

STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Für den Bebauungsplan Nr. 240 "Wohnen mit Pferd", Ortschaft Elmlohe der Stadt Geestland sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

- Landkreis Cuxhaven – Amt Bauaufsicht und Regionalplanung vom 18.05.2026
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 21.04.2026
- EWE Netz GmbH vom 23.04.2026
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 21.04.2026
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.05.2026
- LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 27.04.2026
- Wasserverband Wesermünde vom 18.05.2026
- Unterhaltungsverband Nr. 82 Geeste vom 21.04.2026
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven 07.05.2026
- Polizeiinspektion Cuxhaven vom 20.04.2026
- Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser vom 11.05.2026
- LBEG vom 06.05.2026
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 23.04.2026
- Gemeinde Beverstedt vom 07.05.2026
- Vodafone GmbH vom 15.05.2026

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
	Landkreis Cuxhaven – Amt Bauaufsicht und Regionalplanung vom 18.05.2026	
1.	zu der o.g. Bauleitplanung wird vom Landkreis Cuxhaven wie folgt Stellung genommen: <u>Archäologische Denkmalpflege</u> Zu der geplanten Maßnahme bestehen keine Bedenken. <u>Die Genehmigung kann unter folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt werden:</u> Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Knochen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.	zu 1. <u>Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.</u> Der vonseiten des Landkreises Cuxhaven vorgetragenen Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege ist in der Planzeichnung und in der Begründung bereits enthalten, sodass den Belangen der Archäologischen Denkmalpflege hinreichend Rechnung getragen wurde.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
2. <u>Beirat für Inklusion</u> Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes in der Größe von ca. 3,7 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnnutzung mit Tierhaltung zu schaffen. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit 1 Vollgeschoss. 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 mindestens 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 für Fuß- und Radwege 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.	zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen des Beirates für Inklusion zur Barrierefreiheit werden zur Kenntnis genommen. Die Planung von Gebäuden erfolgt nach den hierfür gültigen Rechtsvorschriften (NBauO, Durchführungsverordnung zur NBauO, geltende Technische Baubestimmungen, etc.), sodass die Barrierefreiheit den gesetzlichen Anforderungen entsprechend beachtet wird. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung jedoch um eine Angebotsplanung handelt, bleibt eine Prüfung der gesetzlich zu berücksichtigenden Maßnahmen zur Barrierefreiheit der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Ebene vorbehalten. Die Stadt Geestland wird unabhängig von der hier in Rede stehenden Bauleitplanung bei einer Neuanlage oder wesentlichen Umgestaltung von Bushaltestellen im Stadtgebiet die gesetzlichen Bestimmungen der Barrierefreiheit und des Personenbeförderungsgesetzes berücksichtigen.
3. <u>Bereich Veterinärwesen</u> Für eine abschließende Stellungnahme des Bereichs Veterinärwesen zum o.g. Bebauungsplan der Stadt Geestland sind weiterführende und konkrete Angaben zur vorgesehenen Tierhaltung erforderlich. Erst auf Grundlage einer detaillierten Darstellung kann eine fachgerechte Beurteilung erfolgen.	zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Vorgaben zur Tierhaltung sowie zum Tierschutz sind bei der Umsetzung der Planung sowie bei der Haltung von Tieren bzw. Tierbeständen grundsätzlich zu beachten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
4. <u>Bereich Kreisstraßen</u> Seitens der Kreisstraßenmeisterei bestehen Bedenken hinsichtlich der zusätzlichen Zufahrtstraße für die südliche Bebauung. Die Anbindung an die Kreisstraße direkt hinter einer Kurve, die den herankommenden Verkehr erst spät erkennen lässt, kann so nicht umgesetzt werden. Von hier wird daher vorgeschlagen, die Verschwenkung der Anbindung statt nach Westen nach Osten hin auszuführen und für ein dauerhaft bewuchsfreies Sichtdreieck in die Kreisstraße zu sorgen. Zudem sollte die Einmündung in die Kreisstraße so aufgeweitet werden, dass in die Kreisstraße einfahrende Fahrzeuge die von der Kreisstraße in das Erschließungsgebiet abbiegenden Fahrzeuge nicht behindern.	zu 4. Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. Der Anregung, die private, als GFL-Fläche festgesetzte Zufahrt nach Westen zu verlegen, wird nicht gefolgt, da es sich zum einen um eine seit Langem bestehende Zufahrt handelt. Zum anderen ist davon auszugehen ist, dass die Verkehrsfrequenzierung durch die im Plangebiet neu hinzukommenden vier Grundstücke relativ gering sein wird. Darüber hinaus ist durch den auf der Südseite der Straße „Am Beek“ (Kreisstraße) vorhandenen Fußweg sowie die trichterförmige Aufweitung der GFL-Zufahrt eine hinreichende Anfahrtsicht in die Kreisstraße gegeben, sodass mit Blick auf die innerörtliche Lage, die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h sowie die Einsichtmöglichkeiten in die langgestreckte Kurve ein Entstehen von Gefahrensituationen nicht zu erwarten ist. Ausufernde und in den öffentlichen und privaten Verkehrsraum hineinragende Gehölze, die die Nutzung der Zufahrt und des Gehweges behindern sowie die Einsichtnahme erschweren, sind überdies aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht grundsätzlich zurückzuschneiden. An der Lage der Zufahrt der GFL-Fläche wird daher festgehalten.
5. <u>Bereich Natur & ländliche Räume</u> <u>Fachbereich Eingriffsregelung</u> Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen folgende Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd“. Ich bitte daher im weiteren Verfahren um die Berücksichtigung folgender Punkte: Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die erneute Biotoptypenkartierung des Plangebietes begrüßt. Wichtig ist insbesondere das Grünland vor der ersten Mahd zu kartieren. Gemäß DRACHENFELS¹ sollte Grünland im Mai und ggf. ein zweites mal im Juli kartiert werden. Nach Luftbildabgleich weisen die Grünlandbereiche in sich verschiedene Strukturen auf, diese sollten sich in der Biotoptypenkartierung wiederfinden. Aus dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung können sich ggf. weitere Kartierungsbedarfe ergeben (z.B. Hautflügler oder Reptilien).	zu 5. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Vorab ist anzumerken, dass die Kartieranleitung für Biotoptypen in Niedersachsen keinen Rechtscharakter hat und die Hinweise zum Erfassungszeitpunkt somit lediglich fachliche Empfehlungen darstellen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um beweidetes Grünland, sodass eine Mahd im Frühjahr nicht erfolgt ist. Insofern ist die vonseiten der Naturschutzbehörde vorgeschlagene Kartierung des Grünlandes vor der ersten Mahd im Mai nicht erforderlich. Eine ergänzende Biotoptypenkartierung ist im Juli 2026 erfolgt, deren Ergebnis in die Planung und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einfließt. Aus der Biotoptypenkartierung im Juli 2026 geht hervor, dass neben dem feuchten Extensivgrünland und den Flächen mit Intensivgrünland auch sonstige, vegetationslose Standweideflächen (GW), z. B. im Bereich von Paddockflächen und Nahbereich der Stallanlage, sowie sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) im Nahbereich der Quabbenbeek auftreten. Darüber hinaus sind entlang der

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
		linearen Gehölzstrukturen z. T. halbruderaler Gras- und Staudenfluren (UHM) vorhanden. Des Weiteren werden die Ergebnisse der noch ausstehenden artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung in die Planung eingestellt.
6.	Die bisher vorliegende Biotoptypenkartierung ist nicht vollständig, eine lineare Gehölzstruktur als Einzelbäume zu kartieren und nicht in der Bilanzierung aufzuführen ist aus hiesiger Sicht nicht sachgerecht und entsprechend zu ändern.	zu 6. <u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Die in der Biotoptypenkartierung dargestellten linearen Gehölzbestände (HB) werden als Biotopfläche in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.
7.	Die Gehölzreihe aus Eichen und ggf. anderen Laubgehölzen entlang der Zufahrt zu Haus Nr. 18, die bis zu dem Stillgewässer reicht, wird laut Planentwurf weder erhalten, noch kompensiert. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten die Altbäume möglichst vollzählig zum Erhalt festgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass es sich wenigstens zum Teil um Habitatbäume handelt. Eine Auflistung zu fallender Gehölze inkl. Brusthöhendurchmesser und Art sollte im Umweltbericht und ggf. in einer Darstellung des Ist-Zustandes kenntlich ergänzt werden, um den Kompensationsbedarf nachvollziehbar ermitteln und darstellen zu können.	zu 7. <u>Die Hinweise werden berücksichtigt.</u> Die Gehölzreihe entlang der zum Flurstück 111 (Haus-Nr. 18) gehörenden Zufahrt, südlich der privaten Grünfläche sowie ein Laubbaum im Norden südlich des Nebengebäudes werden erhalten. Die überbaubaren Flächen im Bereich des Flurstücks 112/1 und 112/2 werden entsprechend angepasst und die Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Garten wird soweit nach Süden erweitert, sodass die Bäume innerhalb der Grünfläche stehen. Der Laubbaum im Norden wird mit einem Baumerhalt versehen. Laubbäume im Bereich der GFL-Flächen sowie weitere Bäume innerhalb der Bauflächen sowie nicht heimische Nadelbäume werden nicht mit einem Baumerhalt versehen, um die Bebaubarkeit nicht weiter einzuschränken. Einzelne Laubbäume, die nicht als zu erhaltend festgesetzt sind und aufgrund der Lage innerhalb der Bauflächen entnommen werden können, werden in einer Liste mit Art und Stammdurchmesser zusammengefasst und der Ausgleichsbedarf dargelegt.
8.	Eine Fledermauskartierung ist aufgrund der alten Bäume / Gebäude, Leitstruktur Quabbenbeek und dem Grünland als Jagdhabitat aus artenschutzrechtlicher Sicht angezeigt.	zu 8. <u>Dem Hinweis wird inhaltlich gefolgt.</u> Für die Planung ist eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung (C. Krummel 08.2026) zum Vorkommen von Brut- und Gastvögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäusen und sonstigen Arten unter Berücksichtigung der Altbäume, der

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	Gebäude, des Grünlandes und der Quabbenbeek erstellt worden. Die artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, das sich planungsbedingt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben. Es lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 15 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die geplante Bebauung aus fachgutachterlicher Sicht nicht prognostizieren. Die Ergebnisse des Fachbeitrages sowie die darin enthaltenden Empfehlungen für Vermeidungsvorkehrungen fließen in den Entwurf der Planung ein. Eine Fledermauskartierung ist nicht erforderlich, da in die Leitstruktur der Quabbenbeek sowie das angrenzende Grünland planungsbedingt nicht eingriffen wird und vorhandene Bäume sowie Gebäude weitestgehend erhalten bleiben.
9. Es sollten Angaben zur späteren Nutzungsintensität der Weiden ergänzt werden, da ansonsten nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Grünland zu GW (sonstige Weidefläche) degradiert wird. In Bezug auf die geplante Pferdehaltung sind Aussagen zu ggf. geplanten Paddocks oder Reitplätzen zu ergänzen. Eine Errichtung dieser im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen ist aus naturschutzfachlicher Sicht widersprüchlich zum Entwicklungsziel.	<u>zu 9. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</u> Wie aus der Begründung und der Planzeichnung bereits hervorgeht sind die privaten Grünlandflächen mit Zweckbestimmung: Weide- und Wiesenflächen als Weide oder Wiese zu bewirtschaften. Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung von Tieren (z. B. Futterraufen, Tränken) oder Unterstände für die Tierhaltung sind lediglich als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Die Errichtung von Paddocks für die Pferdehaltung soll hier aufgrund des Flächenbedarfes, der Lage in einem hochwassergefährdeten Bereich sowie der zumeist sehr intensive Standweidenutzung nicht zulässig sein. Dies auch unter dem Aspekt, dass bei Standweiden und Paddocks häufig die Vegetationsdecke nur noch lückig ist und somit eine geringe ökologische Wertigkeit existiert. Daher wird in die textliche Festsetzung Nr. 8 aufgenommen, dass Paddocks und Standweideflächen nicht zulässig sind. Auf weitere Vorgaben zur Bewirtschaftungsintensität der Weide- und Wiesenflächen im Bereich der privaten Grünflächen wird jedoch verzichtet, da die Flächen auch künftig für die Tierhaltung genutzt werden sollen und eine Einschränkung der Intention des Bebauungsplanes, eine dörfliche Wohnnutzung mit Tierhaltung zu ermöglichen, widerspricht.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
		Ebenfalls dürfen Standweideflächen und Paddocks nicht innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft errichtet werden. Die textliche Festsetzung Nr. 9 wird entsprechend ergänzt. Die Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen für das Grünland sind in der textlichen Festsetzung Nr. 9 bereits enthalten, um die angestrebte ökologische Aufwertung der Flächen zu erreichen.
10.	Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG, sind entsprechend der Beschreibungen in Kapitel 8 der artenschutzrechtlichen Betrachtung durchzuführen. Ein Teil der Maßnahmen wurde in die textliche Festsetzung aufgenommen. Die Vermeidungsmaßnahmen zum Amphibienschutz jedoch nicht. Ich bitte diese ebenfalls in die textliche Festsetzung aufzunehmen.	zu 10. <u>Die Hinweise werden inhaltlich berücksichtigt.</u> Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsvorkehrungen sind in der Planzeichnung als Hinweise und nicht als textliche Festsetzungen aufgenommen worden, da der Artenschutz in § 44 BNatSchG bereits gesetzlich geregelt ist. Zum Schutz von Amphibien wird als artenschutzrechtliche Vermeidungsvorkehrung ergänzend aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden bei der Durchführung von Neubaumaßnahmen während der Hauptwander- und -laichzeit von Amphibien (Februar bis April eines Jahres) an den seitlichen und südlichen Grenzen der Baugrundstücke Amphibienschutzzäune zu errichten sind. Damit soll ein Überwandern der Baustellen durch Amphibien verhindert werden.
11.	Sollten geschützte Arten festgestellt werden, sind diese der UNB des Landkreises Cuxhaven mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen (zuständiger Sachbearbeiter Herr Müller Tel.: 04721/ 66 2345).	zu 11. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
12.	<u>Fachbereich Natur & Landschaft</u> <u>Untere Waldbehörde</u> Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die oben genannte Bauleitplanung. Es befinden sich keine Waldflächen im Plangebiet oder im Umkreis von 100 Metern zum Plangebiet.	zu 12. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
13.	<u>Bereich Bauen, Immissionsschutz & Regionalplanung</u> <u>Fachbereich Baudenkmalpflege</u> Alle eventuell im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz. Zur geplanten Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes können daher aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken erhoben werden.	zu 13. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u>
14.	<u>Fachbereich Erneuerbare Energien & Telekommunikation</u> 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. Auf der Fläche wird die vorhandene Nutzung festgeschrieben und ausgeweitet. Gegenüber dem Ist-Zustand ergeben sich keine relevanten Unterschiede, die die von 63.5 zu genehmigenden Anlagen betreffen. Es werden daher keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	zu 14. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
15.	Von den anderen <u>beteiligten Stellen</u> innerhalb der Kreisverwaltung wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung geäußert.	zu 15. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 21.04.2026 1. nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir zur o.g. Planung aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht im Folgenden Stellung. Der Planbereich liegt im Süden der Ortschaft Elmlohe, südlich der Kreisstraße 62 (Straße „Am Beek“) und nördlich der Quabbenbeek. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240 "Wohnen mit Pferd", Ortschaft Elmlohe der Stadt Geestland umfasst die Flurstücke 110, 111, 112/1, 112/2, 113 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 93. Der Bebauungsplan Nr. 240 weist insgesamt eine Fläche von ca. 3,686 ha auf. Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Durch die Planungen werden uneingeschränkt nutzbare Grünlandflächen mit einem für die Region vergleichsweise mittleren natürlichen Ertragspotential dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung (niedersachsenweit mittlere natürliche Ertragskraft gem. NIBIS-Kartenserver) entzogen. Sollte trotz der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens an der Planung festgehalten werden, regen wir aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht an, dass als Vorgabe in die Planungen aufgenommen wird, dass Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt wird.	<u>zu 1. Der Hinweise werden nicht berücksichtigt.</u> Die allgemeinen Ausführungen der Landwirtschaftskammer zur Lage und Flächengröße des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Geestland hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Für die Ortschaft Elmlohe existiert aufgrund der noch dörflichen Prägung und der Ausrichtung auf Pferdehaltung und Reitsport ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken, auf denen eine nicht landwirtschaftliche und nicht gewerbliche Tierhaltung, insbesondere Pferdehaltung, möglich ist. Hierzu bietet sich das Plangebiet aufgrund der unmittelbar angrenzenden Weide- und Wiesenflächen sowie der im Norden des Plangebietes schon existierenden Wohnnutzung mit Pferdehaltung an. Da der nördliche Bereich des Plangebietes zudem bereits bebaut ist und entsprechende dörfliche Nutzungsstrukturen aufweist, ist es aus Sicht der Stadt Geestland gerechtfertigt, die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Bauland in Elmlohe bedeuten würde. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass sich die Planung in die dörflichen Strukturen der Umgebung einfügt und nur ein relativ geringer Anteil der bestehenden Grünlandflächen in Bauflächen umgewandelt wird. Im Rahmen der Planung werden landwirtschaftliche Flächen überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die Neubebauung und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation ökologischer Eingriffe unbedingt erforderlich ist. Den im Plangebiet anzutreffenden Böden wird entgegen den Ausführungen der Landwirtschaftskammer im NIBIS-Kartenserver (LBEG 2026) nur eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit zugewiesen. Insofern werden planungsbedingt keine Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit und damit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft betroffen. Durch die Inanspruchnahme bereits bebauter Grundstücksflächen im Norden des Plangebietes wird zudem das im Siedlungsbereich vorhandene Flächen-

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	potenzial genutzt und der Entzug weiterer landwirtschaftlicher Flächen vermieden. Des Weiteren bleiben die im Süden, entlang der Quabbenbeek liegenden Flächen als Weide- und Wiesenflächen im Sinne einer landwirtschaftliche Nutzung weiterhin bestehen, um die angestrebte Entwicklung von Wohnnutzungen im Zusammenhang mit der Tierhaltung zu ermöglichen. Die allgemeinen Bestimmungen zum Bodenschutz sind zu beachten: Der bei der Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub ist daher in nutzbarem Zustand zu erhalten und zur Wiederverwendung vorzusehen. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hält die Stadt Geestland daher an der vorliegenden Planung weiterhin fest.
2. In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung von angrenzenden Flächen. Weiter auch für Geruchs- und Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Betriebsstätten. Die TA-Luft in der aktuellen Fassung fordert bezogen auf Geruchs- und Geräuschimmissionen einen Mindestuntersuchungsradius von 600 m um zu bebauende Flächen. In diesem Radius sind alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung zu berücksichtigen. Im konkret vorliegenden Fall befinden sich in nordwestlicher und in östlicher Richtung zwei größere landwirtschaftliche Betriebe mit Milchviehhaltung und Jungviehaufzucht. Zur Futterlagerung sind Fahriloanlagen vorhanden, die ebenfalls als Emissionsquellen zu berücksichtigen sind. Es sollte sichergestellt sein, dass die landwirtschaftlichen Betriebe nicht in ihrer Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt werden. Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.	<u>zu 2. Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden.</u> Wie in der Begründung bereits dargelegt wird, befinden sich im Plangebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe. Es existiert jedoch eine nicht landwirtschaftliche bzw. nicht gewerbliche Pferdehaltung mit Stallanlagen, sodass hier hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit von einem Dorfgebiet bzw. einem dörflichen Wohngebiet ausgegangen werden kann. Die südlich liegenden Grünlandflächen werden daher vorwiegend für diese Pferdehaltung genutzt. Aufgrund des dörflichen Charakters von Elmlohe und der Prägung durch die Pferdehaltung sind in einem nach TA Luft Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m zudem landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden. Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden sich in einer Entfernung von etwa 475 m östlich (Am Beek 50), ca. 270 m nördlich (Mühlenweg 37) sowie von rd. 260 m nordwestlich (Geesteadlee) zum Plangebiet. Dem dörflichen Wohngebiet kann nach der TA-Luft Anhang 7 aufgrund der bereits vorhandenen Pferdehaltung und der künftig zulässigen Tierhaltung (Pferde, etc.) hinsichtlich der Geruchs- und Geräuschimmissionen die Schutzwürdigkeit eines

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	Dorfgebietes mit einem zulässigen Immissionswert von 15% für Geruch zugeordnet werden. Insofern ändert sich gegenüber der Ist-Situation die immissionsrechtliche Situation und der Schutzanspruch durch die Planung nicht. Aufgrund der Entfernung der landwirtschaftlichen Betriebe zum Plangebiet, der überwiegenden Lage außerhalb der Hauptwindrichtung sowie der zulässigen Geruchsimmisionswerte im Plangebiet ist somit nicht mit unzumutbaren Geruchsimmisionen zu rechnen. Zugleich ergibt sich dadurch planungsbedingt keine Einschränkung der Betriebsausübung und -entwicklung der Landwirtschaftlichen Betriebe, zumal schutzwürdige Wohnbebauungen zum Teil näher zu den Betriebsstandorten liegen und somit erstlimitierend wirken. Vorsorglich wird in der Begründung und der Planzeichnung bereits darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der Lage in einem ländlich geprägten Raum zu tolerieren sind. Die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen ist auch nach Realisierung der Planung über die öffentlichen Straßen und Wege gewährleistet. Eine Einschränkung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten benachbarter Landwirtschaftsflächen ist planungsbedingt nicht zu erwarten. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Planung Beachtung finden.
3. Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.	<u>zu 3. Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.</u> Im Rahmen der Planung werden landwirtschaftliche Flächen nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation ökologischer Eingriffe unbedingt erforderlich ist. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird daher Rechnung getragen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
4. Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ keine besonderen Anforderungen. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind keine weiteren Anregungen und Hinweise vorzutragen.	<u>zu 4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
EWE Netz GmbH vom 23.04.2026 vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. 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. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. 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 Anlagen Auskunft. 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	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> In Kap. 13 der Begründung sind bereits der Stellungnahme der EWE Netz GmbH entsprechende Ausführungen enthalten. Die Hinweise auf die Kostentragung und die Anlagen Auskunft werden zur Kenntnis genommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 21.04.2026 wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind. <u>Wichtiger Hinweis in eigener Sache:</u> Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL ein -> https://portal.bil-leitungsauskunft.de BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie <u>kostenlos</u> und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 115 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL. Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen. Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads -> Filter Datenschutz.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.05.2026 die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Ein Lageplan ist beigelegt. Zur 16. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa der Stadt Geestland Im Planbereich befinden sich TK-Linien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Zum Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd“, Ortschaft Elmlohe Im Planbereich befinden sich (TK-Linien) der Telekom, die aus beigelegtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die Hinweise zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geestland werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 240 „Wohnen mit Pferd“, Elmlohe sind bereits der Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH entsprechende Ausführungen enthalten. Die kartographische Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im weiteren Verfahren der Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

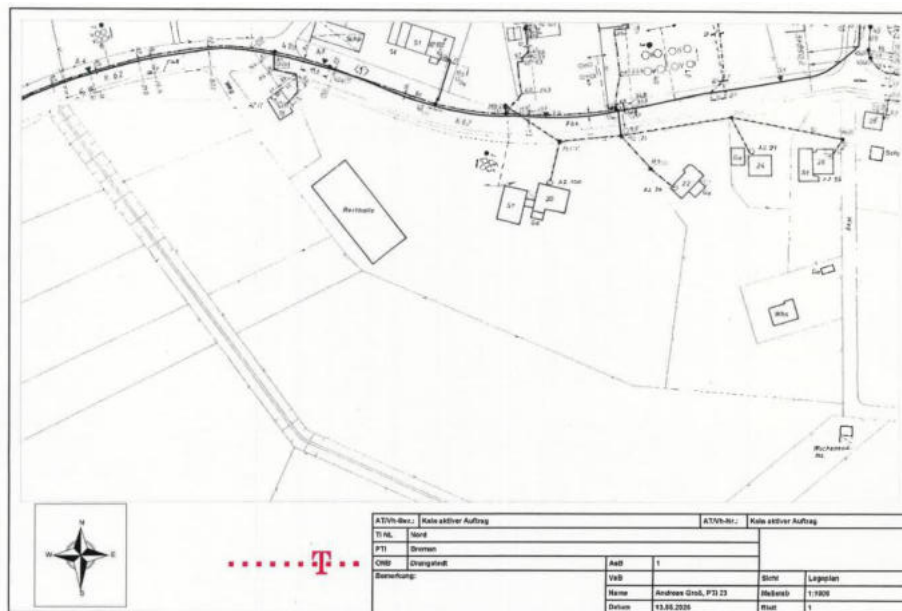
BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
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. 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 6 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 TK-Linien 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 TK-Linien der Telekom nicht behindert werden. Detailpläne erhalten Sie unter der kostenlosen Trassenauskunft Kabel: https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html# Bei Planänderung bitten wir, uns erneut zu beteiligen.	

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen

Beschlussvorschlag



BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 27.04.2026 Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbild-auswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittel-räumfirma. 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 Kriegsluftbilddauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbilddauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Auf unserer Internetseite kbd.niedersachsen.de finden Sie unter dem Reiter „Kriegsluftbilddauswertung“ aktuelle Informationen zur digitalen Antragstellung.	<u>Die Hinweise werden berücksichtigt.</u> In die Begründung wird ergänzend aufgenommen, dass das LGLN - Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst folgendes zur Kampfmittelbelastung im Plangebiet mitgeteilt hat: Für die Fläche A wurde weder eine Luftbilddauswertung noch eine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird die Durchführung einer Sondierung empfohlen. Für die Flächen B und C sind die vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet worden. Nach durchgeführter Luftbilddbewertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurden bislang weder Sondierungen durchgeführt noch wurde die Fläche geräumt. Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Für die Fläche D sind die vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet worden. Nach durchgeführter Luftbilddbewertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurden bislang weder Sondierungen durchgeführt noch wurde die Fläche geräumt. Ein Verdacht auf Kampfmittel hat sich nicht bestätigt. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen weist die Stadt Geestland mit Blick auf die Gefahrenabwehr darauf hin, dass generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbilddauswertung zu überprüfen. Sofern aufgrund der Ergebnisse der Kampfmittelerkundung eine Sondierung oder Kampfmitteleräumung erforderlich werden sollten, ist dies vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Brandbomben, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder die Kampfmittelbeseitigung des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
		Die vorstehenden Ausführungen zu den Ergebnissen der Luftbildauswertung sowie die Ergebniskarte für den Planbereich werden ergänzend in der Begründung aufgenommen. Der Hinweis zur Kampfmittelbeseitigung in der Planzeichnung wird entsprechend modifiziert.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
 LGLN, RD Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstr. 19, 30519 Hannover  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst TB-2026-00096 Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Elmlohe, 16. F-Planänderung Bederkesa; B-Plan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd“ Antragsteller: Stadt Geestland Team Bauverwaltung Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage): <u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. <u>Empfehlung: Sondierung</u> Fläche B Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Fläche C Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Hinweis: Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über	

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
 LGLN, RD Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstr. 19, 30519 Hannover  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt. <u>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</u> Fläche D <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. <i>Luftbilddauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen

Beschlussvorschlag



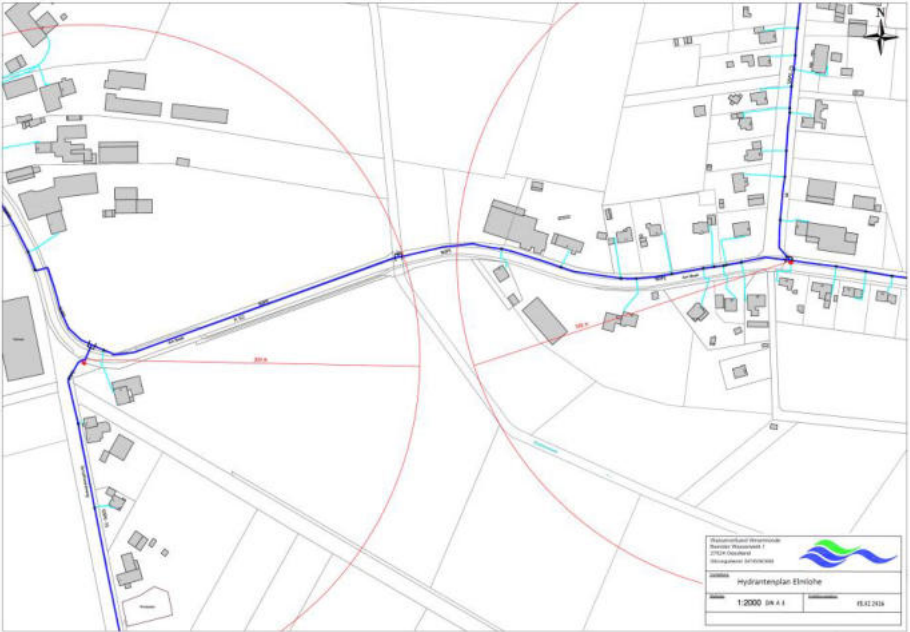
BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
	Wasserverband Wesermünde vom 18.05.2026	
1.	vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zur o. a. 16 Änderung des Teilnutzungsplanes (TFNPÄ) und des Bebauungsplanes (B-Plan). Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Kührstedt. Für dieses Wasserschutzgebiet gilt die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes vom 16. Oktober 1984. Wir weisen darauf hin, dass nach derzeitigem Stand des Antragsverfahrens auf Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kührstedt, das o. a. Planungsgebiet außerhalb des neuen Wasserschutzgebietes liegen wird.	zu 1. <u>Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden.</u> In der Begründung und in der Planzeichnung wird bereits darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kührstedt liegt. Die Schutzbestimmungen der für das Wasserwerk Kührstedt geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 16. Oktober 1984 sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu beachten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Antragsverfahren auf die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kührstedt läuft und, dass das Plangebiet voraussichtlich außerhalb des neuen Wasserschutzgebietes liegen wird. Gegenwärtig liegt das Plangebiet jedoch innerhalb des Wasserschutzgebietes, sodass die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung noch Gültigkeit besitzen.
2.	Wie in der Begründung zum o. g. B-Plan wird die Trinkwasserversorgung im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt. Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können vom Wasserverband keine Garantien gegeben werden bzw. sind gesondert mit dem Verband zu vereinbaren.	zu 2. <u>Die Hinweise werden berücksichtigt.</u> In die Begründung wird in Kap. 13 Abschnitt "Trinkwasserversorgung" ergänzend aufgenommen, dass der Wasserverband Wesermünde mitgeteilt hat, dass die Trinkwasserversorgung im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt ist. Es wird in der Begründung in Kap. 13, Abschnitt „Trinkwasserversorgung“ bereits dargelegt, dass für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, seitens des Wasserverbandes jedoch keine Garantien gegeben werden können bzw. sind diese gesondert mit dem Verband zu vereinbaren.
3	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 der Fläche eine einzelvertragliche Regelung getroffen werden.	zu 3. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die Stadt Geestland wird innerhalb des Plangebietes im Bereich privater Zufahrten und Grundstücksflächen verlaufende Leitungstrassen nicht übernehmen und widmen, da diese Leitungen den Charakter von Hausanschlüssen haben. Einzelvertragliche Regelungen für die Trinkwasserversorgung sind zwischen dem Wasserverband und den Grundstückseigentümern zu schließen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
4. Gem. § 11 Abs. 1 Punkt 2 der AVBWasserV und Punkt 7 der Ergänzenden Bestimmungen des Wasserverbandes Wesermünde zur AVBWasserV wird voraussichtlich die Anschlussleitung zum Grundstück 9 unverhältnismäßig lang (Länge > 25 m). Der Wasserverband könnte in diesem Fall eine Messeinrichtung (Wasserzählerschacht) an der Grundstücksgrenze verlangen.	zu 4. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
5. In den Sommermonaten (Mai bis September) sind beim Wasserverband die Trinkwasserabgaben auf einem hohen bis sehr hohen Niveau und steigen jährlich, sodass die vorhandene technische Infrastruktur an ihre Grenzen gerät. Die Trinkwassersysteme sind auf einen berechneten Durchschnittswert ausgelegt, d. h. es wird auf den sog. „Gleichzeitigkeitsfaktor“ aufgebaut. Dabei wird davon ausgegangen, dass nicht alle Verbraucher gleichzeitig den Spitzenbedarf abfordern. Bei anhaltender Trockenheit und hohen Temperaturen kann jedoch genau das eintreten, sodass es zu bestimmten Tageszeiten zu Spitzenbelastungen kommen kann und hydraulische Probleme im o. a. Baugebiet auftreten können. Dies führt zunehmend zu Versorgungsengpässen, die u. a. durch Druckverminderungen beim Endkunden spürbar werden. Um den Verbrauch von wertvollem Trinkwasser (auch vor dem Hintergrund des Klimawandels mit zunehmend anhaltenden Trockenzeiten in den zurückliegenden Jahren) zu begrenzen, sollte das Regenwasser durch z. B. Bau einer Zisterne (min. 2 m³) zur Gartenbewässerung genutzt werden. Dies sollte in der textlichen Festsetzung des Baugebietes mit aufgenommen werden.	zu 5. <u>Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden.</u> Die allgemeinen Ausführungen zum Trinkwasserverbrauch in den Sommermonaten sowie zu Spitzenbelastungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung dargelegt wird, ist das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf den privaten Grundstücken zu versickern oder für die Bewässerung von Grün- und Gartenflächen oder als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Oberflächenwasser ist der Quabbenbeek gedrosselt zuzuführen. Mit Blick auf den Klimawandel sowie zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs werden die Ausführungen zur Oberflächenentwässerung wie folgt modifiziert: Mit Blick auf den Klimawandel sowie zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 wie folgt modifiziert: <i>„Das im Bereich der privaten Grundstücke anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern oder zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen oder als Brauchwasser zu nutzen. Hierfür sind auf den privaten Grundstücksflächen geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit mindestens 2,00 m³ vorzunehmen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist gedrosselt dem Gewässer Quabbenbeek zuzuführen. Oberflächenwasser darf dem Gewässersystem dabei nur gedrosselt mit max. 1,0 l/s x ha zugeführt werden. Die hierfür notwendigen Regenrückhaltungen sind nach dem ATV-Regelwerk unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen (mindestens 10-jähriges Regenereignis) zu dimensionieren und zu betreiben. Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung so zu reinigen, dass sich keine Verschlechterung der Gewässerqualität des Einleitungsgewässers ergibt.“</i>

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
6. Der Wasserverband weist darauf hin, dass aufgrund von hygienischen Aspekten die Dimensionierung der Trinkwasserleitungen für das Bebauungsplangebiet zur Vorhaltung der Trinkwasserversorgung und <u>nicht</u> zur Vorhaltung des Löschwassers ausgelegt wird. Gegebenenfalls ist die Dimensionierung der Trinkwasserleitung <u>nicht</u> ausreichend um die Deckung des Löschwasserbedarfes sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist dann über netzunabhängige Löschwasserentnahmestellen (wie z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter etc.) vorzusehen. Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen. 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. Die für den Objektschutz erforderlichen Maßnahmen sind zwischen dem jeweiligen Nutzer oder Eigentümer des Objektes und der für den Brandschutz und der Löschwasservorhaltung zuständigen Stelle abzustimmen.	zu 6. <u>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.</u> Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene Wasserleitung in der Straße Am Beek (K 62) gesichert. Ein vorhandener Hydrant im Kreuzungsbereich Am Beek/ Mühlenweg kann im Brandfall genutzt werden (siehe nachfolgender Lageplan).  Die Hinweise zum Objektschutz betreffen die nachfolgende bauordnungsrechtliche Ebene und werden zur Kenntnis genommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
7. In Kapitel 13. Ver- und Entsorgung, Baugrund→ Abwasserbeseitigung 3. Absatz 2./3. Satz ist aufgeführt, dass nach Rücksprache mit dem Wasserverband Kleinkläranlagen zulässig sind. Zum einen ist der Wasserverband nicht die Genehmigungsbehörde, dies ist nämlich die Untere Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven und zum anderen wurde auch keine Rücksprache mit dem Wasserverband getätigt. Daher sind die beiden Sätze zu streichen. Zudem sind ggf. auch die Absätze 5. und 6. anzupassen. Der Wasserverband weist daraufhin, dass die Stadt Geestland in Kombination mit dem Wasserverband Wesermünde den GEP 2030 aufgestellt hat. Zwischen beiden Parteien wurde abgestimmt, dass neue, geplante Baugebiete nicht mehr mit dezentralen Kleinkläranlagen erschlossen werden, sondern mit semizentralen Kläranlagen/Gruppenkläranlagen. Daher weist der Wasserverband weiterhin darauf hin, dass im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes geprüft werden muss, ob eine semizentrale Kläranlage/Gruppenkläranlage <u>nur</u> für den o. a. Bebauungsplan erstellt wird. Die wasserbehördlichen Vorgaben der Unteren Wasserbehörde sind zu berücksichtigen. Für eine semizentrale Kläranlage, die <u>nur</u> für den o. a. Bebauungsplan dient, sollte eine entsprechende Fläche von rd. 10 x 25 m zur Verfügung gestellt werden. Zurzeit ist im o. a. Bebauungsplan keine Fläche dafür vorgesehen. Zusätzlich ist zu beachten, dass unter Umständen ein separater Freigefälle-Schmutzwasserkanal in der Planstraße sowie im Leitungsrechtstreifen und auf jedem Grundstück ein Hausanschlussübergabeschacht hergestellt wird.	zu 7. Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. Da die Ortschaft Elmlohe nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen ist und auch künftig keine öffentliche Schmutzwasserkanalisation errichtet wird, muss das Abwasser dezentral entsorgt werden. Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt überdies nicht als einheitliche Gesamtanlage, sondern über einen längeren Zeitraum durch die Realisierung einzelner Neubauvorhaben auf den privaten Grundstücken. Die Errichtung einer Gruppen- bzw. Gemeinschaftskläranlage ist daher nicht umsetzbar. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Abwasserentsorgung für die existierenden Wohnhäuser bereits dezentral über Kleinkläranlagen erfolgt und diese bis auf Weiteres Bestandsschutz haben. Mit dem Wasser- und Abwasserverband Wesermünde sowie der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven wurden seitens der IDB Weser-Elbe Sparkasse GmbH bereits im Vorfeld der Planung Gespräche zur Abwasserbeseitigung geführt, in denen die dezentrale Abwasserentsorgung über auf den Grundstücken zu errichtende Kleinkläranlagen und die Ableitung des geklärten Abwasser in die wasserführende Quabbenbeek in Aussicht gestellt wurde. Der Landkreis Cuxhaven als Genehmigungsbehörde für die dezentrale Abwasserbeseitigung hat als Träger öffentlicher Belange überdies keine Bedenken zur Errichtung von Kleinkläranlagen im Plangebiet vorgebracht. Die Bemessung der jeweiligen Anlage, die Ausführung der Arbeiten und die Beantragung der Einleitungsgenehmigung des geklärten häuslichen Abwassers in den Vorfluter liegen im Zuge der Hochbautätigkeiten beim Grundstückseigentümer. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hält die Stadt Geestland daher an der Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen fest.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
8.	Weitere Details zur Abwasserentsorgung sind in den weiteren Planungen zu erstellen und mit dem Landkreis Cuxhaven und dem Wasserverband Wesermünde abzustimmen. Der Wasserverband bittet um frühzeitige Beteiligung am Erschließungsverfahren.	zu 8. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
Unterhaltungsverband Nr. 82 Geeste vom 21.04.2026		
1.	nach Durchsicht der Unterlagen zur o. g. Bauleitplanung nehmen wir aus Sicht des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste wie folgt zur o. g. Bauleitplanung Stellung: Es ist eine Wohnnutzung in Kombination mit Tierhaltung geplant. Süd-/südwestlich des Plangebietes verläuft das Verbandsgewässer II. Ordnung „Quabbenbeek“. Eigentum und Unterhaltungspflicht obliegen dem Unterhaltungsverband Nr. 82 Geeste. Wir verweisen auf den § 7 der Verbandssatzung des Unterhaltungsverbandes hin, in welchem die Anforderungen an den Räumstreifen an der Quabbenbeek festgelegt sind. (Die Satzung ist auf unserer Homepage unter Downloads einsehbar.) Hier verweisen wir insbesondere darauf, dass der Räumstreifen ab Böschungsoberkante mind. 5 m frei von baulichen Anlagen und Anpflanzungen bleiben muss, dass auf dem Räumstreifen die entschädigungslose Ablage des Räumgutes erfolgt und dass Zäune so angelegt werden müssen, dass eine ungehinderte Durchfahrt möglich ist.	zu 1. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
2.	Laut Begründung der Unterlagen sollen die Bereiche an der Quabbenbeek als Wiese und/oder Weide genutzt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Zäune max. 1,10 m hoch sein dürfen.	<u>zu 2. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Eine gesetzliche Grundlage für die Beschränkung der Höhe von Weidezäunen auf 1,10 m enthält weder das Baurecht oder das Naturschutzrecht noch die Satzung des Unterhaltungsverbandes. Im Hinblick auf die Weidetierhaltung muss es für die Tierhalter und Grundstückseigentümer zudem zulässig sein, zum Schutz der Tiere und des Eigentums Zäune mit entsprechender Höhe errichten zu können. Die bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorgaben sind dabei zu beachten.
3.	Hinsichtlich der Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser weisen wir auf eine max. Drosseleinleitung von 1,0 l/(s x ha) in die Quabbenbeek hin. Dieser Wert ist bitte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und umzusetzen.	<u>zu 3. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> In der Begründung und in der Planzeichnung wird darauf abgestellt, dass Oberflächenwasser nur gedrosselt mit 1,0 l/s x ha in die Quabbenbeek eingeleitet werden darf.
4.	Zu externen Kompensationsmaßnahmen liegen derzeit noch keine Aussagen vor. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.	<u>zu 4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 07.05.2026	
	durch die vorliegende Planung werden die Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven nicht berührt.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
	Polizeiinspektion Cuxhaven vom 20.04.2026	
	mit E-Mail vom 20.04.2026 geben Sie der Polizeiinspektion Cuxhaven Gelegenheit zur Stellungnahme zur 16. Änderung des Teilflächennutzungsplans Bederkesa sowie Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd“, Ortschaft Elmlohe im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Seitens der Polizeiinspektion Cuxhaven bestehen zum aktuellen Planungsstand keine Einwände oder Ergänzungswünsche.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
	IHK Elbe-Weser vom 11.05.2026	
	vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die IHK Elbe-Weser wird als Träger öffentlicher Belange am weiteren Verfahren zur Bauleitplanung beteiligt. Das Abwägungsergebnis wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens der IHK Elbe-Weser digital mitgeteilt.
	LBEG vom 06.05.2026	
1.	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen 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.	<u>zu 1. Der Hinweis ist inhaltlich bereits berücksichtigt worden.</u> In der Begründung wird in Kap. 13 bereits dargelegt, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes nach Auskunft des LBEG (2026) Baugrund mit sehr geringer Steifigkeit und großer Setzungsempfindlichkeit (anthropogene Auffüllung, hoher Anteil organischer Stoffe) ansteht. Es ist daher zu empfehlen, für Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-Normen als gesetzlich geltende technischen Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden. Diese ersetzen jedoch keine Baugrunderkundung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
2. Sofern Hinweise zu Salzabbaurechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (Az. LID.4-L67214-07-2024-0001).	<u>zu 2. Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.</u> Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des Nieders. Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver) des LBEG 2026 hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Bergbau. Es existieren im Plangebiet und der Umgebung weder Bergbaurechte, Bewilligen nach Bundesberggesetz (BBergG) noch Altverträge, Erlaubnisse zur Suche nach Bodenschätzen oder Bergwerkseigentum. Hierauf wird in der Begründung bereits hingewiesen.
3. 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 WMS (Web Map Service) 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.	<u>zu 3. Die Hinweise werden inhaltlich berücksichtigt.</u> Bei der Bereitstellung von externen Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden die Festlegung im Regionalen Raumordnungsplan sowie die Aussagen in der Rohstoffsicherungskarte des LBEG geprüft und beachtet. Darüber hinaus werden keine Kompensationsflächen im Bereich erdverlegter Hochdruckleitungen geplant. Die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Festlegungen für das Plangebiet selbst ist bereits nachgewiesen worden. Ein Verlauf bergbaulicher Leitungen ist im Plangebiet nicht bekannt. In der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2026) sowie in den Leitungsplänen der Amprion GmbH und der Tennet TSO sind keine erdverlegten Hochspannungs- und Hochdruckleitungen verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich laut der Rohstoffsicherungskarte des LBEG (2026) weder im Bereich einer Lagerstätte 1. oder 2. Ordnung für die Gewinnung von Rohstoffen noch in einem Gebiet mit potenziellen Vorkommen wertvoller Rohstoffe.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
4.	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.	zu 4. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 23.04.2026 zur genannten Bauleitplanung weisen wir auf den in der Handwerksrolle eingetragenen Tischlereibetrieb [REDACTED] Am Beek 9 in 27624 Geestland hin. In dem Werkstattbetrieb sind rund fünf Mitarbeitende tätig. Der Handwerksbetrieb verfügt über einen vollständigen Maschinenpark einer typischen Tischlereiwerkstatt und fertigt vor allem Möbel, Fenster und Türen. Zum Fuhrpark zählen u.a. ein 7,5 t.-Lieferfahrzeug, ein Sprinter und zwei Gabelstapler. Verwundert zeigen wir uns, dass der seit Jahrzehnten am Standort ansässige typische Tischlereibetrieb in der Begründung zum vorliegenden Planentwurf überhaupt keine Erwähnung findet, obwohl der Gewerbebetrieb die Umgebung offensichtlich mitprägt. Auch zum Immissionsschutz sind der Begründung keine Hinweise zu entnehmen. Der Planentwurf sieht die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) nach § 5a BauNVO vor. Damit verbunden sind künftig möglicherweise Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit tags 57 dB(A) und nachts 42 dB(A), die an den Immissionsorten einzuhalten wären. Ein Referentenentwurf zur Änderung der TA Lärm liegt dazu vor. Demnach würden die Richtwerte unterhalb der Schallwerte für Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO fallen, die unserer Einschätzung nach bislang in der vorhandenen Gemengelage gelten. Und die Anforderungen zum Immissionsschutz vor Ort würden sich ändern. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan vermitteln zum Immissionsschutzrecht keine verbindlich zu berücksichtigenden Angaben. Zu untersuchen wäre somit, welche Emissionen durch den Tischlereibetrieb [REDACTED] auf den Geltungsbereich einwirken. Eventuell können auch Staubbelastungen durch den Werkstattbetrieb auftreten.	<u>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.</u> Vorab ist anzumerken, dass die geltenden gesetzlichen Grundlagen in der Bauleitplanung anzuwenden sind und Referentenentwürfe zur TA Lärm ohne Rechtscharakter keine rechtliche Wirkung für die Bauleitplanung entfalten. Zu den Immissionen des nördlich des Plangebietes liegenden Tischlereibetriebes, Am Beek 9 ist folgendes festzustellen: Der Tischlereibetrieb liegt im Bereich des seit dem Jahr 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Tischlerei Marschalck“, Elmlohe. Der Bebauungsplan umfasst explizit das Betriebsgelände der Tischlerei und wurde für dessen Bestandsicherung und -entwicklung aufgestellt. Das Betriebsgelände der Tischlerei ist im Bebauungsplan Nr. 13 als Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Entsprechend den Vorgaben der BauNVO sind in Mischgebieten (MI) nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ferner ist im Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 1. 3 bestimmt worden, dass Erweiterungen und Änderung des Tischlereibetriebes nur unter der Voraussetzung zulässig sind, dass in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen die Richtwerte der TA- Lärm eingehalten werden. Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise und unter Voraussetzung zulässig, dass die Folgenutzung das Wohnen nicht wesentlich stört. Schutzwürdige Wohnnutzungen finden sich unmittelbar östlich angrenzend an den Tischlereibetrieb auf der Nordseite der Straße „Am Beek“ (Hausnr. 11, 13 und 17), an der Straße „Mühlenweg“ sowie südlich der Straße „Am Beek“ im Am Beek 22 bis 36. Hier gelten laut TA Lärm für allgemeine Wohngebiet Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
Aus den genannten Gründen wird eine schalltechnische Untersuchung unserer Auffassung nach unumgänglich, um mögliche Immissionsschutzkonflikte zwischen vor Ort ansässigen Gewerbebetrieben und dem geplanten Dörflichen Wohngebiet ausschließen zu können. Dafür ist eine Abstimmung der Emissionsquellen und Einwirkzeiten mit dem Betriebsinhaber des Tischlereibetriebes dringend zu empfehlen. Ohne Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung können wir keine fachkundige Stellungnahme abgeben. Sofern die schalltechnische Prognose keine möglichen Überschreitungen der Richtwerte feststellt, würden der Bauleitplanung aus handwerklicher Sicht keine Bedenken entgegenstehen. Das Gebot der Konfliktbewältigung darf von der Planung nicht vernachlässigt werden (hierzu auch Beschluss des OVG NRW vom 30.06.03, 10 a B 1028/02.NE). Bei Neuplanungen sind Konfliktsituationen zu vermeiden (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.06.2006 - 4 C BN 17.06). Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.	Der Tischlereibetrieb ist somit aufgrund der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 auf die Richtwerte für Mischgebiete der TA-Lärm beschränkt und darf das Wohnen nicht wesentlich stören. Er muss außerdem laut Bebauungsplan auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, hier benachbarte Wohnbebauung, Rücksicht nehmen. Hierzu zählen die östlich liegende Wohnbebauung und die Wohnhäuser auf der Südseite der Straße „Am Beek“. Insofern darf der Tischlereibetrieb keine Lärmimmissionen erzeugen, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete führen. Damit ist der Tischlereibetrieb in seiner Betriebsausübung und -entwicklung durch die vorhandene Wohnbebauung bereits eingeschränkt. Für das dörfliche Wohngebiet gibt die TA Lärm bislang keine Immissionsrichtwerte vor. Mit Blick auf die im Plangebiet vorgesehene Mischung von Wohnnutzungen und Tierhaltungen ist der Charakter eines Mischgebietes/ Dorfgebietes hinsichtlich der Immissionen anzusetzen. Laut der TA Lärm gelten für Dorfgebiete/ Mischgebiete Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Insofern ist eine städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträgliche Anordnung von Baugebieten bzw. Nutzungen gegeben, da der Tischlereibetrieb ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt ist. Es sind planungsbedingt somit weder eine Einschränkung der Betriebsausübung und -entwicklung des Tischlereibetriebes noch unzumutbare Lärmimmissionen aus der Tischlerei im Plangebiet zu erwarten. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Tischlerei auf das unmittelbar zum Plangebiet benachbart liegende Wohnen hinsichtlich der Immissionen, Lärm und Stäube, Rücksicht nehmen muss. Auf die Durchführung einer Schalltechnischen Untersuchung wird daher verzichtet. Unzumutbare Staubentwicklungen im Plangebiet sind aufgrund der Lage der Tischlerei außerhalb der Hauptwindrichtung überdies nicht zu erwarten. Ein städtebaulicher oder immissionsschutzrechtlicher Konflikt, wie von der Handwerkskammer dargelegt, ist somit nicht erkennbar. Das Abwägungsergebnis wird der Handwerkskammer nach Abschluss des Planverfahrens mitgeteilt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
Gemeinde Beverstedt vom 07.05.2026 ich bedanke mich für die Übersendung der Unterlagen am 20.04.2026 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 16. Änderung des Teilflächennutzungsplans Bederkesa; Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd“, Ortschaft Elmlohe. Von Seiten der Gemeinde Beverstedt bestehen keine Bedenken gegenüber dieser Planung. Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass die Gemeinde Beverstedt u.a. für Beteiligungsverfahren eine neue Funktionsmailadresse eingerichtet hat. Bitte senden Sie zukünftig ihre TöB-Beteiligungen an bauleitplanung@gemeinde-beverstedt.de . Bitte aktualisieren Sie Ihre Verteiler und unterrichten alle relevanten hausinternen Stellen.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
Vodafone GmbH vom 15.05.2026 wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.04.2026. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
Privatperson 1 vom 13.05.2026 Das Betriebsgrundstück des Mandanten befindet sich nördlich von dem Planbereich, direkt an der gegenüberliegenden Straßenseite. Vom Betrieb des Mandanten und dessen Grundstück gehen Emissionen aus, nämlich Geräusch- und auch Staubemissionen. Insoweit verweist der Mandant auf die Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 23.04.2026. Der Mandant schließt sich der fachkundigen Eingabe seiner Interessenvertretung als Stellungnahme an, diese wird in Kopie beigefügt. Der Mandant macht sich die Stellungnahme der Handwerkskammer für seinen Betrieb zu eigen mit der Bitte, seine Belange und die seines Betriebes in der Abwägung zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung noch läuft.	<u>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.</u> Die Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade liegt der Stadt Geestland vor und wird im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Zu den Immissionen des nördlich des Plangebietes liegenden Tischlereibetriebes, Am Beek 9 ist folgendes festzustellen: Der Tischlereibetrieb liegt im Bereich des seit dem Jahr 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Tischlerei Marschalck“, Elmlohe. Der Bebauungsplan umfasst explizit das Betriebsgelände der Tischlerei und wurde für dessen Bestandssicherung und -entwicklung aufgestellt. Das Betriebsgelände der Tischlerei ist im Bebauungsplan Nr. 13 als Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Entsprechend den Vorgaben der BauNVO sind in Mischgebieten (MI) nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ferner ist im Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 1. 3 bestimmt worden, dass Erweiterungen und Änderung des Tischlereibetriebes nur unter der Voraussetzung zulässig sind, dass in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen die Richtwerte der TA- Lärm eingehalten werden. Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise und unter Voraussetzung zulässig, dass die Folgenutzung das Wohnen nicht wesentlich stört. Schutzwürdige Wohnnutzungen finden sich unmittelbar östlich angrenzend an den Tischlereibetrieb auf der Nordseite der Straße „Am Beek“ (Hausnr. 11, 13 und 17), an der Straße „Mühlenweg“ sowie südlich der Straße „Am Beek“ im Am Beek 22 bis 36. Hier gelten laut TA Lärm für allgemeine Wohngebiet Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Der Tischlereibetrieb ist somit aufgrund der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 auf die Richtwerte für Mischgebiete der TA-Lärm beschränkt und darf das Wohnen nicht wesentlich stören. Er muss außerdem laut Bebauungsplan auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, hier

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	benachbarte Wohnbebauung, Rücksicht nehmen. Hierzu zählen die östlich liegende Wohnbebauung und die Wohnhäuser auf der Südseite der Straße „Am Beek“. Insofern darf der Tischlereibetrieb keine Lärmimmissionen erzeugen, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete führen. Damit ist der Tischlereibetrieb in seiner Betriebsausübung und -entwicklung durch die vorhandene Wohnbebauung bereits eingeschränkt. Für das dörfliche Wohngebiet gibt die TA Lärm bislang keine Immissionsrichtwerte vor. Mit Blick auf die im Plangebiet vorgesehene Mischung von Wohnnutzungen und Tierhaltungen ist der Charakter eines Mischgebietes/ Dorfgebietes hinsichtlich der Immissionen anzusetzen. Laut der TA Lärm gelten für Dorfgebiete Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) der TA Lärm eines Dorfgebietes anzunehmen. Insofern ist eine städtebaulich und immissionschutzrechtlich verträgliche Anordnung von Baugebieten gegeben, da der Tischlereibetrieb ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt ist. Es sind planungsbedingt somit weder eine Einschränkung der Betriebsausübung und -entwicklung des Tischlereibetriebes noch unzumutbare Lärmimmissionen aus der Tischlerei im Plangebiet zu erwarten. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Tischlerei auf das unmittelbar zum Plangebiet benachbart liegende Wohnen hinsichtlich der Immissionen, Lärm und Stäube, Rücksicht nehmen muss. Unzumutbare Staubentwicklungen im Plangebiet sind aufgrund der Lage der Tischlerei außerhalb der Hauptwindrichtung überdies nicht zu erwarten. Ein städtebaulicher oder immissionsschutzrechtlicher Konflikt somit nicht erkennbar. Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd“, Ortschaft Elmlohe wird den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches entsprechend durchgeführt, wobei Stadt Geestland die berührten öffentlichen und privaten Belange sachgerecht ermittelt und nach § 1 Abs. 7 BauGB eine Abwägung der relevanten öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander vornimmt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
Privatperson 2 vom 13.05.2026 Betreff: Bsbauungsplan nr.240 "wohnen mit pferd" ordschaft elmlohe Guten Tag, Es gibt mehrere Anliegen, die gegen die Bebauung sprechen. Seltene Sandbienenarten, Insekten, Vögel, Rehwild, Rebhuhn, Fasan, Uhu, Rotmilan, Feldhase, Igel, Molche, Unken etc. leben dort auf der Fläche. Das Umweltamt zu Händen von Frau Maiwald wurde bereits informiert.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Für die Planung ist eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung (C. Krummel 08.2026) zum Vorkommen von Brut- und Gastvögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäusen und sonstigen Arten unter Berücksichtigung der Altbäume, der Gebäude, des Grünlandes und der Quabbenbeek erstellt worden. Die artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich planungsbedingt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben, da in die Leitstruktur der Quabbenbeek sowie das angrenzende Grünland planungsbedingt nicht eingriffen wird und vorhandene Bäume sowie Gebäude weitestgehend erhalten bleiben. Es lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 15 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die geplante Bebauung aus fachgutachterlicher Sicht nicht prognostizieren. Die Ergebnisse des Fachbeitrages sowie die darin enthaltenden Empfehlungen für Vermeidungsvorkehrungen fließen in den Entwurf der Planung ein. Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit Wohnnutzungen und Pferdehaltung sind mit der im Plangebiet angestrebten Entwicklung keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der Lebensraumfunktionen für die seitens des Einwenders/ der Einwanderin genannten, nicht besonders geschützten Arten zu erwarten. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass vorhandene Gewässerstrukturen sowie das Grünland im Bereich der Quabbenbeek erhalten bleiben und somit keine Lebensräume oder Biotopvernetzungsstrukturen verloren gehen. Das im RROP dargestellte Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft wird in der Planung berücksichtigt. Darüber hinaus bleibt der überwiegende Teil des großkronigen Laubbaumbestandes als potenzieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse bestehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden entsprechende Maßnahmen im Bauleitplan beschrieben. Ferner ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Vergleichbarkeit mit umliegenden Biotopstrukturen bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist.