

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

1. Flächennutzungsplanänderung „Jade-Weser-Park“

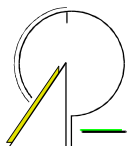
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

28.10.2016



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Luftfahrtbehörde
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
3. Oldenburgische Industrie-und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
7. Avacon AG
Betrieb Spezialnetze
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever	
Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft, Finanzen. Personal:</u> Das Plangebiet erstreckt sich auf Einwirkungsbereiche, die der zivilen Luftfahrt und dem Radarverkehr unterliegen und tangiert den Einflugsektor des Verkehrslandeplatzes WHV-Mariensiel. Luftfahrtrechtliche Belange sind zu berücksichtigen. <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Schortens bestehen aus Sicht des Straßenbulasträgers der Kreisstraße 97 keine Bedenken; die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt mittels des bereits hergestellten Kreisverkehrsplatzes. Der Landkreis Friesland ist als Straßenverkehrsbehörde nicht betroffen. <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme des Landkreises Friesland wird zur Kenntnis genommen.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
Bezug nehmend auf Ihre Beteiligung per E-Mail zu o.g. Maßnahme teile ich ihnen mit, das sich das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereichs befindet.	Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
ches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel befindet. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. In ihrem beigefügten Word-Dokument waren die Art und das Maß der baulichen Anlagen leider nicht zu erkennen. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen Prüfung zuzuleiten.	Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel befindet. Wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten ist das Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr am Verfahren zu beteiligen.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen: Die im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale wurden entsprechend gekennzeichnet und auch der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sämtliche Erdarbeiten in den Bereichen der Bodendenkmale und deren unmittelbarer Umgebung einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG) bedürfen, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.	Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie wird zur Kenntnis genommen.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich	
Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet an die Bundesstraße Nr. 210 und an die Kreisstraße Nr. 97 grenzt. Im aktuellen Planungsstand bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung. Ich gehe davon aus, dass genehmigungspflichtige Werbeanlagen ausschließlich in den überbauba-	Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich wird zur Kenntnis genommen. Es ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes eine nachrichtliche Übernahme (Nr.3) enthalten dass die Errichtung von Werbeanlagen als Nebenanlagen und als eigenständige Hauptnutzung innerhalb der Baube-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
ren Bereichen des Bebauungsplanes entlang der B 210 und der K 97 zulässig sind. Ich weise darauf hin, dass ein Teilstück der K 97 zur Stadtstraße umgestuft worden ist. Dieses Teilstück wird im Plan fälschlicherweise noch als K 97 dargestellt. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	schränkungszone unzulässig ist, bzw. der Zustimmung der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bedarf. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der K 97 wird aus der Planunterlage des Bebauungsplanes entfernt.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover	
Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass diese nicht ihrerseits zu weiteren Beeinträchtigungen von Böden führen. Aus diesem Grund sind die Aufweitung und Neuanlage von Gräben sowie die Anlage von Senken und Blänken, wie sie zur Kompensation für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen vorgesehen sind und auch für Böden angewendet werden sollen (Umweltbericht S. 44), als Kompensation für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht geeignet, da dadurch weitere Böden in ihren Funktionen beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Die genannte „Entwicklung von artenreichem, mäßig gedüngtem, feuchtem Extensivgrünland“ ist als Kompensationsmaßnahme aus bodenschutzfachlicher Sicht hingegen zu begrüßen, sofern damit eine Nutzungsextensivierung einhergeht. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
Mit Schreiben vom 07. September 2015 -Tlb-279/15/Hö/KE- haben wir zu	Die Stellungnahme des OOVW wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.	
Avacon AG Betrieb Spezialnetze Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	
Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 31.08.2016 antworten wir wie folgt. Der räumliche Geltungsbereich Ihrer Planung wird von unserer 110-kV-Freileitungen Roffhausen - Rüttersiel Mast 003 - Mast 008 (LH-14-024) berührt. Bei Berücksichtigung der folgenden Stellungnahme bestehen gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von unserer Seite keine Bedenken. Die Avacon hat keine aktuellen Planungen und Maßnahmen an diesem Leitungsabschnitt. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m vom sichtbaren Mastfundament Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen. Aufschüttungen oder kurzzeitige Erdablagerungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur mit unserer Zustimmung und erst, nachdem die Einhaltung der Sicherheitsabstände geprüft worden ist, vorgenommen werden. Äußerste Vorsicht ist beim Einsatz von Baumaschinen (Kränen, Baggern, Aufzügen etc.) und Gerüsten sowie bei ähnlichen Vorrichtungen innerhalb der Baubeschränkungszone hinsichtlich der Freileitung geboten. Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitung ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 (VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung von Schutzmaßnahmen. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die von der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung herausgegebene DGUV Regel 100-500 („Elekt-	Die Stellungnahme der Avacon AG wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.

Anregungen		Abwägungsvorschläge
rische Anlagen und Betriebsmittel“, insbesondere Kapitel 2.12 „Betreiben von Erdbaumaschinen“) und die DGUV Vorschrift 38 („Bauarbeiten“) hin. Weitere Informationen können dem von der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft herausgegebenen Baustein/Merkheft C412 „Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen“ entnommen werden. Am weiteren Verfahren bitten wir Sie uns weiterhin zu beteiligen.		

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Dipl.- Ing. Ulf Gerdes
Roffhauser Landstraße 22a
26419 Schortens

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Bürger 1		
1.	1. Änderung des Flächennutzungsplan (JadeWeserPark) In der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes führen Sie ausführlich das bereits durch den Landkreis Friesland in Form eines Zweckverbandes vorgenommenen Bestrebungen zur Erschließung eines interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes, in der Ortschaft Roffhausen, auf. Hier wurden bereits 2006 ein Flächennutzungsplan sowie ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher jedoch als nichtig anzusehen ist. Die Ausweisung der für den JadeWeserPark vorgesehenen Flächen wurden bereits 2003 untersucht und als geeigneter Raum für eine großflächige Gewerbeentwicklung genannt. Zu diesem Zeitpunkt waren noch nicht erschlossene Gewerbegebiete, welche in der Zwischenzeit durch verschiedene Kommunen und Städte (z.B. Stadt Wilhelmshaven mit einer in unmittelbarer Nähe der gepl. JadeWeserParks gelegenen Fläche, erschlossenen Gewerbegebietes) nicht bekannt und auch als ungeeignet beurteilt worden. Die von der Stadt Wilhelmshaven erschlossene Gewerbeflächen an der L 814 mit einem direkten Autobahnanschluss über die Hooksieder Landstraße weist von der Anbindung und der Nähe zum Jade Weser Port einen wesentlich positiveren Standort auf. Somit sind die zum damaligen Zeitpunkt getroffenen Untersuchungen und Beurteilungen nicht mehr aktuell und spiegeln den tatsächlichen und aktuellen Flächenbedarf an Industrie- und Gewerbeflächen nicht wieder. Der geplante JadeWeserPark wird in der 1. .Änderung nur auf eine Teilfläche (76,8 ha) der tatsächlich durch den Zweckverband beabsichtigten Erschließungsfläche berücksichtigt. Da jedoch ein Flächennutzungsplan die Beabsichtigung der von der Stadt Schortens, in einen Zeitraum von ca. 10 Jahren, zu erschließenden Flächen (Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Industriegebieten) beinhalten soll, sehe ich die, in der 1. Änderung vorgenommene Aufsplittung des JadeWeserParks als unverständlich an. Der Landkreis Friesland sowie die Stadt Schortens bemühen sich bereits seit Jahren um den Erwerb weiterer landwirtschaftlicher Flächen, um die Erweiterung des JadeWeserParks voranzutreiben. Somit ist eine beabsichtigte Erschließung des gesamten Flächenbedarfes des gepl. JadeWeserParks, in einem absehbaren Zeitraum, erkennbar. Daher sollte die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes das gesamte Flächenpotenzial des JadeWeserParks beinhalten. Hier wäre somit die Fläche zwischen der nördlich gelegenen Bundesautobahn 29 und der südlich gelegenen Roff-		Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung für dieses Vorhaben wurde bereits im Jahr 2006 mit dem Bebauungsplan Nr. 1 des Zweckverbandes JadeWeserPark Friesland-Wittmund aufgenommen und mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie den entsprechenden Flächennutzungsplanänderungen vervollständigt. Entwicklungsziel des Zweckverbandes war zu diesem Zeitpunkt eine zeitnahe Realisierung des ersten und später zweiten Teilabschnitts im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des JadeWeserPorts, um an den zu erwartenden Wachstumsimpulsen der künftigen Hafenentwicklung teilzuhaben und deren Chancen für die gesamte Region zu nutzen. Der Bebauungsplan Nr. 2, als derzeit letzter Bebauungsplan, wurde im Jahr 2013 rechtskräftig. Im Zuge eines Normenkontrollverfahrens wurden diese Pläne vom OVG Lüneburg für unwirksam erklärt. Die bisher für die Flächen des JadeWeserParks aufgestellten Bebauungspläne haben damit keinerlei Rechtskraft, so dass die Bauleitplanung durch die Stadt Schortens, auf dessen Stadtgebiet sich die entsprechenden Flächen befinden, neu erfolgen muss. An den Rahmenbedingungen zu den Bebauungsplänen Nr. 1 und 2 des JadeWeserParks, die im Rahmen der städtebaulichen Vorplanung festgelegt wurden, wie die städtebaulichen Inhalte, Verkehrsanbindung, Immissionsschutz, Entwässerung, Baugrunduntersuchung, naturschutzfachliche Anforderungen, etc., haben sich keine grundlegenden Änderungen ergeben. Auf dieser Grundlage hat sich innerhalb der letzten Jahre bereits eine Entwicklung eingestellt. So wurden innerhalb des Plangebietes bereits Erschließungsstraßen angelegt, das Entwässerungskonzept mit der Umliegung von Gräben und der Einrichtung von Regenrückhaltebecken umgesetzt und auch der erste Gewerbebetrieb, ein Logistikzentrum, realisiert.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
hausener Landstraße sowie zwischen der westlich gelegenen B210 und der östliche gelegenen Stichstraße „Roffhausener Landstraße“ als Gewerbe- und Industriegebiet auszuweisen. Begriff Flächennutzungsplan: gemäß Baugesetzbuch im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehener Bauleitplan einer Gemeinde, in dem für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist (vgl. § 5 BauGB). Eine Begründung warum der gepl. JadeWeserPark scheibchenweise in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll, erschließt sich mir nicht. 2. Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Schottens Grundsätzlich ist festzustellen, dass bei einer Auslegung die ortsübliche Bekanntmachung über die Regionalzeitung erfolgt sein wird. Bei einer zusätzlichen Information auf der Internetplattform der Stadt Schortens wurden jedoch die entsprechenden Hinweise auf Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind wurden nicht bekanntgegeben. Hier liegen lediglich die entsprechenden Dateien der auszulegenden Unterlagen vor. 3. Schall- und Emissionsbelastungen: Der längs der Roffhausener Landstraße befindliche Bestand besteht zum größten Teil aus einer Wohnbebauung mit anteiligen Gewerbebetrieben (Reitstall, Garten- und Landschaftsbetrieb, Fuhrunternehmen (Viehtransporte) und einem landwirtschaftlichen Kleinbetrieb). Somit treten durch die jeweiligen Betriebe sowie den auf der südlichen Straßenseite befindlichen TCN-Gelände keine wesentlich störende Schall- und Emissionsbelastungen auf. Auch der derzeitige Straßenverkehr der Roffhausener Landstraße verursacht keine störenden Lärmbelastungen. Von der Nordseite der Grundstücke (längs der Roffhausener Landstraße) treten lediglich kurzzeitige Störquellen durch die BAB auf, wenn der Wind in Richtung Süden steht und Motorräder hochtourig fahren. Durch die Erschließung des JadeWeserParks (JWP) werden diese Emissionsbelastungen jedoch erheblich verstärkt und damit die Wohnqualität	Der Hinweis auf die Homepage der Stadt Schortens wird zur Kenntnis genommen. Die Bekanntmachung erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schortens. Die Hinweise auf die Schall- und Emissionsbelastungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Schortens hat ein Schalltechnisches Gutachten zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 124 „Jade Weser Park“ erstellen lassen. Die Stadt sieht keine Hinweise, dass der Gutachter die zu berücksichtigenden Belange falsch eingeschätzt hat.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
an der Roffhausener Landstraße verschlechtert. Dies ist nicht nur durch die anzusiedelnden Industrie- und Gewerbebetriebe begründet sondern auch durch den extrem zunehmenden Straßenverkehr auf der Roffhausener Landstraße und den Gewerbestraßen im geplanten JWP begründet. Besonders bedenklich sehe ich die Ansiedlung von Logistikunternehmen an, da bei diesen Betrieben ein Zu- und Abfahrtsverkehr tags- und nachtsüber erfolgt. Die an der Roffhausener Landstraße befindlichen Wohngebäude besitzen meist keine aktuell genormte Schalldämmung und somit sind z.B. die Fenster nicht ausreichend Schallisolation. Dies betrifft besonders bei einer Gewerbe- und Industrieansiedlung die nördlichen und östlichen Gebäudeseiten der Altbebauung. Zwar kann durch eine ausreichende und voll entwickelte Bepflanzung des ca. 40 bis 60m breiten öffentlichen Grünflächensteifens eine Lärmreduzierung in den Sommerzeiten (Belaubung der Hochstämme und Sträucher) erzielt werden, welche jedoch erst nach ca. 40 Jahren der Fall wäre. Davon abgesehen verliert der natürliche Lärmschutz im Herbst seine Wirkung, da eine Lärmdämpfung durch die Baumbelaubung entfällt. Somit ist für die Altbebauung längs der Roffhausener Landstraße ein geeigneter Lärmschutz oder eine Verbesserung des Lärmschutzes direkt an den Altbebauungen (Wohnhäusern) anzudenken. 4. Lichtimmissionen Eine weitere starke Beeinträchtigung der Wohnqualität tritt durch die Straßen- und Gewerbeflächenbeleuchtung auf. Zurzeit befindet sich in dem BBG Nr. 124 nur ein Gewerbetreibender (Firma Hermes). Dieses Gelände ist die gesamte Nacht über beleuchtet, so dass die auf der Nord und Ost liegenden Wohn- und Schlafräume ausgeleuchtet werden. Auch hier könnte eine vollständig entwickelte Bepflanzung nur im Sommer eine Blendwirkung mindern. Auch hier sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, um diese Beeinträchtigungen zu minimieren und abzustellen. (siehe dazu Stellungnahme BSP Nr. 124 vom 03.10.2016, Pkt. 1.0) Begründung Pkt 5.1.1. Gemischte Bauflächen <i>„Entsprechend der örtlichen Bestandssituation und im Hinblick auf den zunehmenden Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung ist diese planerische Flexibilität sinnvoll.“</i> Die in dem Einzugsbereich des Flächennutzungsplanes liegenden land-	Zur Verhinderung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch zukünftige Beleuchtungen wurden örtliche Bauvorschriften für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan definiert. Diese sind aus Sicht der Stadt ausreichend. Der Hinweis auf die landwirtschaftlichen Betriebe wird zur Kenntnis ge-

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
wirtschaftlichen Gebäude bestehen aus 2 aktiv betriebenen Reiterhöfen, wobei ein Reithof als landwirtschaftlicher Betrieb seit 2006 geführt und einen weiteren landwirtschaftlichen Betrieb, welcher seit Familiengenerationen geführt wird. Anderweitige landwirtschaftliche Hofstellen, welche nicht genutzt werden, befinden sich nicht im betreffenden Bereich. Worauf bezieht sich somit die Begründung „zunehmender Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung“? Bezüglich der landwirtschaftlichen Flächen kann nur bemerkt werden, dass durch den Bau der neuen Bahntrassen zum Jade Weser Port und weiteren Erschließungsmaßnahmen im Umkreis (z.B. Gewerbeerweiterung Sande) zusätzliche Flächen für die Landwirte verloren gehen und somit die landwirtschaftlich zu nutzenden Grün- und Ackerflächen sehr begrenzt zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehen. Dieser Wegfall von immer mehr Landwirtschaftsflächen, gefährdet die Lebensgrundlage der landwirtschaftlichen Betriebe, welche die Flächen bisher gepachtet oder selber bewirtschaftet haben. Die Nachfrage nach guten und fruchtbaren Grün- und Ackerland ist daher besonders in den letzten Jahren erheblich gestiegen und dies nicht weil die landwirtschaftliche Nutzung zurückgeht.	nommen. Bezüglich des vorhandenen Ortsbereiches an der Roffhausener Landstraße ermöglicht die Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) oder als Mischgebiet (MI) in einem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan. Diese planerische Flexibilität ist auch im Hinblick auf einen möglichen zunehmenden Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung sinnvoll.