

Stadt Geestland
Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“
Ortschaft Elmlohe
sowie
4. Änderung des
Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Behandlung der Stellungnahmen
aus der Beteiligung der betroffenen Behörden und der
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie
aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
vom 15.01.2018 bis zum 15.02.2018

Stand: 22.03.2018

		Anschreiben Beteiligung	Stellungnahme Eingang
Anregungen und Stellungnahmen von TöB			
1	Landkreis Cuxhaven	03.01.2018	15.02.2018
folgende TöB haben keine relevanten Anregungen vorgebracht			
2	Deutsche Telekom Technik GmbH	"	15.02.2018
3	EWE Netz GmbH	"	08.01.2018
4	EMPG ExxonMobile Production Deutschland GmbH	"	08.01.2018
5	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	"	16.01.2018
6	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (B-Plan)	"	25.01.2018
7	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (FNP)	"	25.01.2018
8	Industrie- und Handelskammer Stade (Elbe-Weser-Raum)	"	13.02.2018
9	LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	"	07.02.2018
10	Nds. Landvolk - Kreisverband Wesermünde e.V.	"	29.01.2018
11	Nds. Landwirtschaftskammer	"	15.01.2018
12	Polizei Niedersachsen	"	14.02.2018
13	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	"	23.01.2018
14	Unterhaltungsverband Nr. 82 Geeste	"	16.02.2018
15	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	"	06.02.2018
16	Wasserverband Wesermünde	"	24.01.2018

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
1	Landkreis Cuxhaven	03.01.2018	15.02.2018
Anregungen		Behandlung	

Aus der Sicht der **Bauaufsicht und der Bauleitplanung** werden folgende Hinweise gegeben:

1. Aus gegebenem Anlass wird erneut darauf hingewiesen, dass nach Auswertung von Fotoaufnahmen festzustellen ist, dass die vorhandenen Gebäude höchstwahrscheinlich zweigeschossig sind. Die Anlage 3 zum Bebauungsplan unterstützt zudem die Vermutung der Zweigeschossigkeit. Der geplanten Festsetzung zur eingeschossigen Bauweise würden die vorhandenen Gebäude widersprechen und müsste im Rahmen des laufenden Bauantragverfahrens ggf. zur Forderung des Rückbaus¹ führen. Den derzeitigen Abwägungsvorschlägen² ist zu entnehmen, dass die Beibehaltung der Festsetzung der Eingeschossigkeit dem Planungswillen der Gemeinde entspricht.
 Um in weiteren Verfahren Komplikationen bei notwendigen Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden wird dennoch erneut angeregt, auf die Festsetzung der Geschossigkeit zu verzichten. Entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wäre die bereits festgesetzte Bauhöhe von 10 m zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ausreichend.
2. Es wird erneut gebeten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mindestens einen Bezugspunkt im Sinne von § 18 Abs. 1 BauNVO zu bestimmen und (ggf. nach Einmessung zeichnerisch) festzusetzen. Der Verweis auf „die Bezugsebene gemäß § 5 Abs. 9 NBauO“ in der geplanten textlichen Festsetzung Ziffer 2 des Bebauungsplans entspricht

¹ Ggf. Teil-Rückbau von vorhandenen Gebäude, deren Umnutzung u. Erweiterung beantragt ist und auf der Grundlage des nun entstehenden Bebauungsplans erfolgen sollte

² Abwägungsvorschläge: siehe im Internet veröffentlichte „Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ...“ der Stadt Geestland, Stand 08.11.2017

Bauaufsicht

1. Zur Kenntnis genommen.
 Aufgrund der Lage am Rande eines Siedlungssplitters wäre eine Zweigeschossigkeit städtebaulich nicht angemessen. Für das Hauptgebäude besteht grundsätzlich Bestandsschutz, so dass vor allem die Nutzungsänderung und die baulichen Modernisierungsmaßnahmen Gegenstand des künftigen Bauantrags sein werden.
 Der hochbauliche Vorentwurf (Anlage 3) mit Stand 06/2017 dient zu diesem Zeitpunkt nur zur allgemeinen Erläuterung der geplanten Entwicklung und soll noch überarbeitet werden, um der festgesetzten Eingeschossigkeit zu entsprechen. Dies wurde mit der Bauherrin und der Architekten bereits abgestimmt.
2. Zur Kenntnis genommen.
 Bezugspunkt für die jeweilige Baumaßnahme ist der natürlich gewachsene Boden am Ort der Maßnahme. Die Vermessungsgrundlage für diesen B-Plan enthält deshalb bereits mehrere amtlich festgestellte Höhenpunkte zwischen 5,4 m und 8,1 m ü. NN. Die Festsetzungen zu den Bauhöhen sind somit hinreichend genau bestimmt. Zur Vermeidung von Missverständnisse enthält die Planzeichenerklärung die Darstellung der Höhenpunkte als Symbol.

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
1	Landkreis Cuxhaven	03.01.2018	15.02.2018

Anregungen

Behandlung

nicht den Vorgaben aus § 18 Abs. 1 BauNVO: die Bauaufsichtsbehörde kann innerhalb von Satzungen einer Gemeinde (also innerhalb eines Bebauungsplans) die Höhe der Geländeoberfläche zur Umsetzung der Festsetzungen nur festlegen, wenn die Gemeinde zuvor einen Bezugspunkt innerhalb ihrer Satzung definiert hat.

3. Aus der Sicht des **Naturschutzamtes/der UNB** werden folgende Hinweise gegeben:

3.1 (1) Die geplante Verschiebung der Kompensationserfordernisse für die bisher ungenehmigten Baumaßnahmen auf die Ebene der Baugenehmigung³ ist nicht sachgerecht und entspricht auch nicht den Vorgaben des Baugesetzbuchs. Erst durch die beiden Bauleitplanverfahren könnten die vorgenommenen (und noch geplanten) Nutzungen u. Nutzungsänderungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Die zur Beurteilung der Bauvorhaben geltende Rechtsgrundlage wird von der planenden Gemeinde (Stadt Geestland) aktiv von § 35 Abs. 2 BauGB nach § 30 Abs. 1 BauGB geändert.

(2) Die Kompensationserfordernisse für die bisher ungenehmigten (und bei unveränderter Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähigen) Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich zu ermitteln und in der Eingriffsbilanz zu berücksichtigen. Ungenehmigte Baumaßnahmen können faktisch nicht als legaler Bestand bewertet werden und bedürfen der Berücksichtigung bei der Kompensationsplanung. Demzufolge sind sämtliche Flächen der Paddocks, der ungenehmigten Gebäude und befestigten Flächen als unbefestigt (Grünland) mit dem entsprechenden Wertfaktor (s.u.) in die Bilanz einzustellen.

3. **Naturschutzamt / UNB**

3.1 (1) Zur Kenntnis genommen.
 Der Sachverhalt über den Bestand von bisher nicht genehmigten baulichen Anlagen war nicht bekannt und ist der Stadt Geestland erst aufgrund der vorliegenden Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven zur Kenntnis gekommen. Der bisher ermittelte Kompensationsbedarf betraf somit lediglich die geplanten neuen baulichen Maßnahmen und ist soweit durchaus sachgerecht.

(2) Die Anregung wird beachtet.
 Der Bestand der bisher nicht genehmigten baulichen Anlagen, die sich nicht in Zusammenhang mit der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung rechtfertigen lässt, sondern der Nachnutzung als Reiterhof zugehört, wird im weiteren Verlauf des Verfahren festgestellt. Eine Nachgenehmigung auf Basis des geplanten Bebauungsplanes soll zeitgleich beantragt werden. Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wird dann unter Berücksichtigung der bisher noch nicht genehmigten baulichen Anlagen neu ermittelt und die Eingriff-Ausgleich-Bilanz wird entsprechend überarbeitet.

³ Siehe im Internet veröffentlichte Abwägungsvorschläge zur Behördenbeteiligung

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
1	Landkreis Cuxhaven	03.01.2018	15.02.2018
Anregungen		Behandlung	

(3) Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Kompensation für die, durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe nachvollziehbar darzustellen und nachzuweisen (d.h. flächenscharf, quantitativ ausreichend und funktional passend), verbindlich festzulegen und zu sichern.
 Es ist darzulegen, welche Funktionsverluste planungsbedingt entstehen und zu kompensieren sind, welche Funktionen in dem Kompensationspool hergestellt bzw. entwickelt werden (Lage, Beschreibung des Pools, der dortigen Maßnahmen, Zielbiotope, Aufwertungen, usw.) und wie der funktionsgerechte Ausgleich erfolgt.

(4) Bei externen Kompensationsflächen müssen die Verfügbarkeit und die rechtliche Sicherung - in diesem Zusammenhang ggf. geschlossene vertragliche Vereinbarungen - vor dem Satzungsbeschluss bzw. vor Veröffentlichung der Satzung⁴ vorliegen. Der bloße Hinweis auf die „vorausichtliche“ externe Kompensation im Kompensationspool Holzrurburger Forst ist in diesem Zusammenhang und auf der Basis von § 1a Abs. 3 BauGB als unzureichend zu werten.
 In Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt wird empfohlen, für die notwendige Baulast/ für die notwendigen Baulasten zur Sicherung der Kompensationsflächen u. -maßnahmen zum Bebauungsplan den in der Anlage angefügte Baulastentext zu verwenden.

(3) Zur Kenntnis genommen.
 Der bisherige Umfang der planungsbedingt entstehenden Veränderung hatte vor allem den Bau einer Reithalle auf dem bereits vorhandenen Reitplatz zum Inhalt. Die Darstellung des Eingriffes war in der Begründung daher angemessen. Der in der Stellungnahme geforderte Detaillierungsgrad geht somit an der bisherigen Sachlage vorbei. Allerdings können sich aus der erforderlich gewordenen Nachgenehmigung für vorhandene und bisher nicht genehmigte bauliche Anlagen neue Anforderungen ergeben.

(4) Zur Kenntnis genommen.
 Die genauen Angaben zum Umfang und zur Art der Kompensation werden üblicherweise im Laufe des Verfahrens erst festgestellt und mit der UNB abgestimmt, soweit dies erforderlich und sinnvoll ist. Aufgrund der veränderten Sachlage bzgl. der nunmehr erforderlichen Nachgenehmigung von bisher ungenehmigten baulichen Anlagen kann der tatsächliche Kompensationsbedarf, sowie die Kompensationsmaßnahmen, erst nach Abschluss dieser neuen Bearbeitungsphase erfolgen.

⁴ Bebauungsplan = Satzung: § 10 Abs. 1 BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
1	Landkreis Cuxhaven	03.01.2018	15.02.2018
Anregungen		Behandlung	

3.2 (1) Die in der textlichen Festsetzung Ziffer 3.2 des B-Plans zum Erhalt festgesetzten zwei Eichen am Schafhausenweg sind Teil einer nach § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten Wallhecke⁵. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden und es sind alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, verboten.

(2) Zur Erzielung der notwendigen Anstoßwirkungen sollte die Wallhecke im innerhalb des Geltungsbereichs der 4. FNP-Änderung (insgesamt) und des Bebauungsplans (nur östlich des Weges) aufgenommen und zeichnerisch dargestellt/ festgesetzt werden⁶.

(3) Es ist durch entsprechende zeichnerische u. textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass die geplante Reithalle und alle weiteren Maßnahmen die die Wallhecke beeinträchtigen könnten, ausreichend Abstand zum Wurzelbereich haben werden. Zum Wurzelbereich zählt die Fläche unterhalb der Baumkronen und eine hieran anschließende äußere Fläche von mind. 1,5 m. Der in der Begründung genannte Abstand von 5 m sollte in diesem Zusammenhang überprüft und ggf. angepasst werden.

(4) Um Verbiss- und Trittschäden an der Wallhecke zu vermeiden, sollte im Bereich der Weidefläche ein mindestens 1 m breiter Saumstreifen aus der Nutzung genommen und abgezäunt werden. Eine entsprechende Festsetzung wird für erforderlich erachtet.

(5) Sämtliche Maßnahmen die Wallhecke betreffen bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven. Ein diesbezüglicher Hinweis ist auf der Planzeichnung (III. Hinweise) zu ergänzen.

⁵ Siehe angefügten Auszug aus der öffentlich bekanntgemachten Karte zu den geschützten Landschaftsbestandteilen -Wallhecke- v. Stand 30. September 2013 und Auszug aus der Karte: „Schutzgebiete u. -Objekte“ mit hinterlegtem Luftbild

⁶ Erforderliches Planzeichen nach Planzeichenverordnung: 13.3, „LB“

3.2 (1) Zur Kenntnis genommen.
 Die vorhandene Wallhecke ist im Entwurf des Bebauungsplanes bereits als zu erhaltender Gehölzbestand gem. § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt. Die geplante Reithalle wird einen Abstand von ca. 5 m zur Baumhecke bzw. zu den beiden betroffenen Eichen einhalten. Dieser Abstand ist als ausreichend anzusehen, da die Entwicklungsmöglichkeiten der Eichen bereits durch die Vornutzung beeinträchtigt waren/sind. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung der Hecke aufgrund der Realisierung der geplanten Baumaßnahme kommen wird.

(2) Zur Kenntnis genommen.
 Die Darstellung der Wallhecke als zu erhaltender Gehölzbestand ist allgemein üblich und als baurechtlicher Rahmen völlig ausreichend.

(3) Die Anregung wird beachtet.
 Die Entwicklung der Wurzelbereiche der Hecke, bzw. der beiden Eichen auf dem Privatgrundstück, ist aufgrund der vorangegangenen landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt möglich gewesen. Das Abstandsmaß von ca. 5 m kann als ausreichend angesehen werden. Der Verlauf der Baugrenze wird aber entsprechend angepasst.

(4) Zur Kenntnis genommen.
 Eine Gefährdung der Hecke durch die Reitpferde ist nicht nachvollziehbar. Außerdem hat die Grundstücksgrenze bereits einen ausreichenden Abstand zur Hecke.

(5) Zur Kenntnis genommen.
 Der Bebauungsplan wird vor allem bei Bauanträgen eingesehen und kaum für sonstige Aktivitäten nahe der Hecke. Der vorgeschlagene Hinweise im B-Plan wäre somit nicht zielführend.

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
1	Landkreis Cuxhaven	03.01.2018	15.02.2018
Anregungen		Behandlung	

Beratende Hinweise:⁷

(1) Mit der Stellungnahme v. 12.09.2017 wurde mitgeteilt, für welche baulichen Anlagen im Planbereich Baugenehmigungen vorliegen. Zusammenfassend wurde ergänzend festgehalten, dass nach Aktenlage der, in den in Ziffer 3.2 der Begründungen⁸ genannte „Bestand und Zustand des Plangebietes“ (Reiterhof mit Paddocks, Reitplatz, Pferdeweiden u. entsprechenden baulichen Nebenanlagen) sich nicht vollständig mit den vorhandenen Baugenehmigungen deckt.

Insofern ist es unverändert erforderlich, dass die Aussagen in den Begründung überprüft/ergänzt und ggf. die Berechnungen der notwendigen Kompensationsmaßnahmen überarbeitet werden.

Ungenehmigte Baumaßnahmen können faktisch nicht als legaler Bestand bewertet werden und bedürfen der Berücksichtigung bei der Kompensationsbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung. Die vorgeschlagene Behandlung der Anregungen des Landkreises zur Abarbeitung der Kompensation im Baugenehmigungsverfahren sind – wie bereits aus der Stellungnahme der UNB zu entnehmen – nicht umsetzbar: eine Genehmigungsfähigkeit der illegalen Baumaßnahmen ist auf der Rechtsgrundlage § 35 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

Entweder bekommt der Bauantragsteller auf der Grundlage des geltenden Rechts eine Ablehnung seines Bauantrages (und entsprechende Rückbauverfügungen), oder die Stadt Geestland ermöglicht durch die Bauleitplanung die z.T. illegal errichteten Baumaßnahmen und weiteren Nutzungsvorstellungen innerhalb des Planbereichs und auf der Rechtsgrundlage des § 30 Abs. 1 BauGB.

Beratende Hinweise

- (1) Die Anregungen werden beachtet.
 Der Bestand der bisher nicht genehmigten baulichen Anlagen, die sich nicht in Zusammenhang mit der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung rechtfertigen lässt, sondern Teil der Nachnutzung als Reiterhof gehört, wird im weiteren Verlauf der vorliegenden Bauleitplanverfahren festgestellt. Sodann soll eine Nachgenehmigung auf Basis des geplanten Bebauungsplanes beantragt werden.

⁷ Beratung erfolgt auf der Grundlage der 4. Änderung der VV BauGB, Ziffern 28.2.2 u. 33

⁸ Zur 4. FNP-Änderung und zum B-Plan Nr. 209

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
1	Landkreis Cuxhaven	03.01.2018	15.02.2018

Anregungen

Behandlung

(2) Es ist damit Aufgabe der Gemeinde (der Stadt Geestland) als Träger der Bauleitplanung die Kompensation für die durch den B-Plan ermöglichten Eingriffe zu sichern. Dazu lässt der Gesetzgeber nur die vier in § 1a BauGB beschriebenen Möglichkeiten zu:

- A - § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB: Darstellungen/ Festsetzungen (Ausgleich im normalen Geltungsbereich des Bauleitplans)
- B - § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB: Darstellungen/ Festsetzungen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (Ersatzmaßnahmen im „Satellitenplan“)
- C - § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (erster Halbsatz): vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB [hier: § 11 (Abs. 1 S. 2 u.3) BauGB]
- D - § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (zweiter Halbsatz): auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

(3) Dabei wendet sich [C] § 11 Abs. 1 BauGB (vertragliche Vereinbarungen) ausdrücklich an die planende Gemeinde, und nicht, wie häufig in Abwägungsvorschlägen irrtümlich angenommen wird, an die mit der Planung beauftragten Architekten/den Bauherrn und/oder den Landkreis als untere Naturschutzbehörde oder Bauaufsichtsbehörde. Um sicherzugehen, dass die Kompensationsflächen [entsprechend D] bereitgestellt werden, sollte die Begründung Aussagen zu den Eigentumsverhältnissen enthalten.

(4) Da nur die Möglichkeiten A und B die langfristige Sicherung und Bindung über die Bauleitpläne gewährleisten, sind bei den Möglichkeiten C und D ergänzende Kompensationsbaulasten (zur Sicherung der Herstellung und Duldung der Maßnahmen) erforderlich (siehe hierzu den angefügten Textvorschlag für die entsprechende Baulast).

(2-4) Die Anregungen werden beachtet.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wird unter Berücksichtigung der bisher noch nicht genehmigten baulichen Anlagen neu ermittelt. Die Art und der Standort des dann erforderlichen gesamten Kompensationsbedarfes kann jedoch erst in Anschluss daran verbindlich festgelegt werden.

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
1	Landkreis Cuxhaven	03.01.2018	15.02.2018

Anregungen

Behandlung

(5) Ausdrücklich wird als Genehmigungsbehörde für Flächennutzungspläne und Flächennutzungsplanänderungen darauf hingewiesen, dass derzeit nicht beurteilt werden kann, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ordnungsgemäß zustande kommen wird, da erst anhand der vollständigen Verfahrensunterlagen (Bekanntmachungen, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Anregungen der Bürger, Begründung, Gutachten, Abwägung durch den Rat, etc.) eine abschließende Beurteilung der Planung möglich ist.

(5) Die Anregung wird beachtet.
 Aufgrund der bestehenden offenen Fragen hinsichtlich der notwendigen Nachgenehmigung von bisher nicht genehmigten baulichen Anlagen und des dadurch erhöhten Kompensationsbedarfes bedarf es einer entsprechenden Überarbeitung der Begründungen und ggf. auch Änderungen der Planzeichnungen. Somit wird es zumindest zu einer eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Behörden nach der öffentlichen Auslegung kommen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
2	Deutsche Telekom Technik GmbH	03.01.2018	15.02.2018

Anregungen

Behandlung

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:

Zur o.g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 07.09.2017 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
 „Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
 sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
 sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
3	EWE Netz GmbH	03.01.2018	08.01.2018

Anregungen

Behandlung

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und 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 anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sotten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.

Die Kosten der Anpassungen bzw. 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.

Zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
3	EWE Netz GmbH	03.01.2018	08.01.2018

Anregungen

Behandlung

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/ Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenaus-kunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Kackmann unter der folgenden

Rufnummer: 04721 5906-291.

Zur Kenntnis genommen.

Bei der Stellungnahme handelt sich um ein Formschreiben ohne direkten Bezug zum Inhalt der Planunterlagen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
4	EMPG ExxonMobile Production Deutschland GmbH	03.01.2018	08.01.2018

Anregungen

Behandlung

Anlagen der von **EMPG** vertretenen
Unternehmen sind nicht betroffen.
08.01.18
Datum, Unterschrift Th. Olliek

Zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
5	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	03.01.2018	16.01.2018

Anregungen

Behandlung

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.

Wichtiger Hinweis in eigener Sache:

Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über Jas webbasierte Auskunftsportal BIL ein

-> www.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 kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit rund 30 Betreibern, die etwa 80 % aller 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.

Zur Kenntnis genommen.

Bei der Stellungnahme handelt sich um ein Formschreiben ohne direkten Bezug zum Inhalt der Planunterlagen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
6	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (nur B-Plan)	03.01.2018	25.01.2018

Anregungen

Behandlung

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.

Zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland -
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
7	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (nur FNP)	03.01.2018	25.01.2018

Anregungen

Behandlung

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.

Zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
8	Industrie- und Handelskammer Stade (Elbe-Weser-Raum)	03.01.2018	13.02.2018

Anregungen

Behandlung

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.

Wichtiger Hinweis in eigener Sache: Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsportal BIL ein -> www.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 kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit rund 30 Betreibern, die etwa 80 % aller 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.

Zur Kenntnis genommen.

Bei der Stellungnahme handelt sich um ein Formschreiben ohne direkten Bezug zum Inhalt der Planunterlagen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
9	LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	03.01.2018	07.02.2018

Anregungen

Behandlung

aus Sicht des Fachbereiches Hydrogeologie wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Auf das angrenzende Wasserschutzgebiet für den Wasserverband Wesermünde-Mitte (Wasserwerk Kührstedt) wird hingewiesen.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
10	Nds. Landvolk - Kreisverband Wesermünde e.V.	03.01.2018	29.01.2018

Anregungen

Behandlung

es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
11	Nds. Landwirtschaftskammer	03.01.2018	15.01.2018

Anregungen

Behandlung

nach Durchsicht der der Planunterlagen (<http://www.brockplan.de/elmlohe-bpl209-entwurf.html>) teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange "Landwirtschaft" zum o. g. Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

Im Rahmen der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen verweisen wir auf die Grundsätze des §1 a BauGB i.V.m. § 15 (3) BNatSchG mit der Berücksichtigung agrarstruktureller Belange hin: **"Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden"**.

Dementsprechend empfehlen wir vorrangig folgende Maßnahmen auf Umsetzbarkeit zu prüfen:

- Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum
- ökologischer Waldumbau
- Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen
- Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente
- Maßnahmen an Gewässern

Die öffentliche Auslegung nehmen wir zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
 „Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
 sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
 sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.: 12	TöB bzw. Bürger: Polizei Niedersachsen	Postausgang / Beteiligung: 03.01.2018	Posteingang / Antwort: 14.02.2018
-----------------	---	--	--------------------------------------

Anregungen

Behandlung

nachjetzigem Planungsstand gibt es gegen das Bauvorhaben "Reiterhof Schafhausenweg" polizeilicherseits keine Einwände.

Beim Schafhausenweg handelt es sich um eine hauptsächlich von landwirtschaftlichem Verkehr genutzte und sonst nur wenig befahrene Straße.

Die Unfalllage ist unauffällig. Auch während der alljährlichen Reitertage in etwa 1 km Entfernung ist keine besondere Häufung feststellbar - nicht im geplanten Baugebiet und nicht am Veranstaltungsgelände.

Da das Parken auf dem Schafhausenweg nicht zugelassen wird und für die Straße selbst keinerlei bauliche Veränderungen geplant sind, ist keine nennenswerte Zunahme des Verkehrs südlich des Baugebietes zu erwarten.

Folglich wird auch keine außergewöhnliche Zunahme des VU-Geschehens angenommen. Es spricht somit nichts gegen die Realisierung des Bauvorhabens.

Zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.: 13	TöB bzw. Bürger: Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	Postausgang / Beteiligung: 03.01.2018	Posteingang / Antwort: 23.01.2018
-----------------	--	--	--------------------------------------

Anregungen

Behandlung

die von Ihnen vorgelegte Planung habe ich zur Kenntnis genommen.
Durch die Planung werden die von mir zu betrachtenden Belange des Im-
missionsschutzes nicht berührt. In diesem Zusammenhang weise ich auf die
entsprechende Zuständigkeit des Landkreises hin.

Zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
14	Unterhaltungsverband Nr. 82 Geeste	03.01.2018	16.02.2018

Anregungen

Behandlung

nach Durchsicht der uns erneut übersandten Unterlagen stellen wir fest, dass die Belange des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste nicht mehr tangiert werden.

Die Behandlung bzw. Auswertung unserer Anregungen und Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 22.08.2017 nehmen wir zur Kenntnis. Aus eben diesen ergeben sich keine weiteren Überschneidungen von Interessen.

Zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
„Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
15	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	03.01.2018	06.02.2018

Anregungen

Behandlung

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Zur Kenntnis genommen.

Stadt Geestland - Bebauungsplan Nr. 209
 „Reiterhof Schafhausenweg“, Ortschaft Elmlohe und
 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Beteiligung der betroffenen Behörden und
 sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
 sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Behandlung der Anregungen

lfd. Nr.:	TöB bzw. Bürger:	Postausgang / Beteiligung:	Posteingang / Antwort:
16	Wasserverband Wesermünde	03.01.2018	24.01.2018

Anregungen

Behandlung

gegen die o.a. Maßnahmen bestehen seitens des Verbandes keine Bedenken.

Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt.

Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt. Im Bereich des Plangebietes kann nach aktueller Berechnungen eine Wassermenge von 48 m³/h bereitgestellt werden. Diese Angabe über die maximale mögliche Entnahme ist unverbindlich und bezieht sich ausschließlich auf die Hydraulik des Rohrnetzes, nicht aber auf die Ausstattung und Größe des jeweiligen Hydranten

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.

Zur Kenntnis genommen.