

STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, TEILBEREICH KÖHLEN

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

Für die 22. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa, Teilbereich Köhlen 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 31.07.2026
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 29.06.2026
- Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Wesermünde e.V. vom 27.07.2026
- Polizeiinspektion Cuxhaven – Sachgebiet Einsatz und Verkehr vom 30.06.2026
- EWE Netz GmbH vom 02.07.2026
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.07.2026
- LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 26.06.2026
- Wasserverband Wesermünde vom 29.07.2026
- Unterhaltungsverband Nr. 82 Geeste vom 26.06.2026
- Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser vom 14.07.2026
- LBEG vom 29.06.2026
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 29.07.2026
- Gemeinde Beverstedt vom 24.06.2026
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 31.07.2026

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen worden.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
Landkreis Cuxhaven – Amt Bauaufsicht und Regionalplanung vom 31.07.20206	
1. zu der o.g. Bauleitplanung wird vom Landkreis Cuxhaven wie folgt Stellung genommen: <u>Archäologische Denkmalpflege</u> Es wird auf zwei Fundstellen auf der westlich angrenzenden Parzelle hingewiesen (Nr. der Arch. Landesaufnahme: Köhlen 54 und 55). Es ist nicht auszuschließen, dass auch im Plangebiet Denkmalsubstanz vorhanden ist, die durch die geplante Bebauung zerstört würde. Daher sind die Erdarbeiten bei der Erschließung zu begleiten. Erdarbeiten dürfen daher nur in Anwesenheit einer Fachkraft der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Arch. Denkmalpflege ist zudem ausreichend Zeit zur Dokumentation einzuräumen. Weitere Bauvorgänge sind erst nach Freigabe durch die Arch. Denkmalpflege möglich. Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 9439-0) festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen. Bei einem Verstoß gegen die o. g. Auflage wird ein Ordnungswidrigkeitenverfahren nach § 35 NDSchG eingeleitet. Die Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250000 Euro geahndet werden.	<u>zu 1. Der Hinweis wird inhaltlich berücksichtigt.</u> Der Hinweis der Begründung wird um folgende Ausführungen zur Archäologischen Denkmalpflege ergänzt: „Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich archäologische Fundstellen (Nr. der Arch. Landesaufnahme: 54 und 55). Erdarbeiten dürfen bei der Erschließung nur in Anwesenheit einer Fachkraft der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (Baubegleitung) durchgeführt werden. Der Archäologischen Denkmalpflege ist zudem ausreichend Zeit zur Dokumentation einzuräumen. Weitere Bauvorgänge sind erst nach Freigabe durch die Archäologische Denkmalpflege möglich. Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 9439-0) festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen. Bei einem Verstoß gegen die o. g. Auflage wird ein Ordnungswidrigkeitenverfahren nach § 35 NDSchG eingeleitet. Die Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000 Euro geahndet werden.“ Die Belange der archäologischen Denkmalpflege werden somit in der Planung beachtet.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
2. <u>Beirat für Inklusion</u> Der Beirat für Inklusion nimmt zu der o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) für eingeschossige Einzelhäuser geschaffen werden. 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. 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. 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. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> 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 der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplanung die Art der künftig beabsichtigten Bodennutzung in den Grundzügen darstellt, 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. Der Hinweis auf die Fachliteratur wird zur Kenntnis genommen.
3. <u>Bereich Umwelt Küstenschutz & Abfall</u> <u>Fachbereich Wasserwirtschaft</u> Es werden keine Bedenken geäußert.	zu 3. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
4. <u>Fachbereich Gewässerschutz</u> Das im Änderungsbereich anfallende Abwasser soll -über den zentralen Schmutzwasserkanal- der kommunalen Abwasserreinigungsanlage Köhlen zugeführt werden. Der Schmutzwasserkanal und die kommunale Abwasserreinigungsanlage Köhlen werden durch den Wasserverband Wesermünde betrieben. Der Wasserverband ist abwasserbeseitigungspflichtig im Sinne des Wassergesetzes. Die kommunale Abwasserreinigungsanlage Köhlen entspricht nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Der Betreiber plant die zukünftige Stilllegung oder Sanierung der Anlage. Für das geplante Vorhaben "22. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa (Ortschaft Köhlen, Wohnbauflächen)" ist die Leistungsfähigkeit der Abwasserreinigungsanlage Köhlen gegenüber der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Cuxhaven nachzuweisen.	zu 4. Die Hinweise werden inhaltlich berücksichtigt. Wie in der Begründung dargelegt, wird die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwassers über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation mit Ableitung in die Kläranlage Köhlen erfolgen. Hierfür wird die Schmutzwasserkanalisation im Plangebiet sowie in der Straße „Zur Mühle“ bis zur Kreuzung Am Kreuzacker/ Zur Mühle im Trennsystem ausgebaut. Der Wasserverband Wesermünde, der abwasserbeseitigungspflichtig ist, hat mit Schreiben vom 19.08.2026 mitgeteilt, dass die Kläranlage in Köhlen derzeit eine Ausbaugröße von 1.700 Einwohnerwerte (EW) aufweist und aktuell ungefähr 1.000 EW angeschlossen sind. Bei dem geplanten Baugebiet „Zur Mühle“ mit ca. 15 Grundstücken ergibt sich bei einer Annahme von 3 Einwohner pro Grundstück ein Wert von rd. 45 EW für den Schmutzwasseranfall. Die Kapazität dieser zusätzlichen EW ist somit durch die existierende Kläranlage gedeckt. Durch das geplante Trennsystem wird höchstwahrscheinlich ein geringerer Anteil an Niederschlagswasser der Kläranlage zugeführt, was vorteilhaft für die Anlage ist. Insofern ist die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes auch unter den aktuellen Voraussetzungen gewährleistet. Der Wasserverband Wesermünde plant ferner eine Umgestaltung der Kläranlage Köhlen, um den aktuellen gesetzlichen Anforderungen sowie dem Stand der Technik gerecht zu werden. Im Rahmen dieser Maßnahme ist die Einrichtung eines Trennsystems im Zulauf vorgesehen, da Oberflächenwasser und Schmutzwasser aktuell noch über einen Mischwasserkanal entsorgt werden. Folglich wird, wie oben bereits beschrieben, im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Trennsystem hergestellt. Die an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossenen Grundstücke „Zur Mühle 11, 13, 14 und 15“ werden im Späteren ebenfalls an das Trennsystem angeschlossen. Das Trennsystem in der Straße Zur Mühle ist schematisch bereits mit dem Wasserverband Wesermünde abgestimmt worden. Weitere Details zur Abwasserentsorgung sind in den weiteren nachfolgenden Planungen zu erstellen und mit dem Wasserverband Wesermünde abzustimmen.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	Die vorstehenden Ausführungen, die ergänzend in die Begründung aufgenommen werden, verdeutlichen, dass die Schmutzwasserentsorgung für das Plangebiet sichergestellt ist.
5. Bereich Natur & ländliche Räume Fachbereich Eingriffsregelung 1. Bei einer Biotoptypkartierung wird methodisch der Ist-Zustand einer Fläche aufgenommen. Es wird gebeten in der Begründung den Ist-Zustand der Fläche zum Zeitpunkt der Kartierung festzustellen und nicht die Flächennutzung der letzten Jahre abzubilden.	zu 5. Die Hinweise werden berücksichtigt. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung (April 2026) ist im Plangebiet eine Grünlandeinsaat-Fläche (GA) mit geringer ökologischer Wertigkeit festgestellt worden. Die Begründung und die Biotoptypenkartierung werden entsprechend angepasst. An der Eingriffssituation ergeben sich hierdurch keine Änderungen.
6. Für die Beurteilung der Avifauna ist nicht nur die direkt überplante Fläche zu berücksichtigen, sondern auch die Wirkung der geplanten Bebauung in den Raum. Unter Berücksichtigung der Fluchtdistanzen ist durch die Planung von einem Verlust von Lebensraum für Offenlandarten auszugehen. Um den Verlust entsprechend der betroffenen Funktionen und Werte auszugleichen (hier: Lebensraumverlust Offenlandarten), wird von der UNB angeregt, die externen Ausgleichsmaßnahmen so zu wählen, dass die Fläche als Habitat für Offenlandarten geeignet ist.	zu 6. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich arten- und strukturarme Ackerflächen, auf denen Mais als Monokultur angebaut wird. Die landwirtschaftliche Nutzflächen, werden am Rand von Wirtschaftswegen und Gehölzstrukturen begleitet bzw. eingegrenzt. Als typische Brutvogelarten des Offenlandes (Bodenbrüter) sind Feldlerche, Kiebitz, Wachtel, Wiesenpieper und Fasan anzusehen. Das Vorkommenspotenzial für diese Arten im Plangebiet wird daher im Folgenden eingeschätzt. Die Feldlerche besiedelt offene Kulturlandschaften mit niedriger, abwechslungsreicher Gras- und Krautsicht (Vegetationshöhe von 20 cm bis max. 50 cm, nicht zu dichter Vegetationsbestand), die eine gute Übersicht für den Bodenbrüter bilden. Gebiete mit sehr geringem Gehölzanteil sind daher potenzieller Lebensraum der Feldlerche. Feldlerchen meiden dabei jedoch hochwüchsige und dichte Kulturen wie Mais, Raps und Wintergetreide. Außerdem halten Feldlerchen beim Brüten zu Vertikalstrukturen wie Wald, Gehölzreihen, Straßen und Siedlungsflächen Abstände von mindestens 60 m bis 120 m ein. Der mit der Intensivierung der Landwirtschaft verbundene Verlust von extensiv genutzten Säumen und Brachen sowie die Zunahme schnell aufwachsender und

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	monotonen Ackerkulturen (wie Wintergetreide, Mais, Raps) führt zu einem Verlust geeigneter Nistplatzstrukturen und Nahrungshabitate. Des Weiteren weist die Feldlerche eine hohe Störempfindlichkeit gegenüber optischen Bewegungen (Fahrzeugen, Spaziergänger mit Hunden) auf. Kiebitze besiedeln offenes Grünland, vornehmlich feuchte Wiesen und Weiden, aber auch Niedermooere und Salzwiesen mit lückiger bzw. kurzer Vegetation. Die Art gilt als standorttreu und kehrt alljährlich in alte Brutgebiete zurück, auch wenn diese durch intensive Bewirtschaftungsmaßnahmen stärker beeinträchtigt wurden. Der Kiebitz hält vergleichsweise hohe Fluchtdistanzen von ca. 200 m zu Menschen, Gebäuden, Baumbeständen, Verkehrswegen etc. ein. Der Kiebitz nutzt im Frühjahr Maisfelder als Brutplatz, sofern der Boden nicht vollständig zugewachsen ist. Er meidet jedoch im späten Frühjahr und Sommer dicht bewachsene Maisfelder, da er dort keine Übersicht mehr hat. Außerdem finden Jungvögel in den Monokulturen kaum Nahrung, sodass der Bruterfolg ausfällt. Ferner ist eine Gelegezerstörung oft Folge der intensiven landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung. Lebensraum der Wachtel sind offene Kulturlandschaften mit halbhoher, lichter Vegetation, Brachflächen und einer Deckung bietenden Krautschicht. Das Nest liegt in der Regel gut versteckt am Boden in höherer Krautvegetation. Sie meidet sehr hohe und dichte Vegetationsbestände, da sie sich dort nicht frei bewegen kann. Maisackerflächen werden als Brutplatz zudem gemieden, da während der Brutzeit nicht ausreichend Schutz vorhanden ist und im Späteren der dichte Mais keine ausreichende Bewegungsfreiheit und Sicht bietet. Zu Vertikalstrukturen wie Gehölzen und Siedlungsstrukturen halten Wachteln in der Regel Fluchtdistanzen von mindestens 60 m ein. In Bereichen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, wie im Plangebiet, sind das Angebot an Nahrungs- und Deckungsmöglichkeiten für die Wachtel oft nicht ausreichend. Der Wiesenpieper ist ein Brutvogel der offenen bis halboffenen, baum- und straucharmen Landschaften in gut strukturierter, deckungsreicher Krautschicht auf meist feuchten Standorten wie z. B. Heide, Moore, Dauergrünland, auch Magerrasen, Brach- und Kahlschlagsflächen. Maisanbauflächen werden gemieden, da die dichten und hohen Monokulturen nicht seinem natürlichen

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	Lebensraum als Bodenbrüter im offenen, übersichtlichen und feuchten Grasland entsprechen. Aufgrund der intensiven Ackernutzung mit monokulturellem Maisanbau, Bodenbearbeitung sowie dem einem geringen Anteil von Brachen und extensiv genutzten Säumen, des Vorkommens von Gehölzbeständen entlang der Wege sowie der Störungen im Bereich der Wege durch Verkehr und Erholungssuchende, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der Lebensraumanprüche und des beschriebenen Meidungsverhaltens gegenüber Vertikalstrukturen, Siedlungsbereichen und Verkehrsbewegungen für die Arten Kiebitz, Feldlerche und Wachtel kaum geeignet ist. Ein Vorkommen des Wiesenpiepers ist nicht wahrscheinlich, da die Lebensraumanprüche nicht erfüllt sind. Brutvorkommen ungefährdeter Bodenbrüter, wie z. B. der Fasan, sind im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen. Der Fasan ist typischer Besiedler der offenen Kulturlandschaft. Fasane finden hier Brutstandorte an Flächenrändern entlang von Wegrainen oder Gehölzbeständen, die Deckung bieten. Die Vogelart ist allgemein häufig vertreten und im Bestand nicht gefährdet. Hinweise auf Brutvorkommen im Plangebiet liegen jedoch nicht vor. Das Plangebiet ist für Großvogelarten und Rastvögel aufgrund ihrer höheren Meidungsdistanzen zu vertikalen Strukturen und der Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen eher ungeeignet. Die im Norden und Osten des Plangebietes liegenden Straßenverkehrsflächen und bebauten Grundstücke bieten für Offenlandarten keine geeigneten Lebensräume darstellen. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist im Bereich benachbarter Flächen planungsbedingt nicht von einem Lebensraumverlust für Offenlandarten auszugehen. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die vorstehenden Ausführungen werden ergänzend in die Begründung aufgenommen.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
7. 3. Bezüglich des Regenrückhaltebeckens wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein technisches Bauwerk handelt. Es sollte grundsätzlich ein entsprechendes Pflegekonzept vorgesehen werden, dass u.a. die Entwicklung von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen verhindert. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen: Sollte sich durch unterlassene Pflegemaßnahmen ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop entwickelt haben und eine Pflege erforderlich werden, sind die Bestimmungen des § 30 BNatSchG sowie des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen und Beeinträchtigungen oder Eingriffe auszugleichen. Ein entsprechender Hinweis sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden.	zu 7. <u>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.</u> Es ist ferner davon auszugehen, dass das im Norden des Plangebietes vorgesehen Regenrückhaltebecken zu Gewährleistung der Oberflächenentwässerung und Aufrechterhaltung der Einstaukapazität regelmäßig im erforderlichen Umfang unterhalten und geräumt wird, sodass auch mit Blick auf die technische Ausführung des RRB nicht mit einem Entstehen von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG zu rechnen ist. Darüber hinaus ergibt sich ein Schutzstatus nach § 30 BNatSchG nur bei entsprechenden Biotopausprägungen und Flächengrößen, was im Bereich des RRB als technisches Bauwerk nicht zu erwarten ist. Unterhaltungsmaßnahmen für das RRB müssen überdies für den Erhalt der Entwässerungsfunktion im erforderlichen Umfang zulässig sein. Insofern wird der Hinweis auf die Festsetzung eines Pflegekonzeptes nicht berücksichtigt. Dies auch unter dem Aspekt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan nur die Grundzüge der Planung darstellt und keine Detailmaßnahmen vorgibt
8. <u>Fachbereich Natur & Landschaft</u> <u>Untere Waldbehörde</u> Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die oben genannte Bauleitplanung. Im Plangebiet und im Umkreis von 100 Metern dazu befindet sich kein Wald.	zu 8. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
9. <u>Bereich Bauen, Immissionsschutz & Regionalplanung</u> <u>Fachbereich Baudenkmalpflege</u> <u>Aus denkmalpflegerischer Sicht wird zum o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</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 9. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
10. <u>Fachbereich Regionalplanung</u> Mit der oben genannten Planung beabsichtigen Sie die Ausweisung von Flächen, die auch dem Zweck des Wohnens dienen können. 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 vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.“ – hat sich die Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Köhlen auf den Rahmen der Eigenentwicklung zu beschränken. Bereits vorhandene Eigenentwicklungspotenziale sind im Rahmen der Eigenentwicklung in Ansatz zu bringen. Die entsprechende Eigenentwicklung inkl. der noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke werden zur Kenntnis genommen. Die Regionalplanung geht davon aus, dass der Bedarf hiermit für die nächsten 15 Jahre nun gedeckt ist.	zu 10. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> In der Begründung wird bereits ausgeführt, dass die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes mit der raumordnerischen Vorgabe zur Eigenentwicklung vereinbar ist und mit der Planung die Nachfrage nach Baugrundstücken in Köhlen für etwa 15 Jahre gedeckt werden kann.
11. Von den anderen beteiligten Stellen innerhalb der Kreisverwaltung wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung geäußert.	zu 11. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 29.06.2026 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 Köhlen, westlich der Straße „Zur Mühle“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,610 ha. Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Durch die Planungen werden uneingeschränkt nutzbare Ackerflächen 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. Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.</u> Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel), § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden. Die Stadt Geestland hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 5 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Für die Ortschaft Köhlen ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von ca. 21 Wohneinheiten, der über die freien Baugrundstücke in bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und im Innenbereich nicht gedeckt werden kann. Insofern ist es aus Sicht der Stadt Geestland gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass die Bereitstellung von Wohnbaugrund-

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	stücken wesentlich dazu beiträgt, Einwohner an den Ort zu binden und damit auch die intakte Dorfgemeinschaft und Investitionen in die Daseinsvorsorge zu erhalten. Damit dient die Entwicklung des Wohngebietes dem Allgemeinwohl und ist hinreichend begründet. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur so viel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie für die Realisierung des geplanten Wohnbaugebietes erforderlich ist. Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet eigentümerseitig zudem nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der Flächen erfolgt daher auf Freiwilligkeit. Die Nutzung der vorhandenen Straße „Zur Mühle“ für die Erschließung des Plangebietes trägt überdies zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei. Darüber hinaus befinden sich, entgegen der Darstellung der Landwirtschaftskammer, laut NIBIS-Kartenserver (2026) im Plangebiet nur Böden mit geringer Bodenfruchtbarkeit, sodass die geringere Ertragsfähigkeit höhere Aufwendung für die Düngung erforderlich macht. Böden mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2026) werden aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft mit der Planung bewusst nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus wird von der Planung nur ein eng begrenzter Bereich betroffen, sodass planungsbedingt keine erheblich negative Auswirkungen auf agrarstrukturelle Belange zu erwarten sind. Grundsätzlich ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallender Boden sachgerecht zu verwerten oder zu entsorgen. Die gesetzlichen Vorschriften wie z. B. § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (Vorsorgepflicht vor schädlichen Bodenveränderungen) und § 202 Baugesetzbuch (Schutz des Mutterbodens), sind zu beachten. Insofern bestehen eindeutige gesetzliche Vorgaben, sodass sich für die Bauleitplanung kein Erfordernis für weitere Regelungen ergibt. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hält die Stadt Geestland an der vorliegenden Planung weiterhin fest.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
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. Im konkret vorliegenden Fall befinden sich in nördlicher und nord-östlicher Richtung mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Milchviehhaltung und Jungviehaufzucht. Zur Futterlagerung sind Fahrsiloanlagen vorhanden, die ebenfalls als Emissionsquellen zu berücksichtigen sind. Für Wohngebiete ist laut TA-Luft ein zulässiger Immissionswert von 10% zulässig. Bei einer Entfernung von ca. 200 -350 m zu den Gebietsgrenzen ist davon auszugehen, dass es zu Geruchseinwirkungen kommen kann. Es wird daher empfohlen ein Immissionsgutachten zu beauftragen, um sicher unzulässige Geruchsimmissionseinwirkungen zu vermeiden. Außerdem sollte sichergestellt sein, dass die landwirtschaftlichen Betriebe nicht in Ihrer Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt werden.	<u>zu 2. Die Hinweise wurden inhaltlich bereits berücksichtigt.</u> Die Stadt Geestland hat in der Begründung bereits darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren sind. Unzumutbare Geräuschimmissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftliche Betriebsstätten sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da sich in räumlicher Nähe des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Betriebe befinden. In einen nach TA Luft zu betrachtenden Umkreis von 600 m existieren landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Hierbei handelt es sich um einen Betrieb, der in einer Entfernung von rd. 280 m östlich des Plangebietes an der Straße „Zum Hornacker“ liegt. Ein weiterer Betrieb existiert nordöstlich an der Dorfstraße-Ost in einer Entfernung von rd. 300 m zum Plangebiet. Nördlich des Plangebietes liegen auf der Nordseite der Dorfstraße-West zwei landwirtschaftliche Betriebe, rd. 360 m entfernt. Ein weiterer Betrieb existiert in einem Abstand von rd. 200 m nördlich des Plangebietes auf der Südseite der Dorfstraße-West. Da sich entlang der Straße „Zur Mühle“ nördlich und östlich des Plangebietes, im Bereich des Baugebietes "Am Mühlenberg", an der Karl-Friedrich-Straße und der Geestensether Straße bereits Wohnnutzungen befinden, die näher an den landwirtschaftlichen Betrieben liegen als das Plangebiet, mussten die landwirtschaftlichen Betriebe bei der Betriebsausübung und bei den in Vergangenheit erfolgten Betriebserweiterungen auf dieses nicht landwirtschaftliche und damit schutzwürdige Wohnen bereits Rücksicht nehmen, damit es nicht zu Überschreitungen der für Wohn- und Mischgebiete geltenden Immissionswerte der TA Luft, Anhang 7 von 10 % der Jahresstunden bzw. unzumutbaren Geruchsimmissionen kommt. Insofern ist davon auszugehen, dass im Plangebiet aufgrund des größeren Abstandes zu den landwirtschaftlichen Betrieben sowie der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung keine unzumutbaren Geruchsbelastungen auftreten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhält-

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	nisse gewahrt werden. Eine Beeinträchtigung der Betriebsausübung und -entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da bereits vorhandene schutzwürdige Wohnnutzungen näher an den Betrieben liegen als das Plangebiet und daher erstlimitierend wirken. Alle weiteren landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden sich außerhalb des Betrachtungsradius von 600 m, sodass nicht mit Einwirkungen landwirtschaftlicher Gerüche zu rechnen ist.
3. 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.	zu 3. <u>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</u> Wie in der Begründung bereits dargelegt wurde, ist die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen auch nach Realisierung des geplanten Wohngebietes über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der Erreichbarkeit und der Nutzbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist planungsbedingt nicht zu erwarten.
4. 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.	zu 4. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Ökologische Ausgleichsflächen werden nur in dem Umfang bereitgestellt, der für die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation planungsbedingter Eingriffe erforderlich ist. Der Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wird dabei beachtet.
5. 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.	zu 5. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Wesermünde e. V. vom 27.07.2026	
1. zur o. g. Bauleitplanung äußern wir uns aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt: Grundsätzlich erkennen wir die Notwendigkeit der Schaffung neuen Wohnraumes an, gerade auch für junge Familien – dies trägt zur Attraktivität und damit zur Stärkung des ländlichen Raumes bei. Der weitere Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist jedoch zu bedauern, da der allgemeine Flächendruck durch Infrastrukturvorhaben, bauliche Entwicklung und deren Kompensationsmaßnahmen weiterhin hoch ist – begleitet von zunehmenden Bewirtschaftungsauflagen. Einmal der Landwirtschaft entzogen, fehlen diese Flächen dauerhaft der Sicherung der Ernährungsgrundlagen - daher sind die Vorgaben und Möglichkeiten des Bau- und Bodenschutzrechtes strikt zu beachten (Innenentwicklung, Nachverdichtung). Auch bzgl. des fortschreitenden Klimawandels und damit einhergehender Zunahme von Extremwetterereignissen sowie zum Zwecke der Artenvielfalt ist die Versiegelung von Grund und Boden zu begrenzen.	zu 1. <u>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.</u> Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden. Die Stadt Geestland hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 5. dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Für die Ortschaft Köhlen ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von ca. 21 Wohneinheiten, der über die freien Baugrundstücke in bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und im Innenbereich nicht gedeckt werden kann. Insofern ist es aus Sicht der Stadt Geestland gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken wesentlich dazu beiträgt, Einwohner an den Ort zu binden und damit

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	auch die intakte Dorfgemeinschaft und Investitionen in die Daseinsvorsorge zu erhalten. Damit dient die Entwicklung des Wohngebietes dem Allgemeinwohl und ist hinreichend begründet. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur so viel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie für die Realisierung des geplanten Wohnbaugebietes erforderlich ist. Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet eigentümerseitig zudem nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der Flächen erfolgt daher auf Freiwilligkeit. Die Nutzung der vorhandenen Straße „Zur Mühle“ für die Erschließung des Plangebietes trägt dabei zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei. Darüber hinaus befinden sich laut NIBIS-Kartenserver (2026) im Plangebiet nur Böden mit geringer Bodenfruchtbarkeit, sodass die geringere Ertragsfähigkeit höhere Aufwendung für die Düngung erforderlich macht. Böden mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2026) werden aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft mit der Planung bewusst nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus wird von der Planung nur ein eng begrenzter Bereich betroffen, sodass planungsbedingt keine erhebliche negative Auswirkungen auf agrarstrukturelle Belange zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hält die Stadt Geestland an der vorliegenden Planung weiterhin fest.
2. Bzgl. der nicht näher beschriebenen Kompensationsmaßnahmen zur Größe von 0,8 ha regen wir an, diese ohne die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen im Plangebiet oder in bestehenden Flächenpools (Stadt, Naturschutzstiftung, Landesforsten) durchzuführen.	zu 2. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ökologische Ausgleich planungsbedingter Eingriffe wird über eine vertragliche Vereinbarung mit den Niedersächsischen Landesforsten erfolgen, sodass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Kompensation nicht erforderlich ist.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
3.	Den Hinweis auf die im Plangebiet zu tolerierenden Immissionen angrenzender landwirtschaftlicher Tätigkeit begrüßen wir.	zu 3. <u>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
Polizeiinspektion Cuxhaven vom 30.06.2026		
1.	mit E-Mail vom 24.06.2026 geben Sie der Polizeiinspektion Cuxhaven Gelegenheit zur Stellungnahme zur 22. Änderung des Teilflächennutzungsplans Bederkesa und Bebauungsplan Nr. 251 „Zur Mühle“. Verkehrspolizeiliche Belange werden in den Abschnitten 12. des Teilflächennutzungsplans sowie 5.1 des Bebauungsplans unter „Verkehrliche Erschließung“ berührt. Daraus geht hervor, dass die Erschließung über die ca. 3 Meter breite teillasphaltierte Straße „Zur Mühle“ und im weiteren Verlauf 5 Meter breite Stichstraßen mit Auftrichterung erfolgen soll. Bei der angegebenen Straßenbreite der Erschließungsstraße wird bei Begegnungsverkehr auf die Schotterfläche ausgewichen werden. Grundsätzlich bestehen trotz unterschiedlicher Fahrbahnbeläge mit Einfluss auf das Fahrverhalten innerorts keine Bedenken bei ausreichender Gesamtbreite. In diesem Zusammenhang kommt jedoch die Frage auf, ob und welche Vorkehrungen für die Verkehrsart Fußgänger getroffen werden. Ein Neubaugebiet bringt erfahrungsgemäß Kinder mit sich, die im ländlichen Bereich für den Schulweg auf ÖPNV angewiesen sind. Die Straße „Zur Mühle“ ist im nördlichen Abschnitt im Bestand mit einem Gehweg versehen, über den Bushaltestellen erreicht werden können. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob dieser Gehweg über den Knotenpunkt hinweg bis zum Neubaugebiet fortgesetzt wird, um einen durchgehend sicheren Schulweg zu gewährleisten.	zu 1. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die künftige Art der beabsichtigten Bodennutzung nur in den Grundzügen dar und legt keine Details zur Gestaltung und zum Ausbau von Straßen und Erschließungsanlagen dar. Insofern betreffen die Hinweise zum Ausbau der Verkehrsflächen den Bebauungsplan Nr. 251 „Zur Mühle“, Ortschaft Köhlen und werden in diesem Planverfahren von der Stadt Geestland geprüft. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass die Straße „Zur Mühle“ angesichts der Funktion als ruhige Anliegerstraße und die auch künftig zu erwartende eher geringe Verkehrsfrequenz im Zusammenhang mit der Wohnbebauung eine hinreichende Breite (befestigte Fahrbahn plus geschotterte Seitenraum) für die Ableitung des Ziel- und Quellverkehrs sowie den maßgeblichen Begegnungsverkehr Pkw-Pkw auf. Die Straßenbreite reicht außerdem für auf die gelegentliche Begegnung von Pkw-Versorgungsfahrzeug aus. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereiches sowie der Funktion als ruhige Anliegerstraßen ist weder bei der Straße „Zur Mühle“ noch bei den privaten Stichstraßen von einem erhöhten Gefährdungspotenzial von Fußgängern oder Kindern auszugehen.
2.	Die Stichstraßenmaße werden als ausreichend für die Zufahrt der Feuerwehr angegeben. Da die Maße für die Auftrichterung nicht explizit aufgeführt sind, wird darauf hingewiesen, dass Wendemöglichkeiten ausreichend dimensioniert sein sollten, damit Rückwärtsfahren als eine der innerorts häufigsten Unfallursachen ausgeschlossen wird.	zu 2. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
		Insofern betreffen die Hinweis zum Ausbau der Verkehrsflächen den Bebauungsplan Nr. 251 „Zur Mühle“, Ortschaft Köhlen und werden in diesem Planverfahren von der Stadt Geestland geprüft.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
EWE Netz GmbH vom 02.07.2026 vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Betroffenheit Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Hierfür beachten Sie unser "Merkheft für Baufachleute". Leitungspläne Leitungspläne erhalten Sie nach Ihrer erfolgreichen Registrierung auf unserer Online-Planauskunft. Auflagen Unsere 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. Auflagen für Anpassung am Leitungsbestand 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. 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. Abschließende Informationen Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Bei einer Erhöhung der elektrischen Leistung kann es erforderlich sein, den bestehenden Anschluss zu erweitern oder einen Mittelspannungsanschluss zu realisieren. Bitte berücksichtigen Sie hierfür in diesem Fall ausreichend Fläche für die Errichtung einer Transformatorstation in Ihrer Planung. Die EWE NETZ GmbH hat darüber hinaus keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> In Kap. 12 der Begründung sind bereits der Stellungnahme der EWE Netz GmbH entsprechende Ausführungen enthalten. Die Hinweise auf die Kostentragung und die Anlagenauskunft werden zur Kenntnis genommen.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.07.2026	
	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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

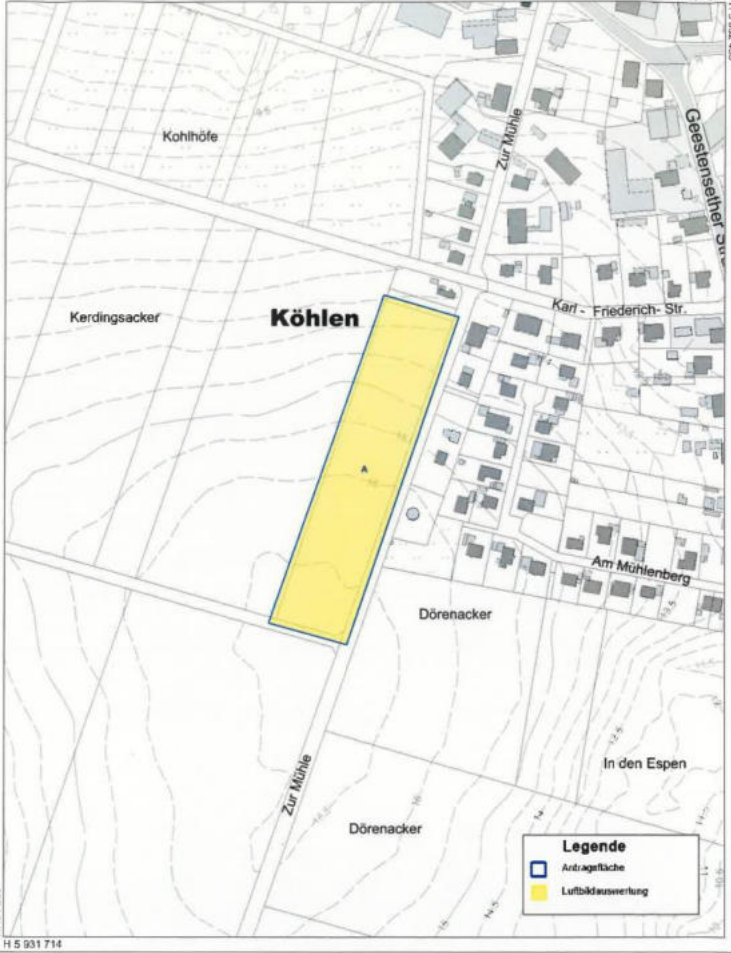
22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 26.06.2026 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 Krieglufbilder 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 gem. § 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. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Auf unserer Internetseite kbd.niedersachsen.de finden Sie unter dem Reiter „Kriegsluftbildauswertung“ aktuelle Informationen zur digitalen Antragstellung.	<u>Die Hinweise sind inhaltlich berücksichtigt worden.</u> In der Begründung weist die Stadt Geestland aus Gründen der Gefahrenabwehr bereits darauf hin, dass generell nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Bei Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Sondierung/ Kampfmittelräumung erforderlich werden, ist dies vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen. Unabhängig davon gilt: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Brandbomben, Minen etc.) gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder die Kampfmittelbeseitigung des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
LGfN, RD Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstr. 19, 30519 Hannover TB-2026-00369 Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Geestland, 22. Änd. Teilfln-Plan Bederkesa; B-Plan Nr. 251 „Zur Mühle“, Ortschaft Köhlen Antragsteller: Stadt Geestland Team Bauverwaltung Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): <u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Ergebniskarte TB-2026-00369 Maßstab 1 : 3.000 Erstellt am: 26.06.2026   Legende  Antragsfläche  Luftbildauswertung Vorausgesetzt: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kartographieabteilung/Geodaten Diese Karte und ihre zugehörigen Angaben sind geodatisch durch das Kartennachrichtengesetz oder das amtliche Vermessungswesen (Vermessungsgesetz) erstellt worden. Durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Vermessung für nichtgeodetische oder wirtschaftliche Zwecke sind die öffentlichen Vermessungen der LGLN nicht zulässig. © 2026 LGLN	

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
	Wasserverband Wesermünde vom 29.07.2026	
1.	vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zur o. a. Änderung des Teilnutzungsplanes (TFNPÄ) und des Bebauungsplanes (B-Plan). Die Trinkwasserversorgung wird 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 1. <u>Die Hinweise werden berücksichtigt.</u> In die Begründung wird in Kap. 12 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. 12, 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.
2.	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 2. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die Stadt Geestland wird die innerhalb des Plangebietes künftig im Bereich privater Zufahrten und Grundstücksflächen verlaufenden Leitungstrassen nicht übernehmen und widmen, da diese Leitungen den Charakter von Hausanschlüssen haben. Einzelvertragliche Regelungen für die Trinkwasserversorgung sind zwischen dem Wasserverband und dem Investor bzw. den Grundstückseigentümern zu schließen.
3.	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 3. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
4. 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.	zu 4. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
5. Der Wasserverband begrüßt 1. der örtlichen Bauvorschriften <i>Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m³ vorzuhalten.</i> Allerdings merkt der Wasserverband an, dass die 2 m³ als Regenrückhaltung und -versickerung für „Starkregen“ vorzuhalten sind. Der Wasserverband schließt daraus, dass eine kontrollierte Ableitung oder Versickerung erfolgt. Das bedeutet, dass nach einer gewissen Zeit, gem. DWA-A 117 sollen Rückhalteräume für ein 5-jährliches Regenereignis nach 24 Stunden leergelaufen sein, kein überschüssiges Niederschlagswasser zur Verfügung steht. Um den Verbrauch von wertvollem Trinkwasser (auch vor dem Hintergrund des Klimawandels mit zunehmend anhaltenden Trockenzeiten in den zurückliegenden Jahren) zu begrenzen, sollte das Niederschlagswasser in einer Kombination aus Regenrückhaltung (min. 2m³) und einem zusätzlicher Dauerstau (min. 2 m³) zur Gartenbewässerung erfolgen. Dies sollte in den örtlichen Bauvorschriften angepasst werden.	zu 5. <u>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</u> Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sowie mit Blick auf den Grundsatz zum schonenden Wasserverbrauch soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser möglichst versickert oder für die Gartenbewässerung genutzt werden. Hierzu sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzusehen. Das überschüssige Niederschlagswasser, das nicht versickert oder zur Bewässerung des Gartens genutzt wird, darf darüber hinaus gedrosselt über die Regenwasserkanalisation und das Regenrückhaltebecken abgeführt werden. Insofern werden für die Oberflächenentwässerung hinreichende Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse sowie zum Klimaschutz getroffen. Auf zusätzliche Vorgaben zum Dauereinstau von 2 m³ in der Regenrückhaltung wird verzichtet.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN 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.	<u>zu 6. Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden.</u> In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass für die Löschwasserversorgung östlich des Plangebietes in Höhe des Grundstücks „Zur Mühle 15“ ein Hydrant zur Verfügung steht. Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung die Installation einer weiterer Löschwasserentnahmestelle, ggf. auch netzunabhängig (z. B. Löschwasserbrunnen), im Plangebiet oder der Umgebung erforderlich sein, sind der Standort sowie die notwendige Entnahmekapazität mit der örtlichen Feuerwehr und den zuständigen Behörden abzustimmen. Des Weiteren wird in der Begründung dargelegt, dass der Wasserverband Wesermünde vorsorglich darauf hinweist, dass Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG nur in der Menge zur Verfügung gestellt wird, wie es die vorhandenen Wasserleitungen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen. Die Hinweise zum Objektschutz betreffen die nachfolgende bauordnungsrechtliche Ebene und werden zur Kenntnis genommen.
7. Die Aussagen zum Hydranten in der Begründung unter Punkt 12. Ver- und Entsorgung, Baugrund → Löschwasserversorgung → 1. Absatz: Für die Löschwasserversorgung steht ... ein Hydrant DN 100 zur Verfügung ist <u>nicht</u> korrekt. Der Hydrant ist ein Unterflurhydranten DN 80 und ist an einer DA 125 PE-Leitung angeschlossen.	<u>zu 7. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Die Aussagen zur Löschwasserversorgung werden entsprechend korrigiert.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
8. Die Abwasserbeseitigung sowie die Oberflächenwasserentsorgung im Bereich der Straße Zur Mühle erfolgt aktuell über einen Mischwasserkanal. Der Wasserverband Wesermünde plant eine Umgestaltung der Kläranlage Köhlen. Im Rahmen dieser Maßnahme ist die Einrichtung eines Trennsystems im Zulauf erforderlich. Daher ist im Zuge diese Bebauungsplanung ein Trennsystem von der Kreuzung Am Kreuzacker/Zur Mühle in südlicher Richtung herzustellen. Die an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossenen Grundstücke „Zur Mühle 11, 13, 14 und 15“ sind später ebenfalls an das Trennsystem anzuklemmen sowie auf dem jeweiligen Grundstück entsprechend anzupassen. Das Trennsystem in der Straße Zur Mühle ist schematisch in der Variante 2 der Anlage 1 Lageplan des Geoteschnischer Ergebnisbericht dargestellt. Weitere Details zur Abwasserentsorgung sind in den weiteren Planungen zu erstellen und mit dem Wasserverband Wesermünde abzustimmen.	<u>zu 8. Die Hinweise werden inhaltlich berücksichtigt.</u> Wie in der Begründung dargelegt wird, erfolgt die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwassers über den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation mit Ableitung in die Kläranlage Köhlen. Hierfür wird die Schmutzwasserkanalisation im Plangebiet sowie in der Straße „Zur Mühle“ mit einem Trennsystem ausgebaut, sodass Schmutzwasser aus dem Plangebiet künftig getrennt vom Niederschlagswasser der Kläranlage in Köhlen zugeführt wird. Der Wasser- und Abwasserverband Wesermünde hat mit Schreiben vom 19.08.2026 mitgeteilt, dass die Kläranlage in Köhlen derzeit eine Ausbaugröße von 1.700 Einwohnerwerten (EW) aufweist und aktuell ungefähr 1.000 EW angeschlossen sind. Bei dem geplanten Baugebiet „Zur Mühle“ mit ca. 15 Grundstücken ergibt sich bei einer Annahme von 3 Einwohner pro Grundstück ein Wert von rd. 45 EW für den Schmutzwasseranfall. Die Kapazität dieser zusätzlichen EW ist somit durch die existierende Kläranlage gedeckt. Durch das geplante Trennsystem wird höchstwahrscheinlich ein geringerer Anteil an Niederschlagswasser der Kläranlage zugeführt, was vorteilhaft für die Anlage ist. Insofern ist die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes auch unter den aktuellen Voraussetzungen gewährleistet. Der Wasserverband Wesermünde plant ferner eine Umgestaltung der Kläranlage Köhlen, um den aktuellen gesetzlichen Anforderungen sowie dem Stand der Technik gerecht zu werden. Im Rahmen dieser Maßnahme ist die Einrichtung eines Trennsystems im Zulauf vorgesehen, da Oberflächenwasser und Schmutzwasser aktuell noch über einen Mischwasserkanal entsorgt werden. Folglich wird, wie oben bereits beschrieben, im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Trennsystem hergestellt. Die an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossenen Grundstücke „Zur Mühle 11, 13, 14 und 15“ werden im Späteren ebenfalls an das Trennsystem angeschlossen. Das Trennsystem in der Straße Zur Mühle ist schematisch bereits mit dem Wasserverband Wesermünde abgestimmt worden. Weitere Details zur Abwasserentsorgung

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
		sind in den weiteren nachfolgenden Planungen zu erstellen und mit dem Wasserverband Wesermünde abzustimmen. Die vorstehenden Ausführungen, die ergänzend in die Begründung aufgenommen werden, verdeutlichen, dass die Schmutzwasserentsorgung für das Plangebiet sichergestellt ist.
10.	Der Wasserverband bittet um frühzeitige Beteiligung am Erschließungsverfahren.	zu 10. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>

	Unterhaltungsverband Nr. 82 Geeste vom 26.06.2026	
	hiermit nehmen wir aus Sicht des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Grundsätzlich bestehen aktuell keine Bedenken gegen die Aufstellung der o. g. Bauleitplanung. Verbandsanlagen befinden sich im Planbereich keine. Wir begrüßen, dass mind. 2 m³ als Brauchwasser auf den Grundstücken gespeichert werden sollten und das überschüssige Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abgegeben wird. Wir bitten jedoch um weitere Beteiligung am Verfahren, da aktuell noch keine Aussagen zu notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen gemacht werden.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
	IHK Elbe-Weser vom 14.07.2026	
	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>

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
LBEG vom 29.06.2026 1. in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Boden Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.	<u>zu 1. Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden.</u> Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden. Die Stadt Geestland hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 5. dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Für die Ortschaft Köhlen ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von ca. 21 Wohneinheiten, der über die freien Baugrundstücke in bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und im Innenbereich nicht gedeckt werden kann. Insofern ist es aus Sicht der Stadt Geestland gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde. Dabei

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
	ist bei der Abwägung auch berücksichtigt worden, dass die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken wesentlich dazu beiträgt, Einwohner an den Ort zu binden und damit auch die intakte Dorfgemeinschaft und Investitionen in die Daseinsvorsorge zu erhalten. Damit dient die Entwicklung des Wohngebietes dem Allgemeinwohl und ist hinreichend begründet. Aus Sicht der Gemeinde sind die Belange des Allgemeinwohls höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches. § 1 a NNatSchG bezieht sich darauf, die landesweite Neuversiegelung von Böden bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3.000 ha zu reduzieren. Anzurechnen sind dabei jedoch Flächen, die entsiegelt oder renaturiert oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Übertragen auf die hier in Rede stehende Planung ist somit festzustellen, dass die Bodeninanspruchnahme aufgrund der Planungshoheit der Stadt Geestland zulässig und die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken durch ein öffentliches Interesse begründet ist. Ferner ist auch zu berücksichtigen, dass die mit der Planung verbundene Bodenversiegelung über die Bereitstellung von Kompensationsflächen bzw. die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im Bereich eines Flächenpools der Niedersächsischen Landesforsten voll umfänglich kompensiert werden kann. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Planung den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
2. Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien: Kategorie Plaggenesch Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.	<u>zu 2. Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.</u> Bezüglich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB wird auf die vorstehenden Ausführungen der Stadt Geestland verwiesen. In der Begründung wird im Umweltbericht bereits dargelegt, dass im Planbereich laut des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2026) mittlerer Plaggenesch ansteht. Plaggenesche sind aufgrund alter, in der Vergangenheit durchgeführter landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweisen, der sog. „Plaggenwirtschaft“ in dorfnahen Ländereien entstanden. Durch die „Plaggenwirtschaft“ wurden sandige, nährstoffarme Böden (Podsole) mit Hilfe von eingegrabenen „Plaggen“, abgestochener grasiger Oberbodensoden (meist aus nassen Grünlandflächen) im Ertrag verbessert. Plaggenesch-Böden zeichnen sich daher durch eine relativ mächtige humose Bodenschicht aus, die als Folge immer wiederkehrender Bodenaufträge durch den Menschen entstanden ist. Mit der Verfügbarkeit mineralischer Dünger wurde die Plaggenesch-Bewirtschaftung eingestellt. Plaggenesch-Böden stellen laut NIBIS-Kartenserver Böden mit kulturhistorischer Bedeutung dar. Standorte mit Plaggenesch sind in Köhlen jedoch sehr häufig anzutreffen, sodass es sich nicht um seltene Vorkommen handelt. Die für die Planung erstellte Bodenfunktionsbewertung mit Auswertung der Bodennetzdiagramme des NIBIS-Kartenservers kommt zu dem Ergebnis, dass die Plaggenesche aufgrund der kulturgeschichtlicher Bedeutung schutzwürdig sind. Darüber hinaus ist die hohe Verschlammungsneigung zu beachten. Aufgrund der langjährigen intensiven Ackernutzung des Standortes ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Plaggeneschböden nur noch eine geringe Ausprägung besitzen. Natürliche Böden, Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung, Böden mit besonderen Standorteigenschaften sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet jedoch nicht vor. Das Vorkommen der schutzwürdigen Plaggenesche ist in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dadurch berücksichtigt worden, dass den Ackerflächen ein etwas höherer Wert nach dem Osnabrücker Modell zugewiesen wurde.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
3. In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.	<u>zu 3. Die Hinweise sind inhaltlich bereits berücksichtigt worden.</u> In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag) entgegengewirkt werden. Mit Blick auf die hohe Verschlämmungsneigung der Böden sollten insbesondere während der Bauphase entsprechende bodenschonende Maßnahmen berücksichtigt werden. Es gilt ein generell schonender Umgang mit dem Boden gemäß DIN 18915 Bodenarbeiten und DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben während der Bauausführung. Schadstoffeinträge in den Boden durch unsachgemäßen Umgang mit Bau- und Betriebsmitteln können durch die Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Baubetriebes vermieden werden.
4. Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.	<u>zu 4. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Für die planungsbedingten Eingriffe in das Schutzgut Boden kann eine sachgerecht und vollständig Kompensation über einen Flächenpool der Nds. Landesforsten gewährleistet werden.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
5. 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 5. Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden.</u> In der Begründung wird in Kap. 12 bereits dargelegt, dass im Plangebiet nach Auskunft des LBEG (2026) gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen ansteht. Aus dem für das Plangebiet erstellten Geotechnischen Bericht in Anlehnung an die DIN 1054, 18196, EN 1997-2/EC7 einschl. DIN 4020 (GeoService Schaffert 2025) geht hervor, dass für einfache Bauvorhaben (z. B. Wohnhäuser) die Geotechnische Kategorie 1 (GK 1) gilt. Komplexere Hochbauten oder unterkellerte Bauwerke bzw. Kanalbaumaßnahmen sind durch mögliche Wasserhaltungsmaßnahmen der Geotechnischen Kategorie 2 (GK 2) zuzuordnen. Für die einzelnen Bauvorhaben sollten die gründungstechnischen Erfordernisse dennoch im Rahmen einer Baugrunderkundung geprüft und festgelegt werden. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-Normen als gesetzlich geltende technische Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden; diese ersetzen jedoch kein Baugrundgutachten.
6. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (Az. LID.4-L67214-07-2024-0001).	<u>zu 6. 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. Das Plangebiet liegt laut der Rohstoffsicherungskarte (LBEG 2026) weder im Bereich einer Lagerstätte 1. oder 2. Ordnung noch in einem Gebiet mit potenziell wertvollen Rohstoffvorkommen.

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
7.	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.	zu 7. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Bei der Bereitstellung von Ausgleichsflächen oder der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen werden die raumordnerischen Belange beachtet. Bergbauliche Leitungen oder Hochdruckleitungen werden für Ausgleichsmaßnahmen nicht in Anspruch genommen.
8.	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 8. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 29.07.2026		
	Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. *** Bitte beteiligen Sie uns zukünftig im Rahmen der TÖB Beteiligung unter der E-Mailadresse: bauleitplanung@hwk-bls.de. Danke! ***	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

22. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT KÖHLEN DER STADT GEESTLAND

Stellungnahmen		Beschlussvorschlag
	Gemeinde Beverstedt vom 29.07.2026	
	ich bedanke mich für die Übersendung der Unterlagen am 24.06.2026 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 22. Änderung des Teilflächennutzungsplans Bederkesa; Bebauungsplan Nr. 251 „Zur Mühle“, Ortschaft Köhlen. Von Seiten der Gemeinde Beverstedt bestehen keine Bedenken gegenüber dieser Planung.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 31.07.2026	
	- durch die vorliegende Planung werden die Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven nicht berührt.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>