

GEMEINDE SCHIFFDORF

- LANDKREIS CUXHAVEN -

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 "ZUM RALANDSMOOR" ORTSCHAFT SCHIFFDORF

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Für den Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf der Gemeinde Schiffdorf ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 durchgeführt worden. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.07.2024 gegeben worden.

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben:

1. **Landkreis Cuxhaven – Amt Bauaufsicht und Regionalplanung vom 19.07.2024**
2. **EWE Netz GmbH vom 20.06.2024**
3. **Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.07.2024**
4. **Wasserverband Wesermünde vom 16.07.2024**
5. **LGLN, Regionaldirektion Otterndorf vom 27.06.2024**
6. **Unterhaltungsverband Nr. 82 Geeste vom 24.06.2024**
7. **Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 26.06.2024**
8. **Wesernetz Bremerhaven GmbH vom 20.06.2024**
9. **Ericsson Service GmbH vom 20.06.2024**
10. **Freiwillige Feuerwehr Schiffdorf vom 31.07.2024**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag						
<p>1. Landkreis Cuxhaven – Amt Bauaufsicht und Regionalplanung vom 19.07.2024</p> <p>1.1</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p>Landkreis Cuxhaven, 27470 Cuxhaven</p> <p>Gemeinde Schiffdorf Brameler Straße 13 27619 Schiffdorf</p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 30%;"> <p>Amt Bauaufsicht und Regionalplanung Stabsstelle Bauleitplanung</p> <p>Auskunft erteilt Frau Benkowski Dienstgebäude Vincent-Lübeck-Str. 2, 27474 Cuxhaven Zimmer-Nr. 325 Telefon-Durchwahl 04721 66-2466 Telefax-Durchwahl 04721 66-2472 E-Mail e.benkowski@landkreis-cuxhaven.de</p> </div> </div> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 33%;">Ihr Zeichen und Tag</td> <td style="width: 33%;">Mein Zeichen</td> <td style="width: 33%;">Datum</td> </tr> <tr> <td>612601-171 19.06.2024</td> <td>63.3-BI 61.21/01.70-121.0</td> <td>19.07.2024</td> </tr> </table> <p>Bauleitplanung der Gemeinde Schiffdorf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“ Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrter Herr Grün, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der o.g. Bauleitplanung wird vom Landkreis Cuxhaven wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u></p> <p>Zu der geplanten Maßnahme bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Die Genehmigung kann unter folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt werden:</u></p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Knochen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.</p>	Ihr Zeichen und Tag	Mein Zeichen	Datum	612601-171 19.06.2024	63.3-BI 61.21/01.70-121.0	19.07.2024	<p>zu 1.1 <u>Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.</u></p> <p>Der vonseiten des Landkreises Cuxhaven vorgetragene Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege ist in der Begründung und der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf bereits enthalten. Insofern ist der Hinweis entsprechend berücksichtigt worden.</p>
Ihr Zeichen und Tag	Mein Zeichen	Datum					
612601-171 19.06.2024	63.3-BI 61.21/01.70-121.0	19.07.2024					

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
1.2	<p><u>Amt Strategische Sozialplanung</u></p> <p>Die Begründung der Gemeinde Schiffdorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen, um die bestehende Nachfrage an Wohnbauland in der Ortschaft Schiffdorf kurz- bis mittelfristig decken zu können, ist schlüssig und nachvollziehbar.</p> <p>Zudem zielt das Vorhaben der Gemeinde auf die Bindung von Einwohnern sowie den Erhalt der Infrastruktur- und Versorgungsstrukturen ab und soll im Hinblick auf die sich verändernden Wohnbedürfnisse (z. B. selbstbestimmtes Wohnen im Alter, Wohnen mit hoher Lebensqualität) als attraktiver Standort positioniert werden. Dies sind weitere Gründe, die die Planungen sinnvoll erscheinen lassen.</p> <p>Aus sozialplanerischer Sicht gibt es somit keine Bedenken oder weiteren Hinweise.</p>	<p><u>zu 1.2 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p>
1.3	<p><u>Beirat für Inklusion</u></p> <p>Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit für ein Wohngebiet für vier (4) Baugrundstücke geschaffen werden.</p> <p>Da im ländlichen Raum ein großer Mangel an bezahlbaren barrierefreien Wohnraum besteht, sollte bei der konkreten Umsetzung ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet werden. Es sollten aber nicht nur barrierearme Wohnungen, sondern auch barrierefreie Wohnungen und Wohnungen die rollstuhlgeeignet sind, geschaffen werden.</p> <p>Alle fußläufigen Zuwegungen sollten ebenerdig ohne Quergefälle, und Straßenquerungen mit Bodenindikatoren ausgestattet sein. Eine ausreichende Beleuchtung der Fußwege ist erforderlich.</p> <p>Die Anbindung an den ÖPNV sollte über eine in direkter Nähe befindliche barrierefreie Bushaltestelle sichergestellt werden.</p> <p>Der Beirat empfiehlt die Schaffung von barrierefreien und rollstuhlgeeigneten Wohnungen.</p>	<p><u>zu 1.3 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die Ausführungen des Beirates für Inklusion zur Barrierefreiheit werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung und Umsetzung der Wohnbebauung erfolgt nach den hierfür gültigen Rechtsvorschriften (NBauO, Technische Baubestimmungen etc.), so dass die Barrierefreiheit den gesetzlichen Anforderungen entsprechend beachtet wird.</p> <p>Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung jedoch um eine Angebotsplanung handelt, bleibt eine Prüfung der gesetzlich zu berücksichtigende Maßnahmen zur Barrierefreiheit der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Ebene vorbehalten.</p> <p>Die Gemeinde Schiffdorf wird unabhängig von der hier in Rede stehenden Planung bei einer Neuanlage oder wesentlichen Umgestaltung von Bushaltestellen im Gemeindegebiet die gesetzlichen Bestimmungen des Personenbeförderungsgesetzes berücksichtigen.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
<p>1.5</p> <p><u>Amt Wasser- und Abfallwirtschaft</u></p> <p>Das Amt Wasser- u. Abfallwirtschaft nimmt wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachgebiet Wasserwirtschaft</u></p> <p>Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich. Sofern ein kommunaler Regenwasserkanal vorhanden ist, sollten die Grundstücke dort angeschlossen werden. Andernfalls müssten entsprechend des in der Begründung angesprochenen Niederschlagswasserkonzeptes andere Lösungen gefunden werden. Bei der Vermarktung ist auf die Staunässegefährdung der Grundstücke hinzuweisen bzw. das Bodengutachten zur Verfügung zu stellen. Das Gutachten zum Vulnerabilitätskartendienst Starkregen für ein 100 Jähriges Ereignis (12h) zeigt nur vereinzelt erhöhte Wasserstände auf der Fläche von bis zu 0,41 m. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>zu 1.5 <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Wie in der Begründung bereits dargestellt wird, soll das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser über die Anlage geeigneter Retentionsmaßnahmen (z. B. Zisternen) auf den Grundstücken zurückgehalten und durch die Nutzung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser bewirtschaftet werden. Die Regenrückhaltungen sind hierzu hinreichend zu dimensionieren. Nur wenn die Regenrückhaltungen bei starkem Regenfall ihre Kapazitäten erreichen, darf das Niederschlagswasser gedrosselt in Höhe des natürlichen Meliorationsabflusses (max. 1,5 l/sec.*ha) an den Graben abgegeben werden. Aus dem Graben wird das Wasser anschließend gedrosselt an die Kanalisation abgeführt. Somit soll der Graben auch als Retentionsfläche und Puffer für das Plangebiet dienen. Für das Plangebiet wird hierzu ein Niederschlagsbewirtschaftungskonzept erstellt, in dem eine Berechnung des Regenrückhaltevolumens erfolgt. Darauf aufbauend werden die Maßnahmen zur Regenrückhaltung in der Erschließungsausbauplanung konkretisiert. Das im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll wie bisher in den Straßenseitengraben und anschließend in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Eine ausschließlich Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation ist zur Vermeidung einer Überlastung des Kanalsystems nicht vorgesehen, so dass die Gemeinde an dem vorstehenden Entwässerungskonzept festhält. In den nachfolgenden wasserrechtlichen Antragsverfahren sind die vorgeschriebenen Einleitungserlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven einzuholen.</p> <p>Das Bodengutachten sowie die im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellende Entwässerungskonzeption können den künftigen Grundstückseigentümern/ Bauherren zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Der Hinweis zum Vulnerabilitätskartendienst wird zur Kenntnis genommen.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
<p>1.6</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Wasserschutzgebiet Wulsdorf. Für die Bauleitplanung besteht keine Genehmigungspflicht, für die Neuanlage von Wohngebieten besteht hingegen eine Genehmigungspflicht. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>zu 1.6 <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>In der Begründung und in der Planzeichnung wird bereits darauf verwiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Wulsdorf und zwar in der Schutzzone III B liegt. Die Schutzbestimmungen der für das Wasserschutzgebiet geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 24.04.1975, zuletzt geändert am 29.08.1988, sind daher grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.</p>
<p>1.7</p> <p><u>Naturschutzamt</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“ der Gemeinde Schiffdorf.</p> <p>Im weiteren Verfahren sollten aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht folgende Punkte angepasst bzw. berücksichtigt werden:</p> <p>Die in der 68. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Schiffdorf wird die Fläche „Schiffdorf 4“ für Wohnbebauung mit 0,3 ha angegeben. Die Größe des vorliegenden Plangebietes beträgt 0,484 ha. Es besteht eine Differenz zum Flächennutzungsplan.</p>	<p>zu 1.7 <u>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u></p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen dar und ist nicht parzellenscharf.</p> <p>In der wirksamen 68. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) von ca. 0,300 ha dargestellt worden. Die zugeordneten Verkehrsflächen für die Erschließung sowie die privaten und öffentliche Grünflächen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch noch nicht ausgewiesen worden. Dies ist erst im Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“ erfolgt, so dass das Plangebiet insgesamt eine Fläche von 0,484 ha umfasst. Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) weist im Bebauungsplan eine Fläche von 0,350 ha auf, so dass es sich mit Blick auf den geringeren Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes hier um eine zulässige Konkretisierung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt.</p>
<p>1.8</p> <p>Nach Abgleich der Planzeichnung mit der Biotopkartierung (S. 23 des Entwurfs der Begründung) wurde festgestellt, dass zwei der drei geplanten Zuwegungen neuangelegt werden müssen. Lediglich die westliche Zufahrt nutzt voraussichtlich eine der vier bestehenden Zufahrten, sodass drei weitere ungenutzte Zufahrten bestehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte der Rückbau der nicht mehr benötigten zwei Zufahrten sichergestellt werden, um die Durchlässigkeit des Grabens zu gewährleisten.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 4 sollte entsprechen wie folgt ergänzt werden: „Die zusätzlichen zwei Zufahrten sind nach Fertigstellung der Anlage der neuen Zuwegungen zurückzubauen.“</p>	<p>zu 1.8 <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die Entscheidung über die Schließung bestehender Zufahrten zum Plangebiet erfolgt im Rahmen der noch zu erstellenden Erschließungsausbauplanung. Insofern wird in der verbindlichen Bauleitplanung nur empfehlend darauf hingewiesen, dass nicht mehr benötigte Zufahrten nach Möglichkeit zurückgebaut werden sollten. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4 zum Rückbau bestehender Zufahrten erfolgt daher nicht.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
<p>1.9</p> <p>Für die Anlage der Zufahrten werden eine Eiche und eine Kirsche entfernt werden. Sofern diese unter die gültige Baumschutzsatzung der Gemeinde fallen und hierfür gemäß der Satzung Ausgleichspflanzungen erforderlich sind, sollte eine entsprechende Aussage in der Begründung ergänzt werden.</p>	<p>zu 1.9. <u>Dem Hinweis wird teilweise entsprochen.</u></p> <p>Die von der Anlage der Zufahrten betroffene Kirsche weist einen Stammdurchmesser von 0,20 m in 1,00 m Höhe auf und unterliegt nach § 2 Abs. 2 Nr. 7 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf nicht dem Schutz der Satzung.</p> <p>Die im Osten des Plangebietes von der Anlage der Planstraße betroffene Eiche unterliegt dem Schutz der Baumschutzsatzung, da sie einen Stammdurchmesser von 0,50 m in 1,00 m Höhe aufweist. Da die östliche Planstraße erst bei einer Erweiterung des Baugebietes in südlich und östliche Richtung umgesetzt wird, ist eine Beseitigung der Eiche vorerst nicht zu erwarten. Die Gemeinde Schiffdorf wird entsprechend § 9 der Baumschutzsatzung eine adäquate Ersatzpflanzung vornehmen, sofern eine Fällung der Eiche für die Realisierung der östlichen Planstraße erforderlich werden sollte.</p>
<p>1.10</p> <p><u>Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</u> Die neuanzulegenden Gartenflächen inkl. Gehölzanpflanzungen werden in der Bilanzierung mit 1,2 Werteinheiten bewertet. Gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 kann „die Neuanlage von Gartenflächen [...] mit einem max. Neuanlagenwert von 1,0 WE/m² anerkannt“ werden (s. S. 34 Osnabrücker Kompensationsmodell 2016). Die Bilanzierung sollte entsprechend angepasst werden.</p>	<p>zu 1.10 <u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die im Plangebiet neu entstehenden Gärten setzen sich aus Ziergartenflächen und ökologisch wertvollen Anpflanzungen aus Obstbäumen traditioneller Arten und der Einfriedung dienenden Heckenstrukturen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zusammen. Damit werden Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen und die Struktur- und Artenvielfalt gegenüber neuzeitlichen artenarmen Hausgärten erhöht. Darüber hinaus ist die Anlage von Schotter- und Kiesgärten aufgrund ihrer geringen Lebensraumfunktionen auf privaten Grundstücken verboten. Insofern ist die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommene Wertzuweisung von 1,20 Werteinheiten für die Gartenflächen mit Anpflanzung von Obstbäumen und Anlage von Heckenstrukturen zur Einfriedung gerechtfertigt. Die Begründung wird um die vorgenannten Ausführungen ergänzt.</p>
<p>1.11</p> <p>Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird um die Übermittlung der Artenliste für die aufgeführte Saatgutmischung gebeten, um diese fachlich einschätzen zu können.</p>	<p>zu 1.11 <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 9 wurde auf die Staudenmischung „Insekteninsel und Bienensommer“ der Firma Staudenring abgestellt. Die Zusammensetzung der Staudenmischungen ist unter staudenring.com/insekteninsel.html bzw. /bienensommer.html abrufbar. Dies wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p>

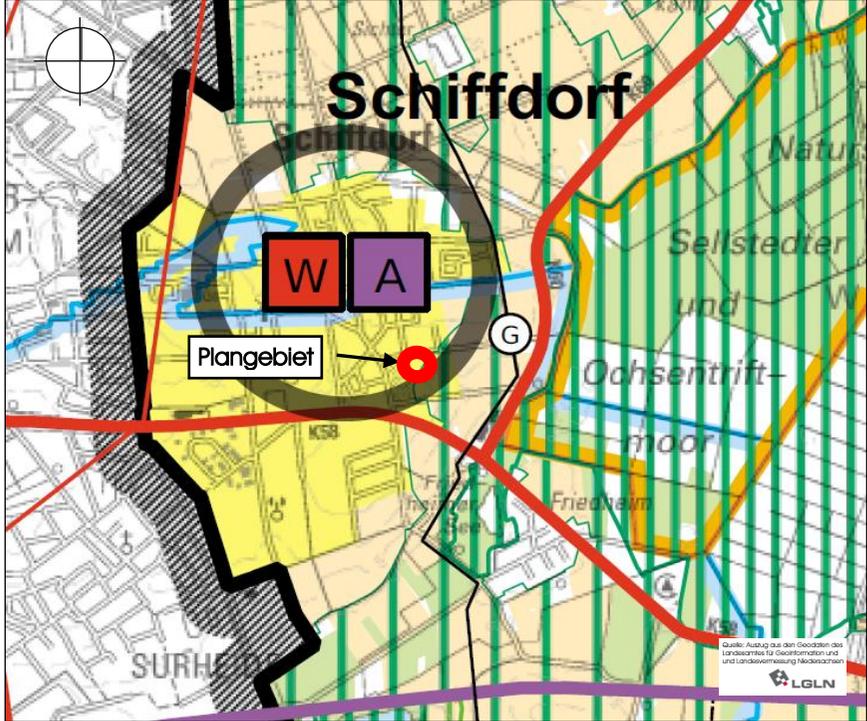
BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
<p>1.12</p> <p>In den textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen sollten folgende Punkte ergänzt bzw. angepasst werden:</p> <p>„Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind LED-Lampen ohne Ultraviolett- und Blauanteil und einem begrenzten Abstrahlungswinkel zu verwenden, deren Leuchtkegel sich nur auf den Boden des auszuleuchtenden Bereiches richten. Die Beleuchtung ist mit Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen zu versehen und ggfs. gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten abzudichten. Eine Anstrahlung der angrenzenden Gehölzstrukturen ist zu vermeiden.“</p>	<p>zu 1.12 <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Der in der Begründung in Kap. 7 „Artenschutzrechtliche Betrachtung“ enthaltene Hinweis auf die Verwendung einer insektenschonenden und energieeffizienten LED-Beleuchtung mit niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe im öffentlichen Raum stellt lediglich eine Empfehlung dar, dessen Umsetzungsmöglichkeit im Rahmen der Erschließungsplanung von der Gemeinde Schiffdorf geprüft wird.</p>
<p>1.13</p> <p>„Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene, geplante oder festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahme gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel z.B. die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.“</p>	<p>zu 1.13 <u>Dem Hinweis wird inhaltlich entsprochen.</u></p> <p>In die Begründung und die Planzeichnung wird der Anregung des Landkreises folgend der Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen vorhandene, geplante und festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen sind. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.</p>
<p>1.14</p> <p>Der Hinweis Nr. 5 zur Baumschutzsatzung sollte um die folgende Aussage erweitert werden: „Die technischen Vorschriften zum Baumschutz sind bei der Durchführung von Bauvorhaben unter Berücksichtigung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LAG 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) anzuwenden.“</p>	<p>Zu 1.14 <u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u></p> <p>Der Anregung des Landkreises folgend wird der Hinweis Nr. 5 zur Baumschutzsatzung wie folgt ergänzt: „Die technischen Vorschriften zum Baumschutz sind bei der Durchführung von Bauvorhaben unter Berücksichtigung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LAG 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) anzuwenden.“</p>
<p>1.15</p> <p>In die textliche Festsetzung Nr. 8 sollten folgende Straucharten ergänzt werden: Hundrose, Weißdorn und Hasel. Da auch vereinzelt Bäume eingebracht werden sollen, sollten neben den Obstbäumen weitere Baumarten wie Eiche und Buche ergänzend in die Artenliste aufgenommen werden.</p>	<p>zu 1.15 <u>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u></p> <p>Die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 enthaltene Pflanzliste umfasst bereits eine hinreichende Anzahl einheimischer, standortgerechter Sträucher und mit den Arten Kulturbirne und Wildapfel auch Laubbäume, so dass eine artenreiche Pflanzung umsetzbar ist. Die Aufnahme weiterer Arten ist somit nicht erforderlich. Um mögliche Konflikte hinsichtlich der Beschattung von Solaranlagen durch höherwüchsige, großkronige Bäume zu vermeiden, wird überdies auf die Aufnahme der Laubbaumarten Eiche und Buche verzichtet.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
1.16	<p><u>Hinweis für die Gemeinde:</u> Im Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz sowie zur Änderung weiterer Gesetze vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578 ff) wurde § 7 Abs. 2 Satz 1 des Nds. Naturschutzgesetzes (NNatG) um die Nummer 3 ergänzt. Danach sind ergänzend zu § 17 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG nun auch die Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB), soweit diese nach § 9 Abs. 1 a BauGB in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt sind oder auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden, sowie die für diese Maßnahmen in Anspruch genommenen Flächen der Naturschutzbehörde zur Eintragung in das Kompensationsverzeichnis zu übermitteln.</p>	<p>zu 1.16 <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Wie in der Begründung bereits dargestellt, wird der erforderliche ökologische Ausgleich für planungsbedingte Eingriffe über entsprechende Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“ hergestellt. Die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen in einem anderen Bebauungsplan, z. B. in Form von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft oder auf von der Gemeinde bereitgestellten oder der Naturschutzbehörde bereitgestellten Flächen ist nicht erforderlich. Ein Erfordernis für die Eintragung in das Kompensationsverzeichnis wird daher nicht gesehen.</p>
1.17	<p><u>Amt für Bauaufsicht und Regionalplanung</u></p> <p><u>Baudenkmalpflege</u></p> <p><u>Aus denkmalpflegerischer Sicht wird zum o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</u> Alle eventuell im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz. Auf dem westlich anschließenden Friedhof befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Grabmal Pleschen in einer Entfernung von ca. 100m zur Plangrenze.</p> <p>Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit maximalen Firsthöhen von 9,50m setzt die vorhandene Bebauung fort und stellt insofern keine auffällige Störung des Ortsbildes dar.</p> <p>Zudem wird durch die vorhandenen Gebäude auf dem Friedhof (Kapelle) und der Bepflanzung keine Beeinträchtigung im Sinne des § 8 NDSchG für das Denkmal durch die geplante Bebauung erwartet.</p> <p>Zur geplanten Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes können daher aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken erhoben werden.</p>	<p>zu 1.17. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
<p>1.18</p> <p><u>Regionalplanung</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Da Vorhaben liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Ausführungen zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft fehlt in der Begründung. Um einen Abwägungsausfall vorzubeugen sind diese Ausführungen zu ergänzen.</p>	<p>zu 1.18 <u>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2012 des Landkreises Cuxhaven geht eindeutig hervor, dass das Plangebiet im „Zentralen Siedlungsgebiet“ der Gemeinde Schiffdorf und nicht in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ liegt. Auch in der wirksamen 68. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde, wird auf die räumliche Lage im „Zentralen Siedlungsgebiet“ abgestellt. Insofern sind die Ausführungen des Landkreises nicht nachvollziehbar. Ein Abwägungsausfall ist somit nicht zu konstatieren.</p>  <p>Ausschnitt aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
1.19	<p>Von den <u>anderen beteiligten Stellen</u> innerhalb der Kreisverwaltung wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung geäußert.</p>	<p>zu 1.19 <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
1.20	<p>Beratend wird vom Fachgebiet <u>Bauleitplanung</u> wie folgt Stellung genommen:</p> <p>In dem Plangebiet wird mit einem Wert von 0,2 eine sehr niedrige GRZ festgesetzt. Es wird daher empfohlen, zu prüfen, ob im Sinne der Nachhaltigkeit und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine höhere GRZ festgesetzt werden kann. In den Baugebieten, die nördlich der Straße „Zum Ralandsmoor“ liegen, wurde überwiegend eine GRZ von 0,3 festgesetzt.</p>	<p>zu 1.20 <u>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u></p> <p>Für das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der „Städtebaulichen und gestalterischen Leitlinien“ der Gemeinde Schiffdorf für die Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen eine Grundflächenzahl von 0,20 festgesetzt worden. Die GRZ darf durch in § 19 Abs. 2 BauGB benannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, so dass sich eine Gesamt-GRZ von 0,30 ergibt. Insofern fügt sich das geplante Wohngebiet in die Siedlungsstrukturen der Umgebung ein. Bei der Festsetzung einer höheren GRZ würde sich dagegen eine für den Ortsrand von Schiffdorf zu hohe städtebauliche Verdichtung ergeben. Ferner wäre mit der Anhebung der GRZ auch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit verbunden des Oberflächenwasseranfalls verbunden, so dass die Gefahr einer Überlastung der Gräben bzw. der Kanalisation steigt und Schäden bei Starkregenereignissen nicht auszuschließen wären. Dies soll aus Sicht der Gemeinde Schiffdorf mit der Festsetzung der GRZ grundsätzlich vermieden werden.</p>

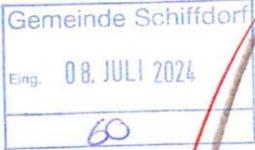
BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
<p>2. EWE Netz GmbH vom 20.06.2024</p> <p>Von: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de Gesendet: Donnerstag, 20. Juni 2024 10:27 An: Roeschmann Betreff: Stellungnahme EWE NETZ GmbH 2024-0953 - Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf, Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ID[#1695324880#74588578#7a701b5#]</p> <p>Guten Tag Frau Roeschmann,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.</p> <p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungsstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>zu 2. <u>Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden.</u></p> <p>In der Begründung sind in Kap. 12 "Ver- und Entsorgung" sind bereits Ausführungen enthalten, die der Stellungnahme der EWE Netz GmbH entsprechen.</p> <p>Mit Blick auf die künftige Wärmeversorgung des Plangebietes wird überdies ausgeführt, dass die Wärmeversorgung über die Nutzung alternativer Energiequellen (z. B. die Nutzung und Speicherung von Solarenergie, Wärmepumpe) durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen ist. Die EWE Netz GmbH wird zudem darüber informiert, wenn durch die Gemeinde Schiffdorf ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird.</p> <p>Die Hinweise auf die Kostentragung und die Leistungspläne auf der Internetseite der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange der EWE Netz GmbH sind somit hinreichend berücksichtigt worden.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
<p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p><i>Ihr EWE NETZ-Team</i></p>	

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
<p>3. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.07.2024</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Utbremer Str. 91, 28217 Bremen</p> <p>Gemeinde Schiffdorf Brameler Straße 13 27619 Schiffdorf Deutschland</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Melina Husen Nord – Bremen +4942151558019 Melina.Husen@telekom.de 8.7.2024 Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf, Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Nord23_2024_110842</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>zu 3. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag											
<p>4. Wasserverband Wesermünde vom 16.07.2024</p> <p>4.1</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p><small>Wasserverband Brameler Straße 13 · 27619 Schiffdorf</small></p> <p>Gemeinde Schiffdorf Brameler Straße 13 27619 Schiffdorf</p> <p>Ihr Zeichen: 612601-171</p> <p>Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Hier: Abgabe einer Stellungnahme</p> <p>Sehr geehrter Herr Grün, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zum o. a. Baubauungsplan (B-Plan). Unter Berücksichtigung folgenden Hinweise und Anregungen bestehen zum o. a. B-Plan seitens des Verbandes keine Bedenken.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt.</p> <p>Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, kön- nen vom Wasserverband keine Garantien gegeben werden bzw. sind gesondert mit dem Verband zu vereinbaren.</p> </div> <div style="width: 35%; border: 1px solid black; padding: 2px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="border: none;">Geschäftsstelle:</td><td style="border: none;">Geestland</td></tr> <tr><td style="border: none;">Ansprechpartner:</td><td style="border: none;">Niils Richter</td></tr> <tr><td style="border: none;">Telefon:</td><td style="border: none;">04745 – 94 36 16</td></tr> <tr><td style="border: none;">E-Mail:</td><td style="border: none;">richter @www.wesermuende.de</td></tr> <tr><td style="border: none;">Unser Zeichen:</td><td style="border: none;">Ri-07-2024</td></tr> <tr><td style="border: none;">Datum:</td><td style="border: none;">16.07.2024</td></tr> </table> </div> </div>	Geschäftsstelle:	Geestland	Ansprechpartner:	Niils Richter	Telefon:	04745 – 94 36 16	E-Mail:	richter @www.wesermuende.de	Unser Zeichen:	Ri-07-2024	Datum:	16.07.2024
Geschäftsstelle:	Geestland											
Ansprechpartner:	Niils Richter											
Telefon:	04745 – 94 36 16											
E-Mail:	richter @www.wesermuende.de											
Unser Zeichen:	Ri-07-2024											
Datum:	16.07.2024											

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
4.3	<p>In den Sommermonaten (Mai bis September) sind beim Wasserverband die Trinkwasserabgaben auf einem hohen bis sehr hohen Niveau und steigen jährlich, sodass die vorhandene technische Infrastruktur an ihre Grenzen gerät. Die Trinkwassersysteme sind auf einen berechneten Durchschnittswert ausgelegt, d. h. es wird auf den sog. „Gleichzeitigkeitsfaktor“ aufgebaut. Dabei wird davon ausgegangen, dass nicht alle Verbraucher gleichzeitig den Spitzenbedarf abfordern. Bei anhaltender Trockenheit und hohen Temperaturen kann jedoch genau das eintreten, sodass es zu bestimmten Tageszeiten zu Spitzenbelastungen kommen kann und hydraulische Probleme im o. a. Bebauungsplangebiet auftreten können. Dies führt zunehmend zu Versorgungsengpässen, die u. a. durch Druckverminderungen beim Endkunden spürbar werden.</p>	<p><u>zu 4.3 Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.</u></p> <p>Wie in der Begründung bereits dargelegt, ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Retentionsmaßnahmen (z. B. Zisternen, Regenrückhaltungen) zurückzuhalten und durch die Nutzung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu bewirtschaften. Damit werden im Rahmen der Planung bereits Maßnahmen zur Verminderung des Trinkwasserverbrauchs getroffen.</p>
4.4	<p>Die Aussagen zu den nächstgelegenen Hydranten in der Begründung unter Punkt 12. Ver- und Entsorgung, Baugrund → Löschwasserversorgung → 2. Satz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Der nächstgelegene Hydrant DN 100 findet sich ...</i> <p>ist nicht korrekt. Der Hydrant ist ein Unterflurhydrant DN 80 und ist an einer DA 125 PE Leitung angeschlossen. Die Entnahme von Feuerlöschwasser aus mehreren Hydranten bedeutet nicht, dass dadurch mehr Löschwasser zur Verfügung steht. Die Entnahme über mehreren Hydranten kann ggf. zu gegenseitigen Beeinträchtigungen führen.</p>	<p><u>zu 4.4 Die Hinweise werden berücksichtigt.</u></p> <p>Die Begründung wird dahingehend korrigiert, dass der nächstgelegene Hydrant ein Unterflurhydrant DN 80 an einer DA 125 PE Leitung ist.</p> <p>Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung im Plangebiet oder der näheren Umgebung die Installation einer weiteren Löschwasserentnahmestelle, ggf. auch netzunabhängig, erforderlich sein, sind der Standort sowie die notwendigen Entnahmekapazität mit der örtlichen Feuerwehr und ggf. dem zuständigen Wasserverband abzustimmen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung gewährleistet wird.</p>
4.5	<p>Der Wasserverband weist darauf hin, dass aufgrund von hygienischen Aspekten die Dimensionierung der Trinkwasserleitungen zur Vorhaltung der Trinkwasserversorgung und nicht zur Vorhaltung des Löschwassers ausgelegt wird. Gegebenenfalls ist die Dimensionierung der Trinkwasserleitung nicht ausreichend um die Deckung des Löschwasserbedarfes sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist dann über netzunabhängige Löschwasserentnahmestellen (wie z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter etc.) vorzusehen. Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen.</p>	<p><u>zu 4.5 Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden.</u></p> <p>In der Begründung wird in Kap. 11 Abschnitt "Löschwasserversorgung" aufgenommen, dass der Wasserverband Wesermünde darauf hinweist, dass Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG nur in der Menge zur Verfügung gestellt wird, wie es die vorhandenen Wasserleitungen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zu lassen.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
4.6	<p>Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen in öffentlichen Flächen ist entsprechend der DIN 1998 eine ausreichend breite Trasse zur Verfügung zu stellen. Damit wir unsere Anlagen sicher, einfach und wirtschaftlich betreiben können, bitten wir Sie, uns bei der Abstimmung der Leitungsführung mit anderen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beteiligen.</p> <p>Der Wasserverband bittet um frühzeitige Beteiligung am Erschließungsverfahren.</p>	<p>zu 4.6 <u>Die Hinweise werden berücksichtigt.</u></p> <p>In die Begründung wird in Kap. 12 Abschnitt „Trinkwasserversorgung“ ergänzend aufgenommen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die notwendige Breite der Trassenkorridore für die Versorgungsleitungen wird in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung festgelegt.</p> <p>Zur Koordination mit den Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger, sollten notwendige Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit dem Wasserverband Weßermünde abgestimmt werden.</p>
4.7	<p>Der Wasserverband begrüßt die Oberflächenwasserbewirtschaftung mit den Retentionsmaßnahmen und der Zurückhaltung des Niederschlagswassers zur Nutzung der Gartenbewässerung.</p>	<p>zu 4.7 <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
<p>5. LGLN, Regionaldirektion Otterndorf vom 27.06.2024</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;"> <p>LGLN, Regionaldirektion Otterndorf Borriesstraße 46, 27570 Bremerhaven Gemeinde Schiffdorf Brameler Str. 13 27619 Schiffdorf</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  <p>Bearbeitet von Andrea Folkens</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 20%;">Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 312601-171</div> <div style="width: 20%;">Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) 21048 N</div> <div style="width: 20%;">Durchwahl 0471 483265-14</div> <div style="width: 20%;">Bremerhaven 27.06.2024</div> </div> <p>Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der Beteiligung von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange unterrichten Sie uns über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 und bitten um schriftliche Stellungnahme bis zum 19.07.2024.</p> <p>Seitens der Vermessungs- und Katasterverwaltung bestehen hierzu keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	<p>zu 5. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
6.	Unterhaltungsverband Nr. 82 Geeste	
6.1	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;"> <p>UHV Nr. 82 Geeste Schulstraße 1 27616 Beverstedt</p> <p>Gemeinde Schiffdorf</p> <p>Per Email: roeschmann@schiffdorf.de</p> <p>Stellungnahme zur Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“; Ortschaft Schiffdorf Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben vom 19.06.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Durchsicht der Unterlagen zur o. g. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen die Planungen zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes keine Bedenken. Verbandsanlagen werden von dem Vorhaben aktuell nicht betroffen sein.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren, insbesondere auch um das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept beurteilen und einsehen zu können.</p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Schulstraße 1 27616 Beverstedt, den 24.06.2024</p> <p>Telefon: 04747/87396-0 Telefax: 04747/87396-20</p> <p>info@wabo-wem.de www.wabo-wem.de</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Schübel</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px; text-align: center;"> </div>	<p>zu 6.1 <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Der Unterhaltungsverband Nr. 82 Geeste wird auch am weiteren Verfahren der Bauleitplanung beteiligt.</p>
6.2	<p>Wir begrüßen grundsätzlich die Entscheidung, möglichst viel anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurück zu halten, um es ggf. auch als Brauchwasser oder für Bewässerungszwecke zu nutzen.</p> <p>Externe Ausgleichsmaßnahmen sind aktuell nicht geplant, so dass hier keine Betroffenheit vorliegt.</p>	<p>zu 6.2 <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag												
<p>7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 26.06.2024</p> <p>7.1</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Albrecht-Thaer-Straße 6a • 27432 Bremervörde</p> <p>Gemeinde Schiffdorf Brameler Straße 13 27619 Schiffdorf per Email: gruen@schiffdorf.de</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 45%;"> <p>27432 Bremervörde Telefon: 04761 9942-0 Telefax: 04761 9942-159</p> <p>Internet: www.lwk-niedersachsen.de</p> <p>Bankverbindung IBAN: DE79 2805 0100 0001 9945 99 SWIFT-BIC: SLZODE22XXX</p> <p>Steuernr.: 64/219/01445 USt-IdNr.: DE245610284</p> </div> </div> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Ihr Zeichen</th> <th style="text-align: left;">Unser Zeichen</th> <th style="text-align: left;">Ansprechpartner in</th> <th style="text-align: left;">Durchwahl</th> <th style="text-align: left;">E-Mail</th> <th style="text-align: left;">Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>612601-171</td> <td>20 21 001 (C) Sch Bre/aw</td> <td>Herr Bredehöft</td> <td>-141</td> <td>dieter.bredehoeft@lwk-niedersachsen.de</td> <td>26.06.2024</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben vom 19.06.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir zur o.g. Planung aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht im Folgenden Stellung.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf umfasst einen Teil des Flurstücks 16/1, Flur 11 der Gemarkung Schiffdorf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 weist eine Flächengröße von ca. 0,484 ha auf.</p> <p>Unter Punkt 9 wurde im Bebauungsplan Nr. 121 auf die Belange der Landwirtschaft eingegangen.</p> <p>Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen.</p> <p>Durch die Planungen wird uneingeschränkt nutzbares Ackerland mit einem für die Region vergleichsweise mittleren natürlichen Ertragspotential dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung (niedersachsenweit mittlere natürliche Ertragskraft gem. NIBIS-Kartenserver) entzogen. Sollte trotz der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens an der Planung festgehalten werden, regen wir aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht an, dass als Vorgabe in die Planungen aufgenommen wird, dass Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt wird.</p>	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum	612601-171	20 21 001 (C) Sch Bre/aw	Herr Bredehöft	-141	dieter.bredehoeft@lwk-niedersachsen.de	26.06.2024	<p>zu 7.1 Die Bedenken werden nicht gesehen.</p> <p>Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.</p> <p>Die Gemeinde Schiffdorf hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 der Begründung dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes und der Bereitstellung von Bauland soll die weiterhin anhaltende Nachfrage in Schiffdorf nach ortskernnahen Baugrundstücken gedeckt werden und ein ausreichendes Angebot an Wohnbauland in unterschiedlicher Lage bereitgestellt werden. Aus Sicht der Gemeinde ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zudem zur Bindung von Einwohnern sowie für den Erhalt der Infrastruktur- und Versorgungsstrukturen erforderlich. Aus Sicht der Gemeinde Schiffdorf ist daher gerechtfertigt, die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit etwa 4 Grundstücken auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrau-</p>
Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum								
612601-171	20 21 001 (C) Sch Bre/aw	Herr Bredehöft	-141	dieter.bredehoeft@lwk-niedersachsen.de	26.06.2024								

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	<p>ches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass die Fläche des Plangebietes für die Deckung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfes in der 68. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf bereits als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen wurde und somit die künftige städtebauliche Entwicklung des Bereiches vorgesehen ist. Darüber hinaus wird durch die Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.</p> <p>Landwirtschaftliche Flächen werden überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Wohnbebauung unbedingt erforderlich ist. Darüber hinaus werden laut NIBIS-Kartenserver (2024) durch die vorliegende Planung nur Böden mit geringer bis mittlerer Bodenfruchtbarkeit betroffen. Böden mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2024) werden aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft bewusst nicht in Anspruch genommen. Da der ökologische Ausgleich planungsbedingter Eingriffe innerhalb des Plangebietes erfolgt, ist mit der Kompensation zudem kein zusätzlicher Entzug landwirtschaftlicher Flächen verbunden. Überdies ist von der Planung nur ein eng begrenzter Bereich betroffen, so dass keine erheblich negativen Auswirkungen auf agrarstrukturelle Belange zu erwarten sind. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Hergabe der Flächen auf Freiwilligkeit basiert.</p> <p>Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallender Boden ist grundsätzlich sachgerecht zu verwerten oder zu entsorgen. Die gesetzlichen Vorschriften, wie z. B. § 7 Bundesbodenschutzgesetz (Vorsorgepflicht vor schädlichen Bodenveränderungen) und § 202 Baugesetzbuch (Schutz des Mutterbodens), sind zu beachten. Insofern bestehen eindeutige gesetzliche Vorgaben, so dass sich in der Bauleitplanung kein Erfordernis für weitere Regelungen ergibt.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Belange der Landwirtschaft sachgerecht in der Planung berücksichtigt wurden. Die Gemeinde Schiffdorf hält daher an der vorliegenden Planung weiterhin fest.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
7.2	<p>In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung von angrenzenden Flächen.</p>	<p>zu 7.2 <u>Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.</u></p> <p>In der Begründung und der Planzeichnung wird bereits darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich auch im Bereich des Plangebietes zu tolerieren sind.</p>
7.3	<p>Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.</p>	<p>zu 7.3 <u>Den Hinweisen wird inhaltlich gefolgt.</u></p> <p>Die Bewirtschaftung angrenzender Landwirtschaftsflächen ist auch nach Realisierung der Neubebauung uneingeschränkt möglich, Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.</p> <p>Im Plangebiet selbst sowie der näheren Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, so dass mit einer planungsbedingten Einschränkung der Wirtschaftsführung nicht zu rechnen ist.</p> <p>Wie in der Begründung bereits dargelegt wird, ist die Erschließung und damit die Erreichbarkeit benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen auch künftig über die öffentlichen Straßen und Wirtschaftswege gewährleistet.</p>
7.4	<p>Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.</p>	<p>zu 7.4 <u>Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.</u></p> <p>Die für den ökologischen Ausgleich planungsbedingter Eingriffe erforderlichen Flächen werden innerhalb des Plangebietes im notwendigen Umfang bereitgestellt. Mit der Kompensation ist folglich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Flächen außerhalb des Plangebietes verbunden, so dass dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen wird.</p>

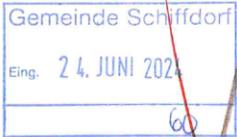
BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
<p>7.5</p> <p>Die TA Luft in der aktuellen Fassung fordert bezogen auf Geruchsimmissionen einen Mindestuntersuchungsradius von 600 m um zu bebauende Flächen. In diesem Radius sind alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung zu berücksichtigen.</p>	<p>zu 7.5 <u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u></p> <p>Wie in der Begründung bereits dargelegt befindet sich in einem nach TA Luft 2021 Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m östlich des Plangebiets an der Straße „Zum Ralandsmoor“, westlich der K 60 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 450 m.</p> <p>Die Gemeinde Schiffdorf hat sich daher mit möglichen Konflikten, die sich zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Landwirtschaft ergeben könnten, wie folgt auseinandergesetzt:</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ostacker-Süd“ der Gemeinde Schiffdorf wurde ein Geruchsimmissionsgutachtens (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 07.2014) erstellt, in dem auch das hier in Rede stehende Plangebiet in das Beurteilungsgebiet einbezogen wurde.</p> <p>In den Berechnungen wurden alle relevanten Betriebe berücksichtigt, die sich innerhalb eines Radius von 600 m um den Planbereich befinden. In diesem Fall befindet sich im Umfeld des Vorhabens im Bereich des 600 m Radius nur der o. g. Betrieb mit Milchvieh-, Rinder-, Bullen- und Kälberhaltung.</p> <p>Die Immissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden Geruchsimmissionen basiert auf der Einbeziehung von meteorologischen Daten, der Berücksichtigung der Bodenrauigkeit des Geländes sowie der Emissionsmassenströme (Tierplatzzahl, Großvieheinheiten, Geruchsemissionsfaktor) und der effektiven Quellhöhen (emissionsrelevante Daten) im Bereich des zu betrachtenden landwirtschaftlichen Betriebes. Darüber hinaus wurde eine künftige Betriebsentwicklung durch die geplante Errichtung eines Boxlaufstalles für Milchkühe, eines Güllebehälters, einer Silage- und einer Mistplatte sowie eines Gebäude für einen Melkstand sowie für Kühe und Kälber gutachterlich berücksichtigt.</p> <p>Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch wurde zwar nach der GIRL Niedersachsen durchgeführt, entspricht aber Anhang 7 der TA Luft 2021. Nach der GIRL Niedersachsen sowie dem Anhang 7, Nr. 3.1, Tabelle 22 der TA Luft 2021 dürfen bei Wohn- und Mischgebieten bis zu 10 % der Jahresstunden</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	<p>nicht überschritten werden. Andernfalls handelt es sich um erheblich belästigende Gerüche.</p> <p>Die Berechnungen haben ergeben, dass der geltenden Grenzwert für Wohngebiete laut TA Luft, Anhang 7 im Plangebiet an keinem Punkt überschritten wird. Im östlichen Randbereich werden maximale Geruchsimmissionen durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb von 1,6 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit ermittelt (Grenzwert WA 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit).</p> <p>Des Weiteren wurde im Gutachten eine Ausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung der angedachten Erweiterung des Viehbestandes um rd. 245 Großvieheinheiten, einen Güllebehälter, eine Mist- und eine Silageplatte simuliert. Die bei einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes entstehenden zusätzlichen Geruchsemissionen würden in dem geplanten Wohnbaugebiet zu einer Steigerung der Geruchsbelastung führen. In diesem Fall würden am östlichen Randbereich des Plangebietes maximal 3,8 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit für Geruch prognostiziert. Der geltende Grenzwert für allgemeine Wohngebiete von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit wird somit auch unter Berücksichtigung dieses Szenarios eingehalten bzw. unterschritten.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass im Plangebiet nicht mit unzumutbaren Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu rechnen ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Zugleich führt die Planung des allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht zu einer Einschränkung der Betriebsausübung und -entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes östlich des Plangebietes. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Wohnnutzungen nördlich des Plangebietes im Bereich „Auf dem Acker“ und „Auf der Geest“ näher zu dem landwirtschaftlichen Betrieb liegen und im Hinblick auf die Betriebsentwicklung erstlimitierend wirken. Die Belange der Landwirtschaft sind somit hinreichend in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden in die Begründung eingefügt.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
<p>7.6</p> <p>Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ keine besonderen Anforderungen.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind keine weiteren Anregungen und Hinweise vorzutragen.</p>	<p>zu 7.6 <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p>
<p>8.</p> <p>Wesernetz Bremerhaven GmbH vom 20.06.2024</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>wesernetz Bremerhaven GmbH Postfach 10 12 80 27512 Bremerhaven</p> <p>Gemeinde Schiffdorf Elena Roeschmann Brameler Straße 13 27619 Schiffdorf</p> <p>Bremen, 20.06.2024</p> <p>Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf, Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Roeschmann,</p> <p>in Beantwortung Ihrer Mail vom 19.06.2024 teilen wir mit, dass gegen die von Ihnen geplante Maßnahme seitens der wesernetz Bremerhaven GmbH keine Bedenken bestehen.</p> <p>Nach vorliegendem Planwerk befinden sich in der von Ihnen dargestellten Fläche keine Versorgungsleitungen oder Anlagen der wesernetz Bremen GmbH, das Plangebiet liegt außerhalb unseres Versorgungsbereichs.</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;">  <p>27568 Bremerhaven https://www.wesernetz.de</p> <p>Thomas Fiebig Träger öffentliche Belange Zentrales Management / Technischer Service T 0421-359 4797 F 0421-359 4599 M 0151-42339158 toeb@wesernetz.de</p> <p><u>Unser Zeichen: 248/2024</u> <u>Ihr Zeichen: 612601-171</u></p> </div> </div>	

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 „ZUM RALANDSMOOR“, ORTSCHAFT SCHIFFDORF DER GEMEINDE SCHIFFDORF

	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
9.	Ericsson Service GmbH vom 20.06.2024	
	<p>Von: Bauleitplanung <bauleitplanung@ericsson.com> Gesendet: Donnerstag, 20. Juni 2024 08:43 An: Roeschmann <Roeschmann@schiffdorf.de> Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf, Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Roeschmann,</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage.</p> <p>Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.</p> <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson & Deutsche Telekom) ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com</p>	<p>zu 9. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p>
10.	Freiwillige Feuerwehr Schiffdorf vom 31.07.2024	
	<p>Betreff: Re: WG: Bebauungsplan Ralandsmoor WICHTIG</p> <p>Guten Morgen Aus Sicht der Feuerwehr gibt es keine weiteren Bedenken zum Bebauungsplan 121 "zum Ralandsmoor"</p>	<p>zu 10. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>