

# Stadt Geestland

## Landkreis Cuxhaven

### Bebauungsplan Nr. 247

#### „Bahnhofstraße III“

#### Ortschaft Bad Bederkesa



Kartengrundlage TK25

© 2022 LGLN

## Begründung

## Entwurf

Stand 01.04.2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
--------------------	-------

## Begründung

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Entwicklungsziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	4
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP) .....	4
2.3	Flächennutzungsplan (FN) wirksam .....	5
<b>3</b>	<b>Bestand und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Räumliche Lage und Umgebung .....	6
3.2	Bestand und Zustand des Plangebietes .....	6
3.3	Bodenschutz und Bauwirtschaft .....	6
<b>4</b>	<b>Planung .....</b>	<b>7</b>
4.1	Zielsetzungen der Planung .....	7
4.2	Umwandlung von Wald und Ersatzmaßnahmen .....	7
4.3	Festsetzungen des B-Planes im Einzelnen .....	10
	IV Hinweise .....	13
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
5.1	Natur und Landschaft .....	15
5.2	Nachteile und Vorteile des Standortes .....	15
5.3	Hochwassergefährdung / Hochwasserschutz .....	16
<b>6</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>17</b>
6.1	Versorgung / Entsorgung .....	17
6.2	Umsetzung der Planung und Kosten .....	18
6.3	Rechtsgrundlagen .....	18

## Anlagen:

1	Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers
2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes
3	Karte zu Gefahren durch Starkregen und Überschwemmungen
4	Fachbeitrag „Beurteilung der Störwirkung von geplanter Bebauung auf Wald“
5	Fachbeitrag „Umwandlung von Wald nach § 8 NWaldLG“

## Bearbeitung:

**Planungsbüro Dierk Brockmüller**  
 Städteplaner Architekt Hamburg  
 www.brockplan.de

## 1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 der Stadt Geestland, in der Ortschaft Bad Bederkesa, sowie der Anpassung des Flächennutzungsplanes Teilbereich Bederkesa, umfasst der Geltungsbereich die beiden Flurstücke Nr. 68/4 vollständig und Nr. 69/2 (teilweise) am nördlichen Rand der Ortschaft Bad Bederkesa, an der Gemeindestraße Bahnhofstraße.

(2) Das kleinere Flurstück Nr. 69/2 war bisher als Fläche für ein Pumpwerk reserviert, wird für diesen Zweck jedoch nicht mehr benötigt. Das größere Flurstück Nr. 68/4 war langfristig als Erweiterung der benachbarten gemischten baulichen Nutzung vorgesehen und im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

(3) Für eine gemischte Nutzung oder eine rein gewerbliche Nutzung besteht an diesem Standort aber kein Bedarf mehr. Zugleich ist das Plangebiet an drei Seiten bereits von Wohngrundstücken umgeben. Lediglich die nordöstliche Grenze des Plangebietes grenzt an die offene Landschaft. Obwohl die Fläche ursprünglich Teil eines Waldgebietes war, bietet sich eine Wiederaufforstung aufgrund der bestehenden Vorbelastungen aus der unmittelbaren Umgebung nicht an.

(4) Aufgrund dieser Rahmenbedingungen hat die Stadt Geestland die besondere Eignung des Plangebietes als Erweiterung der bestehenden Wohnnutzungen erkannt und beschlossen, diese Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln und damit dem anhaltenden Bedarf nach Wohnbauflächen im Bereich des Fleckens Bad Bederkesa zu entsprechen. Demgemäß überwiegt das öffentliche Interesse an der angestrebten Wohnnutzung gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer Erhaltung bzw. Wiederaufforstung der Fläche mit dem Entwicklungsziel Wald.

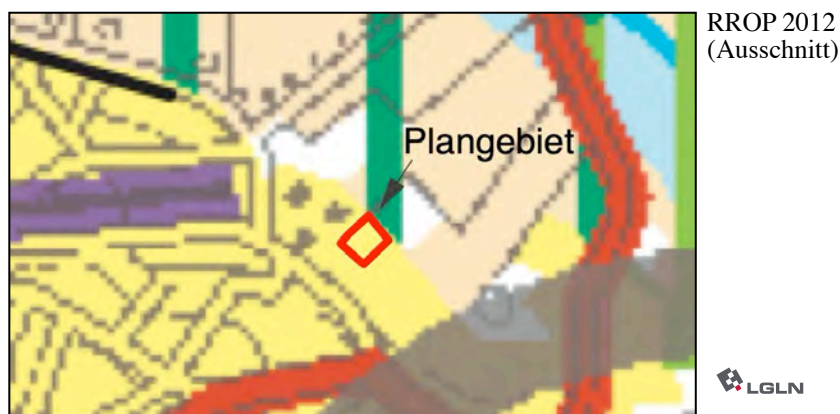
(5) Das Erfordernis, den ehemaligen Waldbestand wiederherzustellen oder entsprechende Ersatzaufforstungen an anderer und besser geeigneten Stelle zu kompensieren, soll im Rahmen des hier vorliegenden Verfahrens geklärt und danach ggf. umgesetzt werden.

(6) Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> und es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zugleich besteht die Chance auf Ersatzaufforstungen für Teile von bereits geräumten Waldflächen.

## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

(1) Grundlage für die räumliche Entwicklung auf Kreisebene ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) mit Stand 2012. Raumordnerisch ist Bad Bederkesa als Grundzentrum und Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung. Der Bereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung zum RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Weitere flächenhafte Darstellungen enthält das RROP für den Bereich des Plangebietes nicht. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.



### 2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

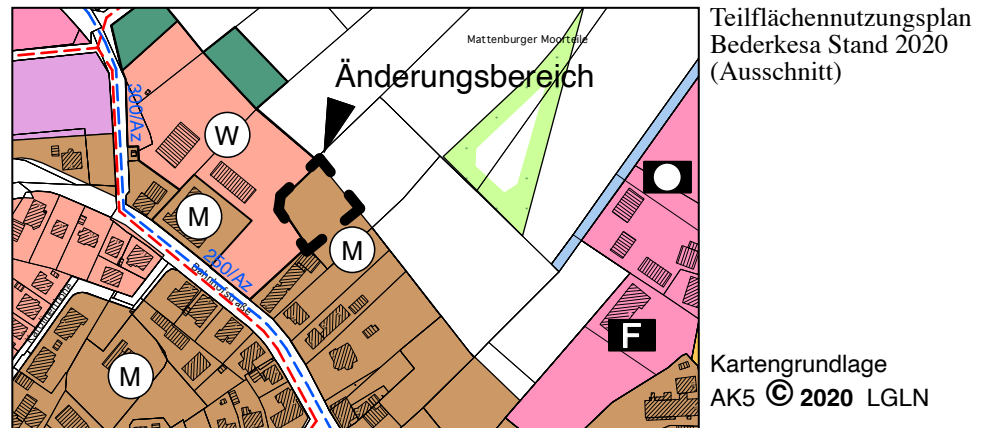
Für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Bederkesa liegt kein Landschaftsplan vor. Wesentliche Aussagen über Natur und Landschaft müssen daher dem Landschaftsrahmenplan 2000 (LRP) des Landkreises Cuxhaven entnommen werden. Das Plangebiet befindet sich in einem als Industrie- und Gewerbefläche (Og) definiertem Bereich.

Schutzgüter oder Schutzobjekte sind für den Bereich des Plangebietes nicht verzeichnet. Aus den Darstellungen des LRP ergeben sich insgesamt keine besonderen Aspekte, die das geplante Vorhaben in Frage stellen.



### 2.3 Flächennutzungsplan (FNP) wirksam

(1) Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) beruht auf Darstellungen der FNP-Neuaufstellung für den Teilbereich der ehemaligen Samtgemeinde Bederkesa aus dem Jahr 2014. Darin ist das Plangebiet vollständig als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Weitere Darstellungen oder Kennzeichnungen enthält der FNP von 2014 nicht.



(2) Nordwestlich des Plangebietes ist bereits im Jahr 2020 eine Nutzungsänderung von Mischgebiet (M) zu Wohngebiet (W) mit einer entsprechenden FNP-Änderung erfolgt. Zugleich sollten Teile der bestehenden Waldflächen im Norden und im Osten als Waldsaum entwickelt werden und sind dementsprechend ebenfalls in der FNP-Änderung 2020 entsprechend dargestellt worden.

(3) Mit dem nunmehr vorliegenden konkreten Entwicklungsziel für Wohnungsbau soll auch der Flächennutzungsplan parallel entsprechend berichtigt werden (s. Anlage 2).

### **3 Bestand und Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Räumliche Lage und Umgebung**

(1) Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Bad Bederkesa, grenzt an drei Seiten an bestehende Baugebiete (MI und WA) und im Osten an die freie Landschaft. Die nähere Umgebung ist durch eine ältere gemischte bauliche Nutzung und im Norden durch modernen Wohnungsbau geprägt. Insgesamt überwiegt aber die Wohnnutzung in diesem Teil von Bad Bederkesa.

(2) Die Bahnhofstraße ist eine nur gering befahrene Straße, die vor dem alten Bahnhof in nördliche Richtung abknickt und zum Beerster Wasserwerk führt. Im Norden schließt ein landwirtschaftlicher Weg an (Weg in den Mattenburger Moorteilen). Im Osten befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Flächen, die sich aber teilweise bereits zu Wald entwickelt haben. Dies betrifft besonders das Flurstück Nr. 74/2 nördlich des Änderungsbereiches.

#### **3.2 Bestand und Zustand des Plangebietes**

(1) Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 247 umfasst ein kleines Flurstück (Nr. 68/4), das bisher als Pumpstation des Wasserverbandes Wesermünde für Schmutzwasser reserviert war, aber für diese Zwecke nicht mehr benötigt wird. Der größte Flächenanteil ist der südwestliche Teil des Flurstückes Nr. 69/2, das ursprünglich bewaldet war, aber in Zusammenhang mit den jüngsten Bautätigkeiten als Lagerflächen genutzt wurden und werden. Von den ursprünglich vorhandenen Gehölzen ist nur noch kleiner Bestand vorhanden. Ergänzt wird der Geltungsbereich des B-Planes durch das Flurstück 69/1, ein schmaler Streifen an der südöstlichen Plangrenze.

#### **3.3 Bodenschutz und Bauwirtschaft**

(1) Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hatte bereits mit der vorangegangenen Planung (B-Plan Nr. 220 „Bahnhofstraße II“) diesen städtebaulichen Bereich aufgrund der Nutzung von bereits bebauten Strukturen und der Entsiegelung von Böden ausdrücklich befürwortet und aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft nachfolgende Angaben gemacht:

(2) Im Untergrund des Planungsgebietes sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben verzichtet werden.

(3) Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten sowie Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.

## 4 Planung

### 4.1 Zielsetzungen der Planung

(1) Mit der geplanten Entwicklung soll eine verhältnismäßig kleine Fläche, die bereits an drei Seiten von Bauflächen umgeben ist, ebenfalls als Baufläche für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. In Anlehnung an die bereits entstandenen Neubauten auf den unmittelbar angrenzenden Flächen soll ein weiteres Apartmenthaus errichtet werden (s. Anlage 1 - Entwicklungskonzept).

(2) Die verkehrliche Erschließung soll über eine bereits konzipierte private Zufahrt erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Grundstück selbst realisiert werden. In zentraler Lage in der Nachbarschaft soll ein privater Gemeinschaftsspielplatz für das gesamte Neubaugebiet entstehen, dessen Lage, Form und Größe jedoch erst mit dem Fortschritt der baulichen Entwicklung genauer bestimmt werden kann.

(3) Bereits mit der Planung zum B-Plan 220 „Bahnhofstraße II“ waren im Jahr 2019 bei der Bestandsaufnahme in der unmittelbaren Umgebung nördlich und nordöstlich des Plangebietes Gehölzflächen vorgefunden worden, die sich zu diesem Zeitpunkt bereits zu Wald im Sinne des Niedersächsischen Landeswaldgesetzes (NWaldLG) entwickelt hatten. Eine ähnliche Situation liegt nunmehr auch im aktuellen Plangebiet zum B-Plan Nr. 247 vor. Diese Fläche konnte 2019 nicht in die Planung einbezogen werden, da sich dort noch eine aktive Pumpstation (Pumpwerk Bahnhofstraße) des Wasserverbandes Wesermünde befand, die jedoch mittlerweile aufgegeben worden ist. Damit ergibt sich nunmehr die Möglichkeit auch diese Fläche städtebaulich zu entwickeln und eine Lücke im bebauten Siedlungsrand zu schließen.

(4) Bei der Bestandsaufnahme für die vorliegende Planung zum B-Plan Nr. 247 „Bahnhofstraße III“ musste dann festgestellt werden, dass der ursprünglich auf dieser Fläche vorhandene Gehölzbestand nicht mehr vorhanden war. Dabei hat es sich aber um Wald im Sinne des NWaldLG gehandelt. Eine Wiederherstellung der Waldfläche erschien aus städtebaulicher Sicht aufgrund der an drei Seiten bebauten Nachbarschaft jedoch nicht sinnvoll. Deshalb sollte für den Verlust des Waldbestandes eine angemessene Ersatzmaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde angestrebt werden.

### 4.2 Umwandlung von Wald und Ersatzmaßnahmen

(1) Zur Erfassung und Bewertung der Waldumwandlung sowie zur Klärung von Ersatzmaßnahmen wurden zunächst zwei Fachgutachten durch das Ingenieurbüro Oldenburg GmbH erstellt, und zwar der Fachbeitrag zur „*Beurteilung der Störwirkung von geplanter Bebauung auf Wald*“ (Anlage 4) sowie der Fachbeitrag zur „*Umwandlung von Wald nach § 8 NWaldLG*“ (Anlage 5); (Stand beider Fachbeiträge: 05.02.2026).

(2) Der Fachbeitrag „*Beurteilung der Störwirkung von geplanter Bebauung auf Wald*“ ging der Frage nach, ob die geplante Bebauung eine störende Wirkung auf die zwei Waldbestände bzw. auf deren Funktionalität entfaltet oder ob eine solche nicht zu erwarten ist. Hierzu wurde für beide Waldbestände die funktionale Waldwertigkeit anhand der Ausprägung definierter Merkmale für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion bestimmt und geprüft, inwieweit sich potenzielle Störfaktoren auf die jeweilige funktionale Waldwertigkeit bzw. die Funktionalität der Waldbestände auswirken.

(3) Aufgrund dessen, dass die Waldbestände jeweils nur durchschnittlich funktional sind, der in der Praxis übliche Waldabstand von 35 m eingehalten werden wird und eine wesentliche Vorbelastung durch bereits vorhandene Bebauung gegeben ist, vermag keiner der mit der Bebauung verbundenen potenziellen Störfaktoren die Funktionalität der beiden Waldbestände erheblich herabzusetzen. Demzufolge ist eine Störwirkung der geplanten Bebauung bzw. des Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude auf die umliegenden Waldbestände nicht zu erwarten.

(4) Der Fachbeitrag „Umwandlung von Wald nach § 8 NWaldLG“ befasste sich mit der Ermittlung des Kompensationsbedarfs und kam zu folgendem Ergebnis: Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt Geestland die baurechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Bauplatzes für ein Mehrfamilienwohnhaus mit Nebengebäude in Bad Bederkesa zu schaffen. Hierzu ist seitens des Ausschusses für Bau, Wohnen, Infrastruktur und Mobilität der Stadt Geestland empfohlen worden, einen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 247 „Bahnhofstraße III“) aufzustellen. Der Geltungsbereich des B-Plans, aber auch die eigentliche Bebauung, schneidet eine Fläche an, die als Wald im Sinne von § 2 NWaldLG eingestuft worden ist. Daher wird es notwendig, Wald nach § 8 NWaldLG umzuwandeln. Der Waldbestand erstreckt sich auf dem Flurstück 69/2, Flur 5, Gemarkung Bederkesa. Von Waldumwandlung betroffen ist lediglich eine Teilfläche des Waldbestandes, die eine Größe von 3.190 m<sup>2</sup> (s.u.) hat.

Waldumwandlung zieht einen Verlust der Waldfunktionen nach sich und ist entsprechend zu kompensieren. In vorliegendem Beitrag wird der Kompensationsumfang ermittelt. Unter Berücksichtigung der funktionalen Wertigkeit des Waldbestands errechnet sich für die Waldumwandlung ein **Kompensationsumfang von 3.828 m<sup>2</sup>**.

Die Umsetzung des Kompensationsbedarfes soll in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde auf dafür geeigneten Flächen erfolgen. Diese werden seitens der Nds. Landesforsten über eine vertragliche Regelung bereitgestellt.

INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH

Osterende 68 • 21734 Oederquart • Tel. 04779 92 50 00 • Fax 04779 92 50 029 • www.ing-oldenburg.de



Abb. 2: Ermittlung der Größe der von Waldumwandlung betroffenen Fläche unter Berücksichtigung der geplanten Baugrenze und des in der Praxis gebotenen Waldabstands von 35 m (M 1:2.000)

Gemäß Schreiben des Landkreises vom 22.04.2026 hat sich die untere Waldbehörde wie folgt geäußert:

„Auf der Planfläche (Gemarkung Bederkesa, Flur 5, Flurstück 69) handelt es sich um Wald. Dieser Wald wurde bereits gerodet, stellt rechtlich gesehen jedoch weiterhin Wald dar. Eine Waldumwandlung mit entsprechender Ersatzaufforstung wäre zur Realisierung der Planungen erforderlich. Die Stadt Geestland müsste dazu den öffentlichen Belang an den Planungen erläutern, welcher das öffentliche Interesse an einer Walderhaltung an diesem Standort überwiegen müsste. Sofern eine Waldumwandlung nicht durchgeführt wird, wäre das Flurstück wieder aufzuforsten.“

Bei den Gehölzen auf den Flurstücken 72 und 74/4, Flur 5, Gemarkung Bederkesa handelt es sich ebenfalls um Wald. Dieser Wald befindet sich in weniger als 100 Metern Abstand zur Planfläche.“

Meinerseits aus Sicht der Regionalplanung würde ich folgendes ergänzen: „Da die Bauleitplanung den Abstand von 100 m zum Waldrand unterschreitet, hat die Gemeinde die Planunterlagen so zu gestalten, dass aus diesen hervorgeht, inwiefern die Bauleitplanung sich störend bzw. nicht störend auf den Waldrand auswirkt.“

Dazu ist seitens der Gemeinde

- die Wertigkeit des Waldes (in einem Untersuchungsraum abhängig vom Umfang der Unterschreitung) nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG zu ermitteln,
- darzustellen, inwiefern die Bauleitplanung sich auf die Wertigkeit des Waldes (in einem Untersuchungsraum abhängig von der Unterschreitung) auswirkt und
- die Abgrenzung des Waldrandes zu ermitteln und aufzuzeigen, ob durch diese Sachverhalte eine Betroffenheit des Waldrandes (siehe Definition „störend“ in dem Dokument „Hinweise zu der Beachtung des Ziels Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 RROP 2012“) vorliegt.

Diese Auseinandersetzung ist in der Begründung der Bauleitplanung darzustellen.“

### 4.3 Festsetzungen des B-Planes im Einzelnen

- **Art und Maß der baulichen Nutzung** - § 9 (1) 1, 2 und 2a BauGB -

(1) Das Plangebiet wird der Zielsetzung vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) in zweigeschossiger und offener Bauweise sowie mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 entwickelt. Die zulässige Bruttogeschossfläche BGF orientiert sich an dem Höchstmaß BGF 0,8 gem. § 17 BauNVO und muss daher nicht explizit als Festsetzung im B-Plan aufgeführt werden. Die Höhe der Gebäude wird auf eine Firsthöhe von 12 m über Grund beschränkt.

(4) Das durch Baugrenzen definierte Baufeld orientiert sich an den grundsätzlich geltenden Abstandsregelung von 3 m. Gegenüber der offenen Landschaft im Osten soll ein angemessener Abstand von 3 m zu den vorhandenen bzw. zu entwickelnden Gehölzstreifen gehalten werden, die mit 5 m Breite festgesetzt sind.

- **Bauhöhen und Bezugsebene** - §§ 16 u. 18 BauNVO -

Analog zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden die Bauhöhen begrenzt, und zwar auf H = 12 m. Als Bezugsebene gilt das Niveau der vorhandenen Grundstücksfläche.

#### 1. Grünordnung - § 9 (1) 15, 20, 25 a/b und § 9 (1a) BauGB -

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(1) Das Plangebiet ist durch die Bebauung und die befestigten Flächen bereits teilweise versiegelt. An den Rändern der befestigten Flächen sowie in kleinen Lücken und Fugen in der Fläche hat sich seit Einstellung der Vornutzung geringfügiger Ruderalbewuchs aus Gräsern und kleinen Büschen entwickelt, der jedoch nicht geschützt ist und später in Gartenfläche umgewandelt werden soll.

(2) Aus Gründen einer wirtschaftlich und städtebaulich erforderlichen Verwertung der Fläche können die ehemals vorhandenen Waldstücke nicht komplett erhalten bzw. erneut aufgeforstet werden. Der raumordnerisch angestrebte Mindestabstand zum Wald von 100 m kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung, weil das Plangebiet bereits Teil der planfestgestellten Bauflächen ist und bestehende Siedlungsflächen durch die Entwicklung von Wald nicht zurückgedrängt werden sollen.

(3) Zunächst ist Entwicklung eines gestalteten Siedlungsrandes als 5 m breiter Streifen zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geplant. Hinsichtlich des Verlustes an ehemals vorhandener Waldfläche wird im weiteren Verfahren eine Klärung mit der zuständigen Waldbehörde erwartet.

Für die Neuanpflanzungen sind standorttypische, einheimische Laubgehölze gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden.

### 1.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum-Strauchhecken anzupflanzen. Deren Bepflanzung ist mindestens 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen. In einzelnen Fällen (z.B. an der südlichen Plangrenze) sind jedoch lediglich Strauchhecken (ohne Bäume) anzupflanzen.
- (2) Für die festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten für Bäume (1) und Sträucher (2) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

### 1.2 Standorttypische Gehölze

- (1) Bäume: Hainbuche, Sandbirke, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Wildapfel, Wildbirne.
- (2) Sträucher: Eberesche, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder, Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose, Hasel, Pfaffenhütchen, zweigriffliger Weißdorn, Eibe.
- (3) Hecken / Einfriedungen: Hainbuche, Rotbuche, Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
- (4) Pflanzqualitäten als Mindestanforderungen:
  - Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang
  - Sträucher: 60 - 100 cm Höhe.
- (5) Zierformen der o.g. Arten sind nicht zulässig.

### 1.3 Begrünung von Dächern (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

- (1) Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) In Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung
  1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird, oder
  2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mindestens 50 % beträgt.

### 2 Einsatz von Solaranlagen (§ 9 (1) 23b BauGB)

- (1) Bei der Planung und Errichtung von Solarenergieanlagen sind vorhandene, geplante oder festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel z.B. die Verschattung von Solarenergieanlagen zu reduzieren.

### **Umsetzung der Grünordnungsmaßnahmen** (§ 4c BauGB)

Gemäß § 4c BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen und die Umsetzung jener Maßnahmen überwachen, die zur Kompensation entweder festgesetzt und/oder erforderlich sind. In diesem Fall betrifft das den geplanten 5m breiten Gehölzstreifen gegenüber der offenen Landschaft. Zuständig für die Überwachung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist die Stadt Geestland.

### **III. Örtliche Bauvorschriften** (§ 84 NBauO)

Für eine angemessene und behutsame Weiterentwicklung des Ortsbildes und der baulichen Gestaltung werden zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen über die Höhen der Gebäude, der baulichen Dichte und der Bauweise die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen. Insbesondere soll sich die geplante Bebauung in die vorhandene Bebauung in der Umgebung einfügen. Das Ortsbild soll behutsam weiterentwickelt werden. Störende technische Elemente wie Oberleitungen sollen vermieden werden. Im Übrigen sollen mit den Erläuterungen ggf. auftretende Missverständnisse vermieden werden. Nennenswerte nachteilige Auswirkungen sind mit den Bauvorschriften nicht verbunden. Die Bauvorschriften orientieren sich im einzelnen an den Bauvorschriften zur benachbarten Wohnbaufläche im Nordwesten.

#### **1. Gebäude und Dächer**

(1) Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind grundsätzlich nur geneigte Dächer mit symmetrischen Dachneigungen von 15° – 50° zulässig. Die maximale Traufhöhe beträgt + 9,5 m. Außerdem zulässig sind Staffelgeschosse.

#### **2. Gemeinsame Bauvorschriften**

- (1) Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens für Hauptgebäude beträgt maximal + 0,6 m.
- (2) Als Bezugspunkte für die festgesetzten Bauhöhen gilt der katastermäßig festgestellte westliche Eckpunkt des Flurstückes Nr. 68/4 (s. Planzeichnung).
- (3) Als Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Außenseite Wand und Außenseite Dach definiert.

#### **3. Begrünung der nicht überbaubaren Gartenflächen**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist dabei unzulässig.

(§ 84 (3) 6 NBauO)

#### **4. Regenwassermanagement** (§ 9 (1) 16c BauGB - § 84 (3) 8 NBauO)

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m<sup>3</sup> vorzunehmen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen.

#### **5. Lage der Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig. Aus besonderen technischen Gründen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

#### **6. Ordnungswidrigkeiten** (§ 80 (3) NBauO)

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer den o.g. örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- (2) Ordnungswidrig gemäß § 10 Abs. 5 NKomVG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 5 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### **IV. Hinweise**

Außer den vorgenannten Festsetzungen enthält der B-Plan die nachfolgenden textlichen Hinweise:

#### **1. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bad Bederkesa. Die Auflagen der Schutzonenverordnung vom 06.12.2023 sind einzuhalten.

#### **2. Bodendenkmale**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplinter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745-94390) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

### 3. Naturschutz

Bei Eingriffen in den Gehölzbestand sind die Bestimmungen der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz einzuhalten. Werden bei der Beseitigung von Gehölzen Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

### 4. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds.GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. BV Art 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. BV Bl. 2025 Nr. 3);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. 08. 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVbl. 2025 Nr. 52).

## **5 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Natur und Landschaft**

(1) Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ruderalfläche, die in jüngster Zeit als Lager- und Montageplatz für die Bautätigkeit im angrenzenden Neubaugebiet genutzt worden ist. Ehemals war es jedoch eine kleine bewaldete Fläche, die ohne speziellen Nutzungszweck funktional zum Betriebsgelände der ehemaligen Molkerei Bad Bederkesa gehörte. Da keine Kenntnisse über eine andere Zwischennutzung vorliegen, ist davon auszugehen, dass der Verlust des Waldbestandes in Zusammenhang mit der intensiven Bautätigkeit in dem nordwestlich angrenzenden Neubaugebiet steht. Insofern stehen diese Auswirkungen auch in Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zur Erweiterung des Neubaugebietes.

(2) Zunächst ist der Verlust des Waldstückes als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Des weiteren wird die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu einer erheblichen Neuversiegelung des Bodens führen, die bei einer Grundflächenzahl GRZ 0,4, plus einer zulässigen Überschreitung um 50 %, bei maximal 60 % der Grundstücksfläche betragen kann. Die übrigen 40 % sind dagegen gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

(3) Zur Abschirmung des Plangebietes wird eine 5 m breite Baum-Strauchhecke an der westlichen Grundstücksgrenze entwickelt, die als Fortsetzung einer gleichartigen Bepflanzung im angrenzenden Neubaugebiet konzipiert ist.

(4) Insgesamt stellt das geplante Vorhaben eine Vervollständigung und Abrundung des örtlichen Siedlungsraumes dar. Das Ortsbild wird verbessert. Der Siedlungsraum wird aufgewertet.

(5) Nachteilig ist der Verlust der Waldfläche, die jedoch bereits an drei Seiten durch Bauflächen eingeschlossen war und somit in ihren Waldfunktionen beeinträchtigt war. Der Verlust von Wald innerhalb des Plangebietes als auch auf der östlich angrenzenden Fläche soll in Zusammenhang mit der vorliegenden Planung in Abstimmung mit der Waldbehörde des Landkreises kompensiert werden. In diesem Zusammenhang wurden zwei waldwirtschaftliche Fachbeiträge erstellt (s. Anlagen 3 und 4).

### **5.2 Nachteile und Vorteile des Standortes**

(1) Das Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers sieht ein weiteres Apartmenthaus mit voraussichtlich fünf Wohneinheiten vor. Dadurch wird der Ziel- und Quellverkehr in der Bahnhofstraße geringfügig zunehmen. Aber eine signifikante Zunahme des Verkehrs und des Lärms ergibt sich daraus nicht.

(2) Besonders vorteilhaft ist die günstige Lage in Bad Bederkesa und der Nähe zu den örtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten sowie Schulen und Kindertagesstätten.

(3) Es ergeben sich somit durch das geplante Vorhaben keine signifikant nachteilige Auswirkungen für die benachbarten Wohngebiete.

### 5.3 Hochwassergefährdung / Hochwasserschutz

(1) Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712) in Kraft getreten. Nachfolgende Prüfaufträge wurden berücksichtigt:

**I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.**

**I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.**

(2) Ergebnisse der Prüfung:

Es konnte kein begründeter Anfangsverdacht erkannt werden und im Bereich des Plangebietes herum sind keinerlei Hochwasserrisikogebiete feststellbar. Weder auf dem Kartenserver des Landkreises Cuxhaven noch auf dem Kartenserver des NLWKN liegen relevante Informationen zum Hochwasserrisiko in Bad Bederkesa und Umgebung vor.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2022) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG, bzw. §§ 115 und 116 NWG, oder in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Im Nahbereich des Plangebietes existiert kein Risikogewässer im Sinne der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL).

Es ist keine Einstufung als Risikogebiet erfolgt, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser) zu erwarten ist (Umweltkarten Nds. 2022). Gemäß der HWRM-RL 2. Zyklus 20216-2022 liegt das Plangebiet nicht in einem Gebiet, in dem mit signifikanten Schäden durch Hochwasser zu rechnen ist. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie zum Hochwassermanagement sind im Rahmen der vorliegenden Planung somit nicht erforderlich.

(s.a. Anlage 3)

## **6 Sonstiges**

### **6.1 Versorgung / Entsorgung**

- **Trinkwasser**

Die technische Erschließung ist für das Plangebiet bereits gegeben. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist voraussichtlich gewährleistet. Nähere Angaben werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

- **Löschwasser**

(1) Die notwendige Löschwasserversorgung soll mit 800 Litern pro Minute über 2 Stunden sichergestellt werden. Grundsätzlich gilt § 25 (8) der Wasserversorgungssatzung: Feuerlöschwasser aus vorhandenen Hydranten wird den Verbandsmitgliedern zur Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) nur in der Menge zur Verfügung gestellt, die das vorhandene Rohrnetz mengen- und druckmäßig zulässt.

(2) Erfahrungsgemäß ist der genannte Löschwasserbedarf durch eine Wasserleitung DN 100 vollständig zu decken. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser wäre damit gewährleistet. Weitere Angaben und der Bedarf zusätzlich erforderlicher Hydranten werden ggf. aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

- **Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Schmutzwasserkanal des Wasserverbandes Wesermünde angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde über die Kläranlage Flögel.

- **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser kann auch trotz erheblicher Entsiegelung nur teilweise auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Überschüssiges Niederschlagswasser wird deshalb in die nächstgelegenen Gewässer (Gräben) eingeleitet.

- **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr in Bad Bederkesa und für das Plangebiet erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Cuxhaven.

- **Sonstige technische Versorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas, Post- und Telekommunikationseinrichtungen ist im Bereich der Bahnhofstraße bereits gegeben. Informationen über den Leitungsbestand werden ggf. aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

## 6.2 Umsetzung der Planung und Kosten

### • **Kosten**

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 247 „Bahnhofstraße III“ beruht auf der privaten Initiative einer Grundeigentümer-Gemeinschaft. Die Grundeigentümer tragen auch sämtliche Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der reinen kommunalen Verwaltungskosten. Zur Absicherung der Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Umsetzung von hochbaulichen Planungen sind in Anschluss an dieses Verfahren umgehend möglich.

### • **Bodenordnung**

Die gesamte Fläche befindet sich im Privateigentum des Entwicklungsträgers.

## 6.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. 08. 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVbl. 2025 Nr. 52).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i.d.F. vom 17. Dezember 2010 (Nds.GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. BV Art 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. BV Bl. 2025 Nr. 3).

**Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Geestland  
in der Sitzung am ..... beschlossen.

Geestland, den .....  
(Bürgermeisterin)

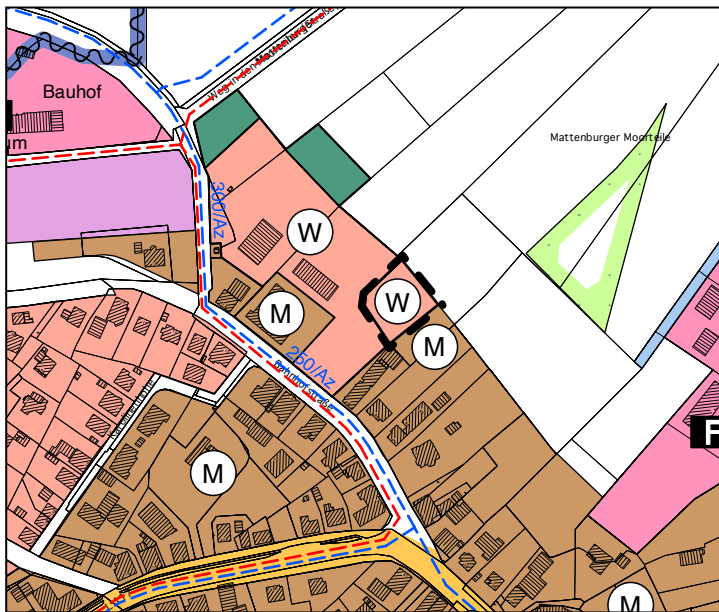


# Stadt Geestland

## Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 247 „Bahnhofstraße III“ Ortschaft Bad Bederkesa

Planzeichnung

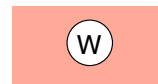
M 1 : 5.000



### Planzeichenlegende

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Art u. Maß der baulichen Nutzung  
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 (2) 2 BauGB)



Wohnbaufläche  
§ 1 (1) 1 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung des  
Änderungsbereiches

Kartengrundlage Liegenschaftskarte © 2025 LGLN

Der Rat der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Bahnhofstraße III“, Ortschaft Bad Bederkesa, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Geestland, den .....

.....  
(Bürgermeisterin)

# Anlage 3 Gefahren durch Starkregen und Überschwemmungen

Cuxland-GIS: Vulnerabilität – Gefahren durch Starkregen und Überschwemmungen



Herausgeber: Landkreis Cuxhaven  
Kontakt: 06@landkreis-cuxhaven.de  
Druckdatum: 1.4.2026  
Maßstab: 1:2.000



© GeoBasis-DE/LGLN 2024, Daten geändert LGLN  
© GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0 (Daten verändert)

© Geofachdaten: Landkreis Cuxhaven