

Stadt Geestland

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 249 „Hafenstraße 25-29“

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der interkommunalen Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Die Stadt Geestland hat gemäß § 4a (2) BauGB davon Gebrauch gemacht, die frühzeitige Veröffentlichung im Internet zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (1) durchzuführen. Aus diesem Grund wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Geestland <http://www.geestland.eu/bauleitplanung> vom **02.02.2026** bis zum **16.02.2026** veröffentlicht sowie öffentliche Auslegung im Rathaus durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom **26.01.2026** hierüber informiert und um Stellungnahme bis zum **27.02.2026** gebeten.

Folgende, abwägungsrelevante Stellungnahmen sind eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Cuxhaven, Schreiben vom 27.02.2026
2. (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover -Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 27.01.2026
3. EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 30.01.2026
4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.02.2026
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 12.2.2026
6. Polizeiinspektion Cuxhaven -Sachgebiet Verkehr-, Schreiben vom 12.02.2026
7. Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen GmbH, Schreiben vom 13.02.2026
8. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 20.02.2026
9. Industrie- u. Handelskammer Elbe-Weser, Schreiben vom 18.02.2026
10. Wasserverband Wesermünde, Schreiben vom 27.02.2026

Stadt Geestland

Öffentlichkeit / Bürger

I. Bürgerbeteiligung 1, Schreiben vom 09.02.2026

Keine Anregungen oder Bedenken angemeldet haben:

1. Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände im Altkreis Wesermünde; Schreiben vom 27.01.2026
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 29.01.2026
3. LGLN RD Otterndorf Katasteramt Wesermünde, Schreiben vom 29.01.2026
4. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 29.01.2026
5. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, Schreiben vom 27.01.2026
6. Handwerkskammer Braunschweig - Lüneburg – Stade, Schreiben vom 24.02.2026

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Es wird davon ausgegangen, dass ihre Belange durch die Bauleitplanung nicht betroffen sind.

Aufgestellt: Sweco GmbH, 23.04.2026

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
1. Landkreis Cuxhaven, Schreiben vom 27.02.2026	
Archäologische Denkmalpflege Zu der geplanten Maßnahme bestehen keine Bedenken. Die Genehmigung kann unter folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt werden: 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 gern. § 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. Beirat für Inklusion Ziel der Planung ist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) in einer Ortsrand Lage in Drangstedt, um dort Raum für die Nachverdichtung und Erweiterung des Wohnraumangebotes in der Stadt Geestland zu schaffen Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,75 ha. Alle vorgesehen Gebäude sollten barrierefrei erreichbar sein und müssen über barrierefreie Zugänge verfügen. Eine barrierefreie Bauweise von Gebäuden, mindestens im Erdgeschoss, ist erforderlich, d.h. Eingangstüren und Innentüren müssen eine Breite von mindes-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der allgemeine Hinweis über das potenzielle Vorkommen von Bodenfunden, sowie mit deren Umgang gemäß des NDSchG ist Teil des Bebauungsplanes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein barrierefreier Ausbau kann auf den nachgelagerten Planungsebenen festgelegt werden, ist aber nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
tens 90 cm haben. Sanitärräume sind so zu bemessen, dass im Bedarfsfall ein Behinderten-WC gemäß DIN 18040 eingebaut werden kann. Eine barrierefreie Bauweise ist insbesondere für Seniorenwohnungen zu empfehlen. Alle Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung die der Benutzung durch Fußgänger/innen und Fahrradfahrer/innen dienen, sind barrierefrei zu gestalten, damit alle behinderten Menschen diese uneingeschränkt nutzen können. Diese Flächen sollten ebenerdig ohne Quergefälle, und Straßenquerungen mit Bodenindikatoren ausgestattet sein. Bordsteine müssen abgesenkt sein. Eine ausreichende Beleuchtung des geplanten Fuß- und Radweges ist erforderlich. Die Anbindung an den ÖPNV sollte über eine in direkter Nähe befindliche barrierefreie Bushaltestelle sichergestellt werden. Dem Fachbuch „Barrierefreie Verkehrs- und Außenanlagen“ (Bernhard Kohaupt/ Johannes Kohaupt), Rudolf Müller Verlag (ISBN 978-3-481-03316-3) können detaillierte Informationen zur Schaffung der Barrierefreiheit entnommen werden. Bereich Ordnung & Straßenverkehr Aus Lärmschutzgründen (dort. Punkt Belange des Verkehrs 8.7) soll dort angrenzend auf der L 120 OD Drangstedt die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h gesenkt werden. Ein entsprechender Antrag sei bereits gestellt worden. Ein solcher Antrag liegt hier nicht vor. Bereits in der TÖB-Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde zum Entwurf LAP Stadt Geestland (Lärmaktionsplan) wurde am 03.04.2024 betreffend der Ortsdurchfahrten im Zuge der L118 und L120 ausgeführt:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage wird redaktionell korrigiert und entstammt dem Lärmaktionsplan der Stadt Geestland. Im Rahmen der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Hierin wird zwar eine Geschwindigkeitsreduktion auf der Hafenstraße empfohlen, jedoch konstatiert, dass dies im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht umsetzbar ist. Bei der immissionstechnischen Betrachtung wird von einer Höchstgeschwindigkeit von 70 bzw. 50 km/h auf der Hafenstraße ausgegangen und infolge Festsetzungen für den Schallschutz definiert, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden in Folge berücksichtigt

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme zum vorgelegten Entwurf Grundlage für Verkehrslenkungsmaßnahmen, d.h. für die im Entwurf des LAP genannte Reduzierung der zul. Höchstgeschwindigkeiten inner- und außerorts, Beschränkungen von Verkehrsarten und Zeiten, unterliegen den Voraussetzungen der StVO. Die mit Tempo 50 dargestellte „Trichterung“ vor Ortseinfahrten ist wegen der bestehenden ausreichenden Erkennbarkeit der Ortstafeln so nicht zulässig und die Herabsetzung auf Tempo 30 in den Ortsdurchfahrten stellt aus verkehrsbehördlicher Sicht eine erhebliche Einschränkung der Verkehrsarten und Funktionalität der Landesstraßen L118 und L120 dar. Ausreichende Umleitungen insbesondere für den Lkw-Güterverkehr in östliche und westliche Hauptfahrtrichtungen werden hier nicht attestiert. Die entsprechende verkehrsbehördliche Anordnung kann unter Abwägung der in den LAI-Hinweisen zur Lärmaktionsplanung genannten Punkte nicht in Aussicht gestellt werden. Bauliche Maßnahmen oder/und Steigerung der Fahrbahnqualität durch lärm mindernde Fahrbahnbeläge, Instandsetzung der Fahrbahnoberflächen und Unebenheiten werden hier hinsichtlich der Verringerung von Lärmemissionen für zielführend erachtet und grundsätzlich begrüßt. Die Realisierung obliegt der Nds. Landesstraßenbauverwaltung (NLStBV) als Straßenbaulastträgerin. Geschwindigkeitsüberwachende Maßnahmen dienen ergänzend der Durchsetzung der bestehenden Tempolimits und tragen zur Lärmreduzierung bei. Nach wie vor wird eine Tempoherabsetzung vor und innerhalb der Ortsdurchfahrten von hier nicht in Aussicht gestellt. Eine antragsgemäße verkehrsbehördliche	und sichergestellt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
Entscheidung bedarf außerdem ihrerseits der Beteiligung von Polizeiinspektion Cuxhaven und Nds. Landesstraßenbauverwaltung (NLStBV STD). Bereich Wirtschaft, Mobilität & Tourismus Fachbereich Förderung & Mobilität In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Drangstedt Friedhof“. Diese wird durch die Buslinien 525 (Bad Bederkesa Moor-Therme - Bremerhaven (Bhf Lehe)) und 554 (Bad Bederkesa Moor-Therme - Spaden Bremerhaven (Bhf Lehe)) bedient. Die Linie 525 verkehrt als Hauptlinie tagsüber stündlich in beide Richtungen. Die Linie 554 verkehrt werktags an Schultagen ebenfalls in beide Richtungen. Damit ist eine angemessene Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Aus Sicht des ÖPNV bestehen gegen das geplante Vorhaben daher keine Bedenken. Bereich Gesundheit Fachbereich Krisenmanagement & Umweltmedizin Es bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 „Hafenstraße 25-29“ in Drangstedt seitens des Bereiches Gesundheit - Fachbereich Krisenmanagement & Umweltmedizin - aus umweltmedizinischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken. Die Stadt Geestland hat in der Begründung die Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche entsprechend der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan übernommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
Bereich Natur & ländliche Räume Fachbereich Eingriffsregelung Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen folgende Bedenken gegen die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 249 „Hafenstraße 25-29“. Textliche Festsetzung 1. Von Seiten der UNB wird gebeten die Pflanzliste anzupassen. Der Spitzahorn sollte entfernt werden. Bei der Traubenkirsche wird darum gebeten diese explizit als gewöhnliche Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) aufzuführen, um Verwechslungen mit der invasiven späten Traubenkirsche (<i>Prunus serotina</i>) zu vermeiden. Insgesamt wird angeregt die lateinischen Namen der Arten zu ergänzen, um Klarheit zu schaffen. 2. Es wird gebeten in die textliche Festsetzung einen Hinweis zu Photovoltaikanlagen und Gehölzen aufzunehmen: Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/oder Strom aus Solarenergie auszustatten. Folgendes sollte sowohl in die Begründung als auch in textliche Festsetzung aufgenommen werden: „Bei der Planung und Errichtung von Solarenergieanlagen sind vorhandene, geplante oder festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahme gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel z.B. die Verschattung von Solarenergieanlagen zu reduzieren.“ Bilanzierung	Der Anregung wird gefolgt und eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung durchgeführt. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Durch § 32a der NBauO besteht eine Verpflichtung für die Errichtung von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung. Eine weitere Festsetzung wäre redundant. Ein entsprechender Hinweis wird jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
1. Im Umweltbericht werden die Biotope des Plangebietes tabellarisch aufgeführt. Für die Nachvollziehbarkeit der derzeitigen Biotope, sowie der im Planzustand vorgesehenen Biotope, ist eine Kartendarstellung des Ist-Zustandes und des Planzustandes mit Biotopbezeichnungen und -abgrenzungen notwendig. 2. In der Bilanzierung sollten das Plangebiet und externe Kompensationsflächen deutlich voneinander getrennt werden, bzw. die in der Bilanzierung beschriebenen Biotoptypen einem der beiden Orte zugeordnet werden, um die Nachvollziehbarkeit und Verortung der Maßnahmen zu gewährleisten. Fachbereich Natur & Landschaft Untere Waldbehörde Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 „Hafenstraße 25-29“. Im Umkreis von 100 Metern zum Plangebiet befinden sich die folgenden 2 Waldflächen: - Gemarkung Drangstedt, Flur 2, Flurstück 51/11 (großer Waldbestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite) - Gemarkung Drangstedt, Flur 2, Flurstück 51/5 (bereits abgeholzt und soll per Bauleitplanung bald umgewandelt werden) Aus waldrechtlicher Sicht entstehen durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen Störpotenziale auf den Wald, da bereits Bebauung vorhanden ist, welche genau so dicht bzw. dichter an dem entsprechenden Wald vorhanden ist und sich zusätzlich noch die viel befahrene Hafenstraße dazwischen befindet.	Der Anmerkung wird teilweise gefolgt. Eine Darstellung der derzeitigen Biotope wurde als Abbildung 7 im Kap. 2.1.1 ergänzt. Die Darstellung der Zielbiotope ist nicht ohne weiters möglich. Die Festlegung als Allgemeines Wohngebiet lässt nur eine relative Flächenangabe, basierend auf der Grundflächenzahl und einer „Worst-Case-Annahme“ zu. Eine genauere Lokalisierung der Bebauung ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Zur Verdeutlichung wurden zusätzlich Ausführungen zum Umgang mit der Grundflächenzahl im Kap. 3.6.1 ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Die externe Kompensation wurde innerhalb der Unterlage Umweltbericht Tabelle 4, Kap. 3.6.1 verdeutlicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
Bereich Bauen, Immissionsschutz & Regionalplanung Fachbereich Baudenkmalpflege Aus denkmalpflegerischer Sicht wird zum o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Alle eventuell im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz. Erst in einer Entfernung von etwa 300m zum Plangebiet befindet sich eine denkmalgeschützte Villa auf dem Grundstück An der Bahn 11. Diese wird aber aufgrund der Entfernung, der Zwischenbebauung und Zwischengehölzen nicht mehr vom Vorhaben tangiert. Zur geplanten Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes können daher aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken erhoben werden. Fachbereich Regionalplanung Regionales Raumordnungsprogramm 2012 für den Landkreis Cuxhaven Mit der oben genannten Planung beabsichtigen Sie die Ausweisung von Flächen, die auch dem Zweck des Wohnens dienen können. Gegen die oben genannte Planung werden regionalplanerische Bedenken erhoben, da die Aufstellung des Bebauungsplans nicht an das untenstehende Ziel der Raumordnung angepasst ist. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem Ziel der Raumordnung (Kapitel 2.1 Ziffer 07 im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012) - „Ansonsten hat sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen. Der Träger der Bauleitplanung legt in Abstimmung mit dem Landkreis als Träger der Regionalplanung den Umfang der Eigenentwicklung fest; hierbei sind insbesondere die demografische Entwicklung, die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Bezüglich der Eigenentwicklung von Drangstedt wird in Kapitel 2.2 des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes eindeutig nachgewiesen, dass für die Ortschaft Drangstedt ein erhöhter Bedarf an Wohnraum besteht, der allein durch die Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 245 „Hafenstraße – Östlich Friedhof“ nicht gedeckt werden kann. Weitergehend muss die Entwicklung vor dem weiteren Hintergrund des teilweise dramatischen

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.“ - hat sich die Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Drangstedt auf den Rahmen der Eigenentwicklung zu beschränken. Bereits vorhandene Eigenentwicklungspotenziale sind im Rahmen der Eigenentwicklung in Ansatz zu bringen. Es ist z. B. bekannt, dass z. B. der Bebauungsplan Nr. 245 „Hafenstraße - Östlich Friedhof“ 10 WE zur Verfügung stellt. Die Ortschaft Drangstedt (1589 EW) wird dem Typ 2 zugeordnet und für die Eigenentwicklung ein Orientierungswert von 1,5 WE / 1000 EW / Jahr zugrunde gelegt. Aus der Berechnung ($1589 \text{ EW} \times 1,5 \text{ WE} / 1000 = 2,4 \text{ WE} / \text{Jahr}$) leiten sich 2,4 WE pro Jahr ab. Bezogen auf die durchschnittliche Geltungsdauer eines F-Plans ergeben sich daraus Orientierungswerte von 24 WE für die nächsten 10 Jahre und 36 WE für die nächsten 15 Jahre. In dem dazugehörigen Abschnitt der Begründung zu den beiden Bauleitplänen erfolgt keine adäquate Auseinandersetzung mit dem Thema Eigenentwicklung. Bitte setzen Sie sich mit der Ermittlung des Eigenentwicklungspotenzials der Ortschaft Drangstedt auseinander und legen schlüssig und nachvollziehbar dar, wie viele Wohneinheiten aus oben genannter Planung generiert werden können. Auch Wohneinheiten aus Wohnbaulandreserven (u.a. unbebaute Wohnbaugrundstücke in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Baulücken im Innenbereich; im FNP dargestellte aber noch nicht realisierte Wohnbauflächen; Gebäudeleerstände) sind zu analysieren und in Ansatz zu bringen. Die untere Waldbehörde hat festgestellt, dass auf den Flurstücken	Wohnraummangel in der Bundesrepublik Deutschland betrachtet werden, der sich auch auf den ländlichen Raum erstreckt. Gesetzesänderungen wie die Novelle des BauGB vom November 2025 (Stichwort „Bauturbo“) werden mit dem expliziten Ziel verabschiedet die Entwicklung von Wohnbauland maßgeblich voranzutreiben. Die vorliegende Planung entspricht also der allgemeinen und weiterhin hohen Nachfrage an Wohnraum, auch im ländlichen Raum und auch in der Ortschaft Drangstedt. Weitergehend ist ein Großteil des Plangebietes im Teilflächennutzungsplan Bederkesa bereits vor Änderung des FNP als gemischte Baufläche dargestellt und somit grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung prädestiniert. Durch die scharfe räumliche Trennung des Plangebietes von den Waldflächen sowie der bereits an der Hafenstraße vorhandenen Bebauung ist keine Beeinträchtigung der Waldflächen zu erwarten. In der Begründung wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den bestehenden Waldflächen sowie deren zu erwartende Auswirkungen mit Hinblick auf die Nutzfunktion, Schutzfunktion und Erholungsfunktion des Waldes erörtert. Im Fazit ist festzuhalten, dass mit der geplanten Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der südlich der Bahntrasse bestehenden Waldfläche beziehungsweise des Waldrandes verbunden sind. Die Planung ist somit als „nicht störend“ auf den Wald und den Waldrand einzustufen. Der Abstand von 100 m zum Waldrand muss daher nicht eingehalten werden. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die untere Waldbehörde schrieb selbst in der Stellungnahme zum Bebauungsplan:

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
-Gemarkung Drangstedt, Flur 2, Flurstück 51/11 (großer Waldbestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite) -Gemarkung Drangstedt, Flur 2, Flurstück 51/5 (bereits abgeholzt und soll per Bauleitplanung bald umgewandelt werden) sich Wald gemäß dem NWaldLG befindet. Die in Rede stehenden Bauleitplanungen hält den Abstand von 100 m oder mehr zum Waldrand nicht ein. Das Ziel Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 im RROP 2012 „Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten.“ ist jedoch zu beachten. Eine Auseinandersetzung mit dem Ziel der Raumordnung ist jedoch nicht vorhanden. Daher werden seitens der Raumordnung Bedenken geltend gemacht. Hierbei wird explizit nochmals erwähnt, dass ein Abwägungsspielraum, wie in der „zusammenfassenden Abwägung“ (S. 15) erwähnt wird, nicht vorhanden ist. Ziele der Raumordnung unterliegen nicht der Abwägung. Dies ist zu korrigieren. Bzgl. des Ziels könnten Bedenken ggf. seitens der Gemeinde ausgeräumt werden. Dazu ist seitens der Gemeinde eine Auseinandersetzung mit dem Ziel der Raumordnung erforderlich. Hält die Bauleitplanung den Abstand von 100 m zum Waldrand ein, hat der Vorhabenträger dies in den Planungsunterlagen darzustellen. Unterschreitet die Bauleitplanung den Abstand von 100 m zum Waldrand, hat die Gemeinde die Planunterlagen so zu gestalten, dass aus diesen hervorgeht, inwiefern die Bauleitplanung sich störend bzw. nicht störend auf den Waldrand auswirkt.	<i>„Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 „Hafenstraße 25-29“.</i> <i>Im Umkreis von 100 Metern zum Plangebiet befinden sich die folgenden 2 Waldflächen:</i> - Gemarkung Drangstedt, Flur 2, Flurstück 51/11 (großer Waldbestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite) - Gemarkung Drangstedt, Flur 2, Flurstück 51/5 (bereits abgeholzt und soll per Bauleitplanung bald umgewandelt werden) <i>Aus waldrechtlicher Sicht entstehen durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen Störpotenziale auf den Wald, da bereits Bebauung vorhanden ist, welche genau so dicht bzw. dichter an dem entsprechenden Wald vorhanden ist und sich zusätzlich noch die viel befahrene Hafenstraße dazwischen befindet.“</i> Weitergehend wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 13 – 15 umfangreich aufgeführt, warum die Entwicklung von Wohnbauland trotz der Unterschreitung von 100 m keine schädlichen Auswirkungen auf den Wald haben wird. In der Begründung wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den bestehenden Waldflächen sowie deren zu erwartende Auswirkungen mit Hinblick auf die Nutzfunktion, Schutzfunktion und Erholungsfunktion des Waldes erörtert. Im Fazit ist festzuhalten, dass mit der geplanten Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der südlich der Bahntrasse bestehenden Waldfläche beziehungsweise des Waldrandes verbunden sind. Die Planung ist somit als „nicht störend“ auf den Wald und den Waldrand einzustufen. Der Abstand von 100 m zum Waldrand muss daher nicht eingehalten werden.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
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 beiden Bauleitplanungen darzustellen. Der Gemeinde liegen dazu Unterlagen vor. Sollte im Rahmen dieser Auseinandersetzung fach- und sachgerecht dargelegt werden, dass die vorliegenden Bauleitplanungen sich nicht störend auf den Waldrand auswirken, dann könnte der Abstand von 100 m zum Waldrand, bezogen auf das in Rede stehende Ziel der Raumordnung, unterschritten werden. Das Ziel der Raumordnung im Kapitel 3.2.1.2 Ziffer 05 Satz 2 RROP 2012 würde dann keine Anwendung finden. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen Ich verweise darauf, dass bzgl. des Plansatzes im Abschnitt 3.2.1 Ziffer 03 Satz 1 des aktuellen geltenden LROP (Grundsatz der Raumordnung) „Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden.“ in der Begründung bzw. Abwägung Erwägungen erforderlich sind (z. B. im Kapitel 2.1 der Begründung unter der Überschrift Landesraumordnungsprogramm Nieder-	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird sich auf die Stellungnahme der unteren Waldbehörde, sowie die Abwägung der Stellungnahme der Raumordnungsbehörde bezogen. Eine negative Beeinträchtigung des Waldes – auch aus Sicht der zuständigen unteren Waldbehörde - ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
sachsen (LROP)). Sollte der. Plangeber dem Grundsatz nicht folgen, so muss dieser prüfen, ob die Erwägungen hinter dem Grundsatz nicht greifen oder ob diese zurückgestellt werden können, (vgl. Urteil des OVG Lüneburg vom 09.12.2021 - 1 KN 43/20). Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz Es wird begrüßt, dass Sie sich in den Begründungen mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) auseinandergesetzt haben (Kapitel 2.5 der Begründung). Jedoch verweise ich auf die Ziele 1.1.1 und 1.2.1 im Festlegungsteil unter I. Allgemeines 1. Hochwasserrisikomanagement und 2. Klimawandel und -anpassung, die Prüfaufträge enthalten. Die Prüfaufträge sind durchzuführen und die Ergebnisse sind in der Begründung der Bauleitplanungen darzulegen. Anbei werden die soeben erwähnten Ziele zitiert: „1.1.1 (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. 1.2.1 (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	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es besteht eine Auseinandersetzung in den Kapitel 2.5, in dem festgestellt wird, dass die Planung lediglich die allgemeinen Anforderungen an den Hochwasserschutz berührt, die auch berücksichtigt werden. Eine Starkregenkarte aus dem Portal Umweltkarten Niedersachsen wird vollständigshalber redaktionell in der Begründung des Bauleitplanes ergänzt. Selbst bei einem extremen Ereignis, ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Plangebietes zu erwarten.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
prüfen.“ Ich gebe den Hinweis, dass der Landkreis Cuxhaven über ein Kartendienst „Starkregen und Überschwemmung“ (https://www.landkreis-cuxhaven.de/Themenbereiche/Natur/Starkregen-) verfügt. Des Weiteren verfügt das Geoportal des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie ebenso über einen Kartendienst Starkregen (https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskartestarkregen&fahnen-ni). Die Begründung ist unter Berücksichtigung dieser Kartendienste zu ergänzen/konkretisieren. Es wird empfohlen die überarbeiteten Unterlagen im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens nach § 4.2 BauGB der Regionalplanung vorzulegen. Bei Rückfragen bitte ich Sie Kontakt mit der Regionalplanung aufzunehmen. Fachbereich Erneuerbare Energien & Telekommunikation Der Fachbereich 63.5 ist für die Genehmigung von Windenergieanlagen, Freiflächen Photovoltaikanlagen, Batteriespeichern und Sendemasten zuständig. Ein solches Vorhaben ist im vorgelegten Planentwurf nicht als Hauptzweck vorgesehen. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in einem Bereich, der bislang teilweise als Mischgebiet und teilweise als baurechtlicher Außenbereich anzusprechen ist, werden strengere Lärmschutzanforderungen an die Umgebung gestellt. Dies kann grundsätzlich zu Betriebseinschränkungen für Windenergieanlagen in der Nähe führen. Auch die Planfläche selbst steht der Nutzung der Windenergie oder der Agri-PV im bisherigen Außenbereich sowie größeren Freiflächen-Photovoltaikanlagen oder gewerblichen Batteriespeichern im bisherigen Mischgebiet nicht mehr zur Verfügung. Es liegen der Genehmigungsbehörde jedoch keine konkreten Vorhaben vor, die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
dadurch beeinträchtigt werden. Es werden keine Einwendungen erhoben. Auf die Solarpflicht nach § 32a NBauO wird hingewiesen. Von den anderen beteiligten Stellen innerhalb der Kreisverwaltung wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung geäußert. Beratend wird vom Fachbereich Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen: Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig sein werden. In der Planzeichenerklärung müsste das sonstige Planzeichen mit der Bezeichnung „Einschränkung bzw. Ausschluss von Nebenanlagen“ wie folgt ergänzt werden: „Einschränkung bzw. Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports für PKW“.	Der Hinweis wird redaktionell in der Begründung und in der Planzeichnung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und eine redaktionelle Durchführung angepasst.
2. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover -Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 27.01.2026	
Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das Plangebiet ist eine Landwirtschaftsfläche und es gibt keinen Hinweis darauf, dass Kampfhandlungen oder der Abwurf von Bomben stattgefunden haben. Vorsorglich ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden: <i>„Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.)</i>

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie überfolgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeineinformationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html	<i>gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Cuxhaven oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.“</i>

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
3. EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 30.01.2026	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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. 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. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträgervollständig zu tragen und der	Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden auf den nachgelagerten Planungsebenen berücksichtigt.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. 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. 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 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	
4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.02.2026	

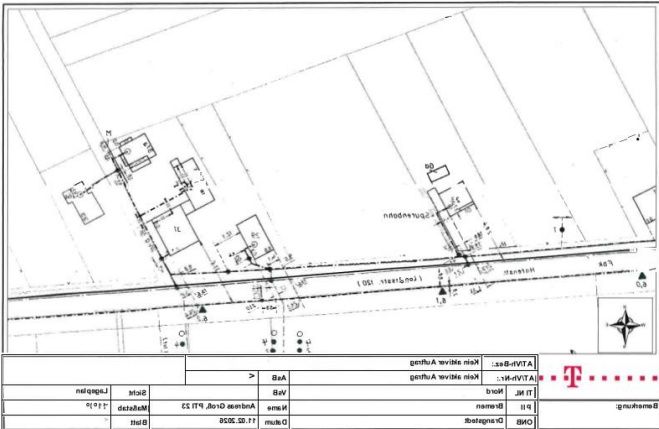
Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Wir weisen jedoch auf vorhandene TK-Linien in den Nebenanlagen der Hafenstraße hin. Ein Lageplan ist beigelegt. Detailpläne erhalten Sie über die kostenlose Trassenauskunft Kabel. https://trassenauskunftkabel.telekom.de/starLhtrnl# Zur 20. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Gegen die Planung bestehen seitens der Telekom keine Bedenken. Zum Bebauungsplan Nr. 249 „Hafenstraße 25-29“ Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.	Die Hinweise der Telekom Technik GmbH werden auf den nachgelagerten Planungsebenen berücksichtigt.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis zu beachten: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.	

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag																								
 <table border="1" data-bbox="163 769 819 844"><tr><td colspan="2">maßstab:</td><td colspan="2">1:500</td><td colspan="2">Baujahr:</td><td colspan="2">2019</td></tr><tr><td colspan="2">Zeichner:</td><td colspan="2">G. H. H.</td><td colspan="2">Geotechnik:</td><td colspan="2">G. H. H.</td></tr><tr><td colspan="2">Datum:</td><td colspan="2">12.02.2026</td><td colspan="2">Standort:</td><td colspan="2">Stadionstr. 10</td></tr></table>	maßstab:		1:500		Baujahr:		2019		Zeichner:		G. H. H.		Geotechnik:		G. H. H.		Datum:		12.02.2026		Standort:		Stadionstr. 10		
maßstab:		1:500		Baujahr:		2019																			
Zeichner:		G. H. H.		Geotechnik:		G. H. H.																			
Datum:		12.02.2026		Standort:		Stadionstr. 10																			
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 12.2.2026																									
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrund Verhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Hinweise werden auf den nachgelagerten Planungsebenen berücksichtigt.																								

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001). Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen	

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
6. Polizeiinspektion Cuxhaven -Sachgebiet Verkehr-, Schreiben vom 12.02.2026	
Seitens der Polizeiinspektion bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände oder Ergänzungswünsche zum jetzigen Planungsstand. Es ist lediglich aufgefallen, dass die Planstraße von der Hafenstraße aus mit 6 Metern, im rückwärtigen Bereich jedoch mit 5 Metern beplant ist, was Einschränkungen bei Begegnungsverkehr mit sich bringen, könnte sowie Parken dort unmöglich macht, da die Mindestrestbreite von 3 Metern nicht eingehalten werden könnte.	Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend angepasst.
7. Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen GmbH, Schreiben vom 13.02.2026	
Wir begrüßen die Planungen im Rahmen des Bebauungsplan Nr.249 „Hafenstraße 25-29“ und der 20. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa, Teilbereich Drangstedt, bitten aber um die Ergänzung von genaueren Angaben zur Anbindung an den ÖPNV. An der Haltestelle „Friedhof“ verkehren die Linien 525 und 554. Da an der Haltestelle „Am Bahnhof“ an der Hauptstraße dieselben Linien verkehren, muss diese Haltestelle unserer Einschätzung nach nicht unbedingt in die Planungen aufgenommen werden. Die Linie 554 ist außerdem auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.	Der Anregung wird gefolgt und eine redaktionelle Anpassung durchgeführt.
8. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 20.02.2026	
Grundsätzlich wären in diesem Bereich die Anbauverbots- und Beschränkungszone gemäß Niedersächsischem Straßengesetz zu berücksichtigen. Da der Bereich	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
teilweise innerhalb der Ortstafeln liegt und nahe gelegene Grundstücke die Anbauverbotszonen unterschreiten, stimme ich einer Baugrenze, wie unter Punkt 3.3 der Begründung beschrieben, von 10 m vom befestigten Fahrbahnrand zu. Gemäß NStrG gelten Zufahrten außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten als Sondernutzung und bedürfen einer gesonderten Gestattung. Zur Reduzierung des Gefahrenpotentials, dass von jeder Zufahrt ausgeht, halte ich eine Verschiebung der westlichen Zufahrt in Richtung Osten erforderlich. Die Zufahrt ist innerhalb der Ortstafeln und mit einem Mindestabstand von 5 m zur westlichen Grenze anzulegen. Unter Einhaltung dieser Vorgaben stelle ich meine Zustimmung in Aussicht.	Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend angepasst.
9. Industrie- u. Handelskammer Elbe-Weser, Schreiben vom 18.02.2026	
Auf S. 25 der Begründung wird angeführt: „das Ziel des Bebauungsplanes ist es primär Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnbauland zu schaffen.“ Dazu soll im Bereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden, jedoch die ausnahmsweisen zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auszugeschlossen werden. Wir regen an, dass aufgrund des beabsichtigten Charakters der Planung die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ebenfalls ausgeschlossen werden. Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend angepasst.
10. Wasserverband Wesermünde, Schreiben vom 27.02.2026	
Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung werden im Rahmen der Satzungen des Wasserverbandes Wesermünde sichergestellt. Für Wasserab-	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
nahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können vom Wasserverband keine Garantien gegeben werden bzw. sind gesondert mit dem Verband zu vereinbaren. Sofern sich die Leitungstrassen (Erschließungsstraßen) nicht in Eigentum der Gemeinde befinden, hat der Erschließungsträger dem Verband nachzuweisen, dass die Gemeinde diese übernehmen und widmen werde (Übernahmeerklärung). Andernfalls muss für die Versorgung und die Entsorgung der Fläche eine einzelvertragliche Regelung getroffen werden. Gern. § 11 Abs. 1 Punkt 2 der AVBWasserV und Punkt 7 der Ergänzenden Bestimmungen des Wasserverbandes Wesermünde zur AVBWasserV können ggf. die Trinkwasser-Anschlussleitungen unverhältnismäßig lang (Länge > 25 m) werden. Der Wasserverband könnte in diesem Fall eine Messeinrichtung (Wasserzähler-schacht) an der Grundstücksgrenze verlangen. In den Sommermonaten (Mai bis September) sind beim Wasserverband die Trinkwasserabgaben auf einem hohen bis sehr hohen Niveau und steigen jährlich, so dass 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, so dass es zu bestimmten Tageszeiten zu Spitzenbelastungen kommen kann und hydraulische Probleme im o. a. Baugebiet auftreten können. Dies führt zunehmend zu Versorgungsengpässen, die u. a. durch Druckverminderungen beim Endkunden spürbar werden.	

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
Wir weisen darauf hin, dass aus hygienischen Aspekten die Dimensionierung der Trinkwasserleitung zur Vorhaltung der Trinkwasserversorgung und nicht zur Vorhaltung des Löschwassers ausgelegt wird. Für die Löschwasserversorgung sind ggf. unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter etc.) vorzusehen. Das Löschwasser ist in den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen. Eine Dimensionierung der Trinkwasserleitung vom Wasserverband Wesermünde wird erst durchgeführt, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss. 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. Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen 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. Außerdem sind Grünbeete mit Bäumen oder Sträuchern im Bereich der Versorgungsleitungen nicht zulässig (Überbauung der Versorgungsleitungen). Zur Sicherstellung der Erschließung des Bebauungsplanes sollte die Planzei- chenklärung geändert werden. Statt Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Private Straßenverkehrsflächen sollte die Anpassung wie folgt lauten Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Private Straßenverkehrsflächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorger. Innerhalb des Plangebietes verläuft die Trinkwasserhausanschlussleitungen (DN25 PVC / DA32 PE-TS) für das Gebäude Hafenstraße 23. Die Leitung ist mit einem 4 m Schutzstreifens als Leitungsrecht zu Gunsten der Versorger zu dekla-	Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ergänzt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist unüblich, dass Hausanschlussleitungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es erfolgt eine Berücksichtigung auf den nachgelagerten Planungsebenen.

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
rieren. Einen Planauszug, indem die Lage der Haupttrinkwasserleitungen, Trinkwasserhausanschlussleitungen und die Hydranten zu ersehen sind, legen wir diesem Schreiben bei. Der Wasserverband bittet um frühzeitige Beteiligung am Erschließungsverfahren.  The map shows a street layout with several buildings. A north arrow is in the top right. A legend box in the bottom right contains the following text: 'Wasserverband Wesermünde', 'Beerster Wasserwerk 1', '27624 Geestland', 'Datum: 27.02.2026', 'Mastab: 1:500'. Below the legend, it says 'Lageplanauszug Trinkwasser' and 'Hafenstraße 25-29'. The map also shows a '150 Az' label and a '400.2' label.	

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
11. Bürgerbeteiligung 1, Schreiben vom 09.02.2026	
Folgende Beeinträchtigung wird befürchtet Einschränkung der Gesundheit Wertminderung des Hauses Beeinträchtigung der Lebensqualität Chaotische Verkehrssituation / Parksituation Hohe Gefährdung auf der Straße für mich	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Planverfahrens wird die Vereinbarkeit mit gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen abgewogen und sichergestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine pauschale Aussage wie die „Wertminderung“ des Hauses ist im Rahmen der vorliegenden Abwägung nicht zielführend. Es wird um eine Qualifizierung im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes gebeten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Planverfahrens wird die Vereinbarkeit mit gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen abgewogen und sichergestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von der Planung ist keine wesentliche Verschlechterung der bestehenden Verkehrssituation zu erwarten. Mit der Novelle der Landesbauordnung Niedersachsen vom Juni 2025 muss der durch eine Wohnung verursachte Bedarf oder der durch eine zusätzlich geschaffene Wohnung verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt werden. Grundsätzlich muss jedoch die Leichtigkeit des Verkehrs gewahrt werden und negative Einschränkungen auf den umliegenden Straßen vermieden werden. Dies wird jedoch nicht auf Ebene der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Die für die

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
Verschattung des Hauses Höhe 11 m meins 6,90. Lärm und Emissionen Verletzung des Rücksichtnahmegebots	Planung zielführende Anzahl der Stellplätze werden im Eigeninteresse des Bauherrn vorgehalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gemäß der NBauO erforderlichen Abstandsflächen werden im Rahmen der Baugenehmigungsplanung sichergestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planung ist eine schalltechnische Untersuchung beigelegt, die Maßnahmen zum Immissionsschutz ableitet. Von der Planung sind keine wesentliche Zunahme von Schallimmissionen zu erwarten. Im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, dass die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und in die Planung einzustellen sind, jedoch gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einer Abwägung gegeneinander und untereinander unterliegen. In diese Abwägung sind auch die privaten Belange des Eigentümers und Bauherrn gleichrangig einzustellen. Die Belange der im Umfeld des Plangebietes lebenden Bewohner, werden insbesondere durch die umfangreiche Untersuchung und Abwägung der öffentlichen Belange wie z.B. gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit der Bestandssituation verträglich ist. Grundsätzlich geht es in der Bauleitplanung nicht darum, jegliche auch nur vorstellbare Konflikte zu vermeiden, sondern die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen miteinander derartig zu gestalten, dass Sie

Stadt Geestland

Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag
Einsicht in der Privatsphäre	verträglich sind. Weitergehend besteht kein Rechtsanspruch auf die Unveränderlichkeit eines baulichen Umfeldes.
Unzumutbare Verkehrszunahme	Der Hinweis wird auf den nachgelagerten Planungsebenen zur Baugenehmigung berücksichtigt.
Kommt einer Enteignung gleich Höhe des Rechts auf Eigentum	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von der Planung ist keine wesentliche Verschlechterung der bestehenden Verkehrssituation zu erwarten.
	Der Anregung wird nicht gefolgt, der Eingriff kommt keiner Enteignung gleich. Grundsätzlich geht es in der Bauleitplanung nicht darum, jegliche auch nur vorstellbare Konflikte zu vermeiden, sondern die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen miteinander derartig zu gestalten, dass Sie verträglich sind. Weitergehend besteht kein Rechtsanspruch auf die Unveränderlichkeit eines baulichen Umfeldes.