

**Stellungnahme zur Sitzungsvorlage 115/2012 „Leitlinien für die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Schiffdorf“ für den Bau- und Planungsausschuss sowie für den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf**

- A. In der Vorlage 92/2012 zur Änderung der Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 78 „Östlich Meersenweg“ in Spaden sind die jetzt zur Beratung und Beschlussfassung anstehenden Leitlinien als

*„Die hier aufgezeigten Eckpunkte für die Ausarbeitung der Bebauungspläne in der Gemeinde Schiffdorf sollten als neue städtebauliche Leitlinien festgeschrieben und kontinuierlich überprüft werden.“*

in die Begründung aufgenommen worden und **hätten mit dem Beschlussvorschlag**

*„Den in der Vorlage dargestellten städtebaulichen Leitlinien bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen wird zugestimmt.“*

**bei Annahme Gültigkeit in allen Ortschaften erlangt, ohne dass die Ortsräte an der Diskussion der Leitlinien und deren Auswirkungen in den einzelnen Ortschaften beteiligt gewesen wären.**

- B. **Die Leitlinien sind hinsichtlich der genannten Festsetzungsmöglichkeiten wie Grundstücksgröße, Grundflächenzahl, Wohnformen, Geschossigkeit, gestalterische Festsetzungen überflüssig.**

**Die Gemeinde hat mit ihrer Planungshoheit grundsätzlich alle Möglichkeiten entsprechende Festsetzungen gem. § 9 BauGB zu beschließen. Das sollte man im jeweilig anstehenden konkreten Aufstellungsverfahren – orientiert an den örtlichen Gegebenheiten in den einzelnen Ortschaften – machen. Dazu braucht man keine Leitlinien. So kann man u. a. mal die Frage stellen, welchen Sinn die Festsetzung einer Dachform oder -farbe noch hat, wenn die Dächer mit großflächig Solaranlagen abgedeckt sind und die auch noch eine bestimmte Dachneigung zur Erlangung des höchsten Wirkungsgrades erfordern.**

- C. Die in der Vorlage 115/2012 einzig bedeutsame Leitlinie ist die Feststellung

*„In der Sitzung vom 26.04.2012 wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitpläne „Östlich Meersenweg“ folgende Leitlinien dargestellt, wobei aufgrund der Charakteristik der Ortschaften grundsätzlich eine Unterscheidung in Ortschaften mit eher städtischen Strukturen (Schiffdorf, Spaden) und eher ländlich geprägten Ortschaften (Bramel, Geestenseth, Laven, Sellstedt, Wehdel, Wehden) vorgenommen wurde.“*

sowie in Vorlage 92/2012

*„Schaffung eines vielfältigen Angebots an Wohnmöglichkeiten in den Siedlungsschwerpunkten Schiffdorf und Spaden (Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser). Demgegenüber sollen in den übrigen Ortschaften den bestehenden Strukturen entsprechende Wohnformen (hauptsächlich Einzelhäuser) weiterentwickelt werden.“*

Hier werden die planungsrechtlich relevanten Dinge genannt:

## **1. Grundsätzliche Unterscheidung in den Ortschaften mit städtischer und ländlicher Prägung**

und daraus folgend

## **2. Siedlungsschwerpunkte Schiffdorf und Spaden**

Die Gemeinde hat bei Aufstellung von Bebauungsplänen den § 1 „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitpläne“ des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten. Abs. 2 lautet: „Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).“ und Abs. 4 „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (RROP) wird unter 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ Nr. 06 Schiffdorf als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt. Weiter Nr. 07: „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.“

Nach 2.2 „Entwicklung der Zentralen Orte“ Nr. 03 nimmt Schiffdorf die Funktion eines Grundzentriums wahr. Weiter: „Bei der Festlegung der Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten wurden neben den Mittelzentren die Gemeinden mit grundzentraler Funktion berücksichtigt, ..“

In der Begründung zum RROP wird ausgeführt:

*„Alle übrigen Orte und Ortsteile sind für eine umfangreichere Siedlungsentwicklung nicht vorgesehen. Um aber den Erhalt der Ortslage und des dörflichen Lebens zu sichern, ist eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung im Rahmen der sogenannten „Eigenentwicklung“ zulässig.“*

*Die quantitative Bemessung der möglichen Eigenentwicklung wird vom Träger der Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Landkreis als Träger der Regionalplanung festgelegt. Zur Berechnung der Eigenentwicklung werden auf der Grundlage der vorhandenen Infrastruktur zwei unterschiedliche Dorftypen ermittelt.*

*Zum Typ 1 gehören Gemeinden / Dörfer, deren Eigenentwicklung im Hinblick auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht so restriktiv zu betrachten ist, da sie aufgrund ihrer vorhandenen Infrastruktur, Einwohnerzahl und der zu erwartenden demografischen Entwicklung langfristig positiver zu beurteilen sind. Aufgrund von Erfahrungswerten wird für diese Orte ein Orientierungswert von ca. 3,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen betrachtet.*

*Zum Typ 2 gehören die Gemeinden und Dörfer, bei denen die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der sogenannten „Eigenentwicklung“ insbesondere aufgrund einer überwiegend fehlenden Infrastruktur restriktiver zu betrachten ist. In diesen Orten wird ein Orientierungswert von ca. 1,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen betrachtet.“*

**Mit dem vorgenannten Auszügen aus dem BauGB und dem RROP wird deutlich, dass die Vorlage auch bei Betrachtung der planungsrechtlich relevanten Dingen überflüssig ist. Man muss nur die Vorgaben des BauGB und des RROP bei der Aufstellung von Bebauungsplänen beachten. Die Stellung der Ortschaft Schiffdorf als zentraler Ort ist klar, für Spaden ist die Einordnung zum Typ 1 angemessen und ist auch schon in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 78 „Östlich Meeresweg“ schlüssig begründet.**

**Die anderen Ortschaften sind bei Aufstellung von Bebauungsplänen nach den Kriterien zum Typ 1 bzw. Typ 2 zu bewerten. Das kann nur in Form einer differenzierten Einzelanalyse in den Ortschaften erfolgen und nicht nach einer Standardformel.**

- **Die Vorlage 115/2012 ist insgesamt überflüssig.**
- **Mit der Vorlage wird die grundsätzliche städtebauliche Entwicklung in den einzelnen Ortschaften der Gemeinde vorbestimmt, ohne dass die dort betroffenen Ortsräte an der Formulierung der Leitlinien beteiligt waren.**
- **Jetzt wird mit der Vorlage noch schnell versucht, den bisher in der Vorlage 92/2012 versteckten Beschlussvorschlag ans Tageslicht zu holen und mit dem Beschlussvorschlag in der Vorlage 115/2012 an den Ortsräten vorbei zu verabschieden.**
- **Das ist also die Bürgerinformation und -beteiligung im Sinne der CDU/SPD - Koalition zu den die Ortschaften berührenden Angelegenheiten in der Gemeinde!**

### **Vorschlag der Piratenpartei Schiffdorf:**

- ★ **Der bessere Weg ist die Erarbeitung von umfassenden Ortsentwicklungskonzepten in den einzelnen Ortschaften unter Beteiligung der Ortsräte und der Bürger sowie die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die städtebauliche Entwicklung.**

**Entsprechende Anträge und Anregungen wurden dazu von der Piratenpartei eingebracht.**