelt es sich lediglich um Bauerwartungsland, dessen Entwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden muss.</p>
<p>FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT: SCHIFFDORF 6 Mit der hier beabsichtigten Darstellung soll rund 500 Meter vom Klinikum Bremerhaven entfernt eine Fläche für die Landwirtschaft (neu) festgelegt werden. Eine der guten fachlichen Praxis entsprechenden landwirtschaftlichen Bodennutzung sollte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dem vorhandenen Klinikstandort und dessen Schutzwürdigkeit nicht entgegenstehen. Sollten jedoch in diesem Bereich (privilegierte) Vorhaben i.S.d. §</p>	<p>Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft entspricht an dieser Stelle der tatsächlichen Nutzung im Bestand. Die bisher im FNP dargestellten Wohnbauflächen können an dieser Stelle absehbar nicht realisiert werden, auf Grund der Nähe zum nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb. Eine durch die Änderung der Darstellung zusätzliche Beeinträchtigung des Klinikbetriebs ist nicht zu erwarten.</p>

<p>35 BauGB beabsichtigt werden, wird lediglich der Hinweis vorgetragen, dass die Schutzwürdigkeit des Klinikums als öffentlicher Belang i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen ist.</p> <p>Des Weiteren konnte anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abgeleitet werden, weswegen die Planzeichnung vom 08.07.2020 innerhalb der hier betreffenden Fläche ein „Bodendenkmal mit Gruppen“ festlegt und in der nunmehr vorliegenden Planzeichnung auf eine entsprechende Darstellung verzichtet wird.</p>	
<p>FAZIT</p> <p>Die vorliegende 68. Änderung des Flächennutzungsplans wird aus Sicht der Stadt Bremerhaven kritisch bewertet. Entgegen der gemeindlichen Entwicklungsplanung findet weiterhin eine überwiegende Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich der Gemeinde statt.</p> <p>Nicht nur, dass aktuelle Themen der Stadt-/Gemeindeentwicklung nebst Klimaschutz insbesondere in Bezug auf die Reduzierung des täglichen Flächenverbrauchs oder dem Ausschöpfen von Potenzialen des Innenbereichs keine Berücksichtigung finden, eine planerische Begründung zur Ausweisung der vielen - auch kleinflächigen Bereiche - erfolgt nur unzureichend oder im Einzelfall gar nicht. Der Eindruck, dass an möglichst vielen Siedlungsrändern wahlweise Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und teilweise gewerbliche Bauflächen festgelegt werden, kann durch die Begründung nicht entkräftet werden. Ein wirkliches Steuerungskonzept, welches die Flächen sowohl in der Anzahl als auch in der Qualität bewertet, ist uns nicht bekannt. Insbesondere die gemischten Bauflächen 2 und 4 in der Ortschaft Spaden sind hierbei zu benennen: Welche planerische Notwendigkeit liegt für die Ausweisung von zwei (kleinflächigen) gemischten Baugebieten vor? Ist es nicht zur Konzentration der vielschichtigen Nutzungen innerhalb einer gemischten Baufläche von Vorteil, eine größere Fläche qualifiziert zu entwickeln?</p> <p>Darüber hinaus wird die Kritik vorgetragen, dass weiterhin vor allem die Entwicklung von EFH- und DHH-Gebieten mit der vorliegenden Planung verfolgt wird. Mit der Ausweisung dieser Gebiete erfolgt auch weiterhin eine Abschöpfung der entsprechend sozial exponierten Gruppen zulasten der Stadt Bremerhaven.</p> <p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Entwurfsunterlagen keine abschließende Bedarfsprognose o.ä. enthalten, welche die Vielzahl an Neuausweisungen an nicht-integrierter Lage auch nur an-</p>	<p>Die Gemeinde Schiffdorf ist als Grundzentrum mit den regionalplanerischen Schwerpunkten Arbeitsstätten und Wohnen dazu verpflichtet, im Rahmen dessen die bauliche Entwicklung des Grundzentrums Schiffdorf sowie die Eigenentwicklung in den Ortschaften der Gemeinde sicherzustellen. Dieser regionalplanerischen Vorgabe wird mit dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes entsprochen. Die Planung ist zudem mit dem Landkreis Cuxhaven abgestimmt; der Landkreis bestätigt mithin, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.</p>

<p>nähernd begründen kann. Eine sachgerechte Angebotsplanung sollte unter Beachtung eines schlüssigen Gesamtkonzepts aus unserer Sicht eine geringere Flächeninanspruchnahme beinhalten. Zudem geben wir zu bedenken, dass der tatsächliche Bestand an weiteren - durch vorherige Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten - Wohnbauflächen noch um einiges höher liegt als jetzt schon beabsichtigt.</p> <p>Für weitere Rückfragen steht Ihnen das Stadtplanungsamt der Stadt Bremerhaven gern zur Verfügung. Wir behalten uns vor, im Laufe des weiteren Verfahrens weitere Anregungen und Bedenken vorzutragen.</p>	
<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Stellungnahme vom 23.09.2021</p>	
<p>mit o.a. Schreiben haben Sie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) darüber informiert, dass das Ergebnis des erneuten Beteiligungsverfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schiffdorf nach § 4 Abs. 3 BauGB im Intranet eingesehen werden kann. Wie Ihnen bereits mit Schreiben vom 28.06.2021 mitgeteilt wurde, konnte seitens der BlmA festgestellt werden, dass die mit BlmA-Stellungnahme vom 03.09.2020 übermittelten Hinweise entsprechend zur Kenntnis genommen worden sind.</p> <p>Nunmehr bitten Sie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Fortführung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schiffdorf als 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung erneut um Stellungnahme. Zielsetzung dieser Teilflächennutzungsplan-Änderung ist die Absicherung der städtebaulichen Entwicklung in den Ortschaften der Gemeinde. Hinsichtlich der in diesem Planungsentwurf zusätzlich beplanten Flächen bestehen seitens der BlmA grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Ergänzend zur BlmA-Stellungnahme vom 03.09.2020 wird um Berücksichtigung folgender Einwendung gebeten: Es wurde festgestellt, dass angrenzend an die BlmA-eigene Wirtschaftseinheit WE 145707 - Sellstedt, Sellstedter See, Kompensationsmaßnahme „B 71 n“ - ein Vorranggebiet zur Rohstoffgewinnung (Torf) kartiert ist. Sollte auf diesen Flächen künftig Torf abgebaut werden, wird der Wasserhaushalt der nördlich liegenden Kompensationsflächen nachteilig beeinflusst. Die Erhaltung der Zielerreichung der Kompensationsmaßnahme - dauerhaft nasse Bodenverhältnisse auf den Kompensationsflächen - würde durch einen Torfabbau auf der angrenzenden Liegenschaft stark gefährdet werden.</p> <p>Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Darstellung von Flächen für die Abgrabung oder für die Gewinnung von Rohstoffen (Torf) wurden bei der Umstellung des Verfahrens von einer Neuaufstellung zur 68. Teil-FNP-Änderungen herausgenommen und sind jetzt nicht mehr Bestandteil der Änderungen.</p>

Wasserverband Wesermünde

Stellungnahme vom 24.09.2021

Unter Berücksichtigung folgenden Hinweise und Anregungen bestehen zum o. a. Fortführung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes seitens des Verbandes keine Bedenken.

Wir weisen zum einen darauf hin und bitten zum anderen, dies in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Begründung sowie in den zeichnerischen Darstellungen zu berücksichtigen, dass der Wasserverband Wesermünde mittelfristig den Umbau der Druckerhöhungsanlage in Geestenseth (Köhlener Straße 209) zu einem Wasserwerk plant. Die Abmessungen des geplanten Wasserschutzgebietes, der Schutzzongrenzen, Schutzzonenverordnung usw. sind dem Wasserverband zurzeit noch nicht bekannt. Eine durchgeführte Hydrogeologische Grundlagenermittlung für den Raum Geestenseth ergab ein potenzielles geeignetes Grundwassererschließungsgebiet rd. 1.050 m südöstlich von Geestenseth.

Zudem weisen wir daraufhin, dass in den Sommermonaten (Mai bis September) beim Wasserverband die Trinkwasserabgaben auf einem hohen bis sehr hohen Niveau liegen und jährlich steigen, sodass die vorhandene technische Infrastruktur an ihre Grenzen gerät. Die Trinkwassersysteme sind auf einen berechneten Durchschnittswert ausgelegt, d. h. es wird auf den sog. „Gleichzeitigkeitsfaktor“ aufgebaut. Dabei wird davon ausgegangen, dass nicht alle Verbraucher gleichzeitig den Spitzenbedarf abfordern. Bei anhaltender Trockenheit und hohen Temperaturen kann jedoch genau das eintreten, sodass es zu bestimmten Tageszeiten zu Spitzenbelastungen kommen kann und hydraulische Probleme im o. a. Flächennutzungsplangebiet auftreten können.

Dies führt zunehmend zu Versorgungsengpässen, die u. a. durch Druckverminderungen beim Endkunden spürbar werden.

Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt. Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können vom Wasserverband keine Garantien gegeben werden bzw. sind gesondert mit dem Verband zu vereinbaren.

Aufgrund von hygienischen Aspekten wird die Dimensionierung der Trinkwasserleitung zur Vorhaltung der Trinkwasserversorgung und nicht zur Vorhaltung des Löschwassers ausgelegt. Für die Löschwasserversor-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Verweis in der Begründung im Kapitel 5.5.1 wird entsprechend angepasst.

gung sind ggf. unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter etc.) vorzusehen. Das Löschwasser ist in den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen. Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen.

Zurzeit haben wir folgende Maßnahme des Trinkwasserleitungsnetzes in der Umsetzung (Bau):

- Sanierung in Spaden

Straßen: Blinkstraße, Sölzenweg und An der Arend
Material: DA125 PE bis DA160 PE
Fertigstellung voraussichtlich 1. Quartal 2022

- Sanierung in Wehdel

Straßen: Geestestraße, Im Wiesengrund, Auf dem Esch, Am Anger
Material: DA63 PE bis DA 125 PE
Fertigstellung voraussichtlich 4. Quartal 2021

In der Begründung unter 5.5.1 Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Absatz 2 ist ein Fehler vorhanden. Statt Wasserverband Wesermünde-Mitte ist der Wasserverband Wesermünde korrekt. Dies bitten wir zu ändern.

Ansonsten verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 27.03.2019, 02.09.2020 und 29.06.2021.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Stellungnahme vom 27.09.2021

nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zum o. g. Vorhaben aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung.
Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken zur vorliegenden Planung bestehen.
Mit der Stellungnahme vom 03.09.2020 haben wir auf eine detaillierte Auseinandersetzung mit den landwirtschaftlichen Belangen hingewiesen. Als geeignetes Instrument erachten wir die Erstellung eines landwirtschaftlichen Fachbeitrags bzw. einer Betroffenheitsanalyse für die Planung. Aus unserer Sicht ist auch für die Kompensationsmaßnahmen der angestrebten Größenordnung eine agrarstrukturelle Vorbetrachtung nötig, um mögliche starke Betroffenheiten bzw. Existenzgefährdungen zu

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entfalten keine allgemeinverbindliche Rechtswirkung. Es handelt sich vielmehr um die Definition von Bau- und Freiflächen, die auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts die Entwicklung des Gemeindegebiets für die nächsten Jahre beschreiben soll.

Grundstückseigentümer könne freiwillig ihre Flächen umnutzen oder verkaufen. Dabei ist auch der Zeithorizont des Flächennutzungsplanes von 10-15 Jahren zu beachten. Eine unmittelbare Existenzgefährdung für Landwirte ist somit aus Sicht der Gemeinde

<p>eruiieren. Hinsichtlich möglicher starker Betroffenheiten bis hin zu Existenzgefährdungen verweisen wir vorsorglich auch auf §§180 und 181 BauGB.</p>	<p>nicht gegeben. Ggf. sind auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung weitere agrarstrukturelle Betrachtungen vorzunehmen.</p>
<p>Im Hinblick auf die Eignungsflächenanalyse „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ begrüßen wir grundsätzlich die räumliche Steuerung. Im Rahmen dieser Steuerung werden jedoch die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft ausgeblendet. Diesbezüglich äußern wir erhebliche Bedenken. Darüber hinaus sind die im Rahmen der Eignungsflächenbeurteilung herangezogenen Kriterien unzureichend, um die landwirtschaftlichen Belange im Speziellen ausreichend zu berücksichtigen.</p>	<p>Aufgrund des fehlenden Rechtscharakters der Eignungsflächenanalyse hat die Gemeinde ergänzend den Vorbehalt aufgenommen, dass die Eignungsflächen grundsätzlich der raumordnerischen Zielsetzung entgegenstehen, gleichwohl in einem raumordnerischen Zielabweichungsverfahren zu überprüfen ist, ob eine Abweichung im konkreten Fall zulässig wäre. Im Rahmen der aktuell anstehenden Anpassung des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms hat die Gemeinde angeregt, für die gegenständigen Flächen an der Autobahn sowie dem Schienenweg Ausnahmen zuzulassen. Bezüglich der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) wird die Gemeinde anregen, die Darstellung von Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft im Sinne der Sicherung einer nachhaltigen Energieversorgung mit solarer Strahlenenergie zu prüfen und dieser Energieerzeugung auch in der Gemeinde Schiffdorf substantziell Raum zu verschaffen.</p>
<p>In Bezug auf die Eignungsflächenanalyse „Gewerbliche Tierhaltung“ halten wir es für erforderlich, dass auch die Entwicklung stark standortgebundener Betriebsteile auf Futterbaubetrieben, sofern diese aufgrund einer baurechtlichen Gewerblichkeit und Überschwelligkeit in die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung fallen, auch an den eigentlichen Betriebsstandorten umsetzbar sein müssten, sofern eine separate Auslagerung dieser Betriebsteile in Eignungsgebiete betrieblich nicht umsetzbar ist. Hinsichtlich der Steuerungsplanungen regen wir einen weiteren Austausch und Abstimmung an.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der jeweils konkreten Bebauungsplanung zu beachten sein.</p> <p>Die im Rahmen der Eignungsflächenanalyse ermittelten Eignungsgebiete entfalten keine rechtliche Bindung; auch beinhaltet die Analyse keine Ausschlusswirkung, sodass im begründeten Einzelfall auch von den Ergebnissen der Analyse abgewichen werden kann.</p>
<p>Die Autobahn des Bundes GmbH Stellungnahme vom 27.09.2021</p>	
<p>Nach Prüfung aller Unterlagen haben wir festgestellt, dass sich einzelne zur Planung vorgesehene Baugebiete im anbaurechtlichen Zuständigkeitsbereich befinden, wenngleich bei weitem nicht alle. Wir bitten daher um Berücksichtigung unserer anbaurechtlichen Interessen wie folgt: Der von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Bereich befindet sich längs der BAB A27.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von einer Darstellung des Anbauverbotszonen wird auf Ebene des Flächennutzungsplans abgesehen, da zum einen die Darstellung keine rechtliche Bindung entfalten und die für eine genaue Darstellung der Anbauverbotszonen eine genaue Vermessung der Fahrbahn erforderlich ist. Diesen Detaillierungsgrad hat der FNP nicht inne. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Hinweise entsprechend zu berücksichtigen.</p>

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ist in die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans soweit möglich aufzunehmen.

Weiterhin bitten wir darum, den Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone einer Ausnahmegegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen, in den textlichen Teil des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 27 nicht beeinträchtigt werden.

Die Bundesrepublik Deutschland - das Fernstraßen-Bundesamt - ist von Ansprüchen Dritter, die durch die Herstellung und Nutzung des Bauvorhabens entstehen oder damit im Zusammenhang stehen, freizuhalten.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB 293 nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und ist in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn grundsätzlich unzulässig. Dies gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau und zur Unterhaltung der Anlagen eingesetzten Geräte und Vorrichtungen.

Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die BAB A 27, sowie dem Fernstraßen-Bundesamt besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- oder sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens.

Der Bauantragssteller hat selbst für entsprechenden Immissionsschutz zu sorgen.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf auf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden.

<p>Eine Gefährdung des Straßenverkehrs durch Bauarbeiten oder eine spätere Nutzung auf der BAB A 27 ist zu verhindern.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir darum, die verkehrlichen Auswirkungen Ihrer zukünftigen Planungen mit zu berücksichtigen und diesbezüglich den jeweiligen Nachweis zu erbringen, dass es zu keiner qualitativen Verschlechterung an den jeweils nächstgelegenen Anschlussstellen kommt bzw. dass die notwendige Verkehrsqualität der Stufe D gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßen (HBS) eingehalten wird.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren sowie um Übermittlung Ihres Abwägungsergebnisses.</p>	
<p>Niedersächsisches Landvolk Kreisverband Wesermünde e.V. Stellungnahme vom 27.09.2021</p>	
<p>zur Aufstellung der o. g. vorbereitenden Bauleitplanung nehmen wir in Ergänzung unserer Stellungnahmen vom 04.09.2020 und 18.06.2021, an denen wir inhaltlich festhalten, aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Zu den im Flächennutzungsplan festzusetzenden Bauflächen und der Ausweisung von Flächen für Wohnbebauung äußern wir uns für die Ortschaft Wehdel wie folgt:</p> <p>Gemäß Ihren geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes für die Ortschaft Wehdel soll künftig die fast gesamte Ortschaft als ein Allgemeines Wohngebiet anstelle des bisherigen Mischgebietes ausgewiesen werden- mit Ausnahme eines Streifens entlang der Bundesstraße sowie einiger kleinerer Areale. Diese planerische Umwidmung kann von hier aus nicht nachvollzogen werden, da in diesem Bereich aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sowie auch diverse Handwerksbetriebe betrieben werden. Die Ausweisung eines Wohngebietes in diesem Bereich verkennt die dörfliche Umgebung und den damit einhergehenden Dorfgemeinschaftscharakter. Bei den dort bestehenden Betrieben handelt es sich auch um Familienbetriebe, die von Generation zu Generation weitergegeben werden. Diese sowie auch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe würden durch die Ausweisung eines Wohngebietes in ihren betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten ohne Zweifel deutlich eingeschränkt, u. a. durch verschärfte Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohn- statt Dorfgebiete.</p> <p>Um die seit Generationen andauernde zukunftsorientierte Ausrichtung</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>Den nebenstehenden Ausführungen ist nicht zu entnehmen, auf welche Bereiche sich diese konkret beziehen. Daher ist eine Auseinandersetzung mit den Bedenken des Nds. Landvolkverbandes nicht möglich. Gleichwohl hat der Ortsrat im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen, sich in einem anschließenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren nochmals dezidiert mit der Nutzungsausweisung zu beschäftigen und Änderungen vorzunehmen.</p> <p>Bei alledem ist jedoch zu bedenken, dass der Flächennutzungsplan keine rechtliche Bindungswirkung entfaltet und eher als Verwaltungsprogramm für die zukünftige nutzungsstrukturelle Entwicklung der Ortschaft und der Gemeinde insgesamt zu betrachten ist.</p>

<p>und Anpassung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der landwirtschaftlichen Betriebe zu gewährleisten, fordern wir, dass die hier betroffenen Flächen als Dorfgebiet und nicht als Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden.</p> <p>Mit der Ausweisung eines Dorf- statt eines Wohngebietes wird den direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und den damit einhergehenden landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen.</p> <p>Wir bitten Sie, die berechtigten und teils privilegierten Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe entsprechend in Ihre Planung zu integrieren und durch die Ausweisung eines Dorfgebietes zu beachten.</p>	<p>Insoweit wird den nebenstehenden Ausführungen nicht gefolgt.</p>
<p>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Stellungnahme vom 21.09.2021</p>	
<p>wir bedanken uns für die Zusendung der Planunterlagen und teilen mit, dass wir zum vorangegangenen Planverfahren nicht beteiligt wurden. Auch aus der Sitzungsvorlage 121/2021 der Gemeinde Schiffdorf geht eine Beteiligung der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade nicht hervor.</p> <p>Aus handwerklicher Sicht ergeben sich Anregungen und Bedenken, die wir bei einer frühzeitigen Beteiligung vorgetragen hätten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die frühzeitige Beteiligung fand im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans statt. Mit Schreiben vom 19.03.2019 und 25.08.2020 liegen der Gemeinde Stellungnahmen seitens der Handwerkskammer vor, die den bisherigen Abwägungen zugeführt wurden.</p>
<p>Einleitend weisen wir darauf hin, dass unserer Einschätzung nach die listenhafte Gegenüberstellung von Änderungsflächen in der Begründung wie zum Beispiel bei „Spaden 6“ doppelt erfolgt ist und zeichnerische Darstellungen wie „Spaden 11“ in der textlichen Fassung fehlen (Seite 43). Zudem ist nicht immer klar, welche Spaltenseite in den Tabellen zum Überblick die Planänderung oder den Ist-Zustand anzeigt. Hier liegen möglicherweise Verwechslungen vor. Wir würden uns freuen, wenn die Planunterlagen diesbezüglich - falls berechtigt – nochmals hinsichtlich der Klarheit und Eindeutigkeit überarbeitet und korrigiert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung diesbezüglich geprüft.</p>
<p>Änderung 5.2.4 Ortschaft Wehdel - Teilflächen 6 und 7 Zu den Teilflächen 6 und 7 ist diesem Schreiben eine Liste mit in der Handwerksrolle eingetragenen Betrieben beigefügt, die von der Bauleitplanung berührt und nicht beeinträchtigt werden dürfen. Der Betrieb des Dachdeckermeisters Thomas Bohmbach in der Raiffeisenstr. 8 beschäftigt vier Mitarbeiter und verfügt über einen Fuhrpark von drei Einsatzfahrzeugen. Der Dachdeckerbetrieb verursacht gewebetypische Emissionen. Der Plangeber möchte den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darstellen.</p>	<p>Hinsichtlich des Dachdeckereibetriebs wird mit der 68. Teil-FNP-Änderung der Betriebsstandort als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dadurch ist hier die Darstellung sehr offengehalten worden, so dass sie einer detaillierteren Betrachtung und Beurteilung im städtebaulichen Kontext zugänglich ist.</p> <p>Städtebaulich betrachtet liegt das Grundstück in einem Bereich, der überwiegend durch das Wohnen geprägt ist. Nordwestlich an das</p>

	<p>gegenständliche Grundstück grenzt der Bebauungsplan Nr. 13 „Im Dorfe“ aus dem Jahr 1977 an, der Allgemeine Wohngebiete sowie einen Kinderspielplatz in diesem Bereich festsetzt.</p> <p>Hierdurch ist bereits heute die gewerbliche Entwicklung in Bezug auf Immissionen (Lärm / Gerüche) eingeschränkt. Durch die Darstellung als Wohnbaufläche wird sich an dieser einschränkenden Situation nichts ändern.</p>
<p>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 gewerbegebietstypisch einzustufen. Die Tankstelle dient der örtlichen Versorgung.</p> <p>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.</p> <p>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 Kfz-Betrieb erscheint planungsrechtlich jedoch nicht als wohngebietsvertraglich. 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</p>	<p>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.</p> <p>Aufgrund der fehlenden Außenwirkung des FNP kann hier ein Planungsschaden nicht entstehen.</p>

<p>nicht mehr als wohngebietsverträglich, sondern als mischgebietsverträglich ein.</p>	
<p>Gleiches gilt für den Metallbaubetrieb von Wolfram Klemm in der Silberseestr. 3. Wir empfehlen dazu dringend, den Werkstattbetrieb mit in die Teiländerungsfläche 3 aufzunehmen und somit als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darzustellen. Dadurch wäre weiterhin die planungsrechtliche Zulässigkeit des Werkstattbetriebes sichergestellt. Außerdem würde der Standort des Handwerksbetriebes dazu beitragen, die Änderungsfläche 3 tatsächlich und faktisch als Mischgebiet entwickeln zu können.</p>	<p>Dieser Betrieb befindet sich im direkten Anschluss an der in der gemischten Baufläche liegenden Gaststätte, der im Entwurf zur 68. Teil-FNP-Änderung als „Gemischte Baufläche“ dargestellt wird. Sowohl auf dem betreffenden Grundstück als auch in der näheren Umgebung überwiegt die Wohnnutzung, die die Entwicklung des Betriebes bereits heute faktisch und nach Abschichtung der zu prüfenden Aspekte entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB einschränken.</p>
<p>Änderung 5.2.2 Ortschaft Spaden - Teilfläche 8 und 10 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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p> <p>Aufgrund der Betriebsgröße wäre die Mischgebietsverträglichkeit aus unserer Sicht zu hinterfragen. Mit einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO oder Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

(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.

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.

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 Bebauungskonzept neben Wohnnutzung auch wirklich Gewerbe vorsieht und sich in dem Gebiet ansiedelt. Andernfalls droht hier ein Etikettenschwindel, der unzulässig wäre (vgl. VGH Bad.-Württ., Ur. v. 15.05.2013 -8 S 313/11; OVG Rheinl.-Pfalz, Ur. 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.

Bei einer Darstellung oder Festsetzung des Betriebsgeländes der Heino Mühlenbeck Fleischwaren GmbH als Mischgebiet ist eine Fremdkörperfestsetzung 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.

Festsetzung erfolgte im Weiteren in Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamts 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.

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.

Auf obige Ausführungen wird verwiesen.

<p>Eine Kontaktaufnahme und Absprache der Bauleitplanung mit den erwähnten Handwerksbetrieben würden wir sehr begrüßen. Zur Erläuterung unserer Anmerkungen stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.</p>	
--	--