



**10. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 36  
„Handels- und Gewerbepark  
Bederkesa“  
Ortschaft Bad Bederkesa  
der Stadt Geestland**

**2. Entwurf**

**Schwarz + Winkenbach  
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst

Telephon 04221 / 444 02  
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



## Impressum

Auftraggeber:

Stadt Geestland  
Am Markt 8  
27624 Geestland

Bearbeitung:

Michael Schwarz  
Raum- und Umweltplaner  
Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst  
Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum:

ab September 2021

Delmenhorst, 30.11.2023

INHALTSVERZEICHNIS

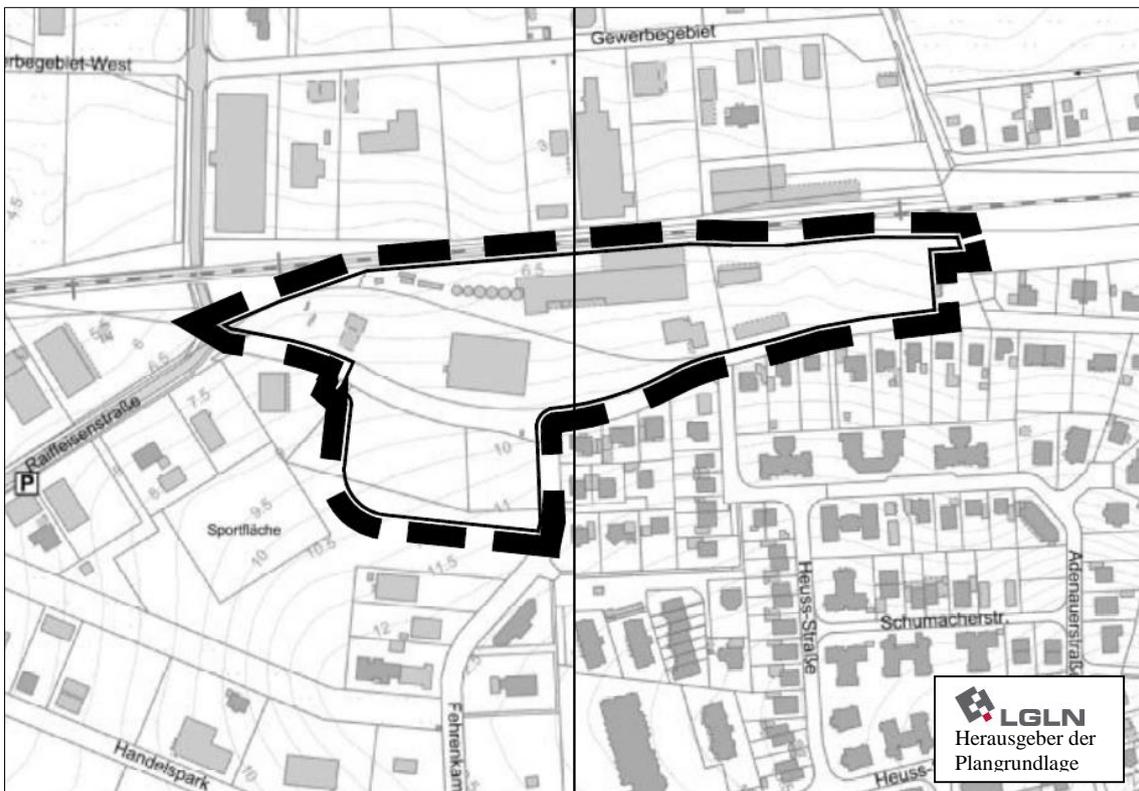
	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren .....	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.2 Planverfahren .....	4
2. Flächennutzungsplan, Ursprungsbebauungsplan, Rechtsgrundlagen.....	10
2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	10
2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Handels- und Gewerbepark Bederkesa“ und bisheriger Änderungen .....	11
2.3 Rechtsgrundlagen .....	11
3. Anlass und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung .....	12
3.1 Anlass und Ziel der Planung .....	12
3.1.1 Vorhaben.....	12
3.1.2 Ziele der Stadt .....	13
3.2 Rahmenbedingungen .....	14
3.2.1 Struktur und Nutzungen .....	14
3.2.2 Verkehr.....	15
3.2.3 Immissionen / Emissionen .....	15
3.2.4 Natur und Landschaft.....	15
3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen .....	16
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	17
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	18
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	19
4.4 Verkehrsflächen .....	20
4.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	21
4.6 Sonstige Festsetzungen.....	22
4.7 Flächenangaben .....	23
5. Auswirkungen der Planung .....	24
6. Infrastruktur .....	27
7. Kosten und bodenordnende Maßnahmen .....	27
8. Bodenfunde.....	28
9. Verfassererklärung.....	29
Verfahrensablauf .....	29
Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB .....	30

## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Handels- und Gewerbepark Bederkesa“ liegt inmitten der Ortslage Bad Bederkesa beiderseits der Raiffeisenstraße.

Er umfasst das Grundstück des Raiffeisenmarktes (Flurstücke Nrn. 51/76, 30 und 31) sowie Teile des Randbereiches des westlich angrenzenden Flurstücks bis zur Grenze des Gewerbegebietes des Ursprungsbebauungsplanes, außerdem einen rd. 126 m langen Abschnitt der Raiffeisenstraße ab der Einmündung der Straße Fehrenkamp nach Westen sowie südlich davon das Flurstück 51/79 sowie Teile der Flurstücke 51/83, 51/89 und 51/99.



Übersichtsplan o.M.

### 1.2 Planverfahren

Das Plangebiet umfasst 37.502 m<sup>2</sup>. Davon sind 35.698 m<sup>2</sup> rechtskräftig als Gewerbegebiet und 1.804 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Mit dieser 10. Änderung des Bebauungsplanes werden die Straße nach Süden verschoben, das südliche Gewerbegebiet verkleinert und das nördliche vergrößert und dort mehr zusammenhängendes Baufeld geschaffen. Insgesamt verringert sich zwar das Gewerbegebiet um 836 m<sup>2</sup>, es gewinnt aber strukturelle Vorteile, so daß die

Entwicklung des ansässigen Betriebes erleichtert und die Nutzung bisher untergenutzter Fläche ermöglicht wird.

Die Planung erfüllt Grundvoraussetzungen des § 13a BauGB:

- Das Plangebiet liegt inmitten der bebauten Ortslage. Es ist allseitig von zusammenhängender Bebauung umgeben. Von seiner Größe und seinem Charakter her gehört es zum Innenbereich. Außerdem ist es Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- Die Planung dient der Verbesserung der Nutzbarkeit des südlichen Plangebietes.
- Das Plangebiet ist 37.502 m<sup>2</sup> groß, davon sind 34.862 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.917 m<sup>2</sup>. Letztere liegt damit zwar über dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, ab dem die Vorprüfung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB notwendig ist, aber sehr weit unterhalb des Schwellenwertes von 70.000 m<sup>2</sup>, bis zu dem das Beschleunigte Verfahren zulässig sein kann.

Gem. der bei der zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> notwendigen Prüfung gem. *Anlage 2 zum BauGB* erfüllt die Planung die Voraussetzungen des § 13a BauGB:

V1. *Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf*

V1.1 *das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt*

Diese Norm definiert: „*Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.*“

Das Plangebiet umfasst rd. 37.500 m<sup>2</sup> und ist weit überwiegend mit Gewerbe sowie mit Straße bebaut.

Durch die Planänderung wird die Straße verschoben und besser nutzbares, zusammenhängendes Baufeld für die Gewerbeentwicklung geschaffen. Dabei wird das Gewerbegebiet verkleinert.

Da die Nutzungsziffern beibehalten werden, verkleinert sich auch die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet.

Der Standort liegt innerhalb der Ortslage in einem von Straßen, Bahntrasse und Baugebieten umgrenzten Bereich und wird in seiner Eigenheit nicht verändert.

Die Art der baulichen Nutzung mit den Einschränkungen für das Gewerbe bleiben unverändert.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V1.2 *das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst*

Das Plangebiet liegt lt. dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven im „zentralen Siedlungsgebiet“ des Grundzentrums Bad Bederkesa. Die Bebauungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Geestland, Teilflächennutzungsplan Bederkesa, liegt das Plangebiet in der Gewerblichen Baufläche. Die Bebauungsplanänderung ist

aus der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung entwickelt.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V1.3 *die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung*

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ist verhältnismäßig gering. Gleichwohl macht er eine erschlossene, innerörtliche Fläche besser nutzbar. Bereits dies dient – wenn auch nur in dem möglichen, geltungsbereichsbedingt geringen Umfang, der nachhaltigen Entwicklung.

Diese Verbesserung geht einher mit einer Verringerung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, so daß weniger Fläche überbaut wird. Außerdem betrifft die Bebauung ausschließlich vorhandene Gewerbe- bzw. Verkehrsfläche, es wird kein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder das Orts- und Landschaftsbild beansprucht.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V1.4 *die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme*

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung einschließlich aller Einschränkungen für das Gewerbe und damit die Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen werden in der Bebauungsplanänderung beibehalten. Es sind keine Probleme erkennbar.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V1.5 *die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften*

Das Umfeld des Änderungsgebietes ist durch Straßen und Bebauung genutzt und geprägt. In seiner relevanten Umgebung liegen keine nach 'Europäischen Recht' geschützten Gebiete.

Es finden sich in der Nähe auch keine Gebiete oder Objekte, für die eine Schutzwürdigkeit anzunehmen wäre.

Ebensowenig findet sich ein Hinweis darauf, daß die 'Durchführung von Umweltvorschriften' in irgendeiner Weise erschwert würde.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2 *Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf*

V2.1 *die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen*

Wie oben beschrieben werden Art und Maß der Nutzung beibehalten. Die Größe des Gewerbegebietes verringert sich sogar. Damit sinken – innerhalb des per se schon sehr kleinen Rahmens – tendenziell die Auswirkungen im Vergleich zum rechtskräftigen Stand.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.2 *den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen*

Das Änderungsgebiet ist Teil eines größeren Handels- und Gewerbeparks. Die 'kumulativen Auswirkungen' sind aber irrelevant, da die einzelnen Betriebe und Anlagen jeweils ihre eigene Fläche haben und sich ihre (durch die Festsetzungen begrenzten) Auswirkungen entsprechend verteilen. Dies wird z.B. anhand der rechtskräftig festgesetzten und in die Änderungsplanung übernommenen Flächenbezogenen Schalleistungspegel deutlich.

Ein relevanter 'grenzüberschreitender Charakter' ist nicht ersichtlich, weder hinsichtlich Baugebietsgrenzen noch Funktionsgrenzen noch Grenzen von Gebietskörperschaften noch sonstigen 'Grenzen'.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.3 *die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)*

Wie schon vielfach angesprochen, werden Art und Intensität der Nutzung beibehalten. Die damit verbundenen eventuellen Auswirkungen und 'Risiken' werden durch diese 10. Bebauungsplanänderung also nicht verändert und durch die (marginale) Verkleinerung des Gewerbegebietes tendenziell (wenn man sie überhaupt je als relevant ansah) in irrelevantem Maße verringert.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.4 *den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen*

Auf dem oben gesagten ergibt sich, daß die Bebauungsplanänderung allenfalls zu einer (marginalen) Verringerung der Auswirkungen führt.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.5 *die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten*

Das Änderungsgebiet ist rechtskräftiges Gewerbegebiet und öffentliche Straßenverkehrsfläche. Es weist keine 'besonderen' oder gar schutzwürdigen 'natürlichen Merkmale' auf. Relevantes 'kulturelles Erbe' ist nicht bekannt geworden und nicht ersichtlich.

Schon die rechtskräftigen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sichern die Einhaltung von 'Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten', sie sind in die Änderungsplanung übernommen.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.6 *folgende Gebiete:*

V2.6.1 *Natura 2000-Gebiete*

Entsprechende Schutzgebiete sind in der relevanten Umgebung nicht vorhanden.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.6.2 *Naturschutzgebiete*

Entsprechende Schutzgebiete sind in der relevanten Umgebung nicht vorhanden.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.6.3 *Nationalparke*

Entsprechende Schutzgebiete sind in der relevanten Umgebung nicht vorhanden.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.6.4 *Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete*

Entsprechende Schutzgebiete sind in der relevanten Umgebung nicht vorhanden.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.6.5 *gesetzlich geschützte Biotope*

Entsprechende Schutzobjekte sind in der relevanten Umgebung nicht vorhanden.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.6.6 *Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete*

Der Änderungsbereich liegt in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Bederkesa“.

Die rechtskräftig festgesetzte Nutzungsart „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist mit den Schutzbelangen verträglich. Sie ist in die Änderungsplanung übernommen worden.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.6.7 *Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind*

Entsprechende Problemgebiete sind in der relevanten Umgebung nicht vorhanden.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.6.8 *Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes*

Im RROP ist Bad Bederkesa zwar als Grundzentrum ausgewiesen, deshalb ist der Flecken aber kein „Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte“.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

V2.6.9 *in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind*

Im Plangebiet liegen keine Denkmäler oder Denkmalensembles. Ob Bodendenkmäler vorhanden sind, können erst Bodeneingriffe zeigen. Der „Denkmalatlas.Niedersachsen“ wirft zum Suchbegriff „archäologisch bedeutende Landschaft“ das Ergebnis „*Keine Ergebnisse bei der Suche nach archäologisch bedeutende landschaft gefunden*“ aus.

**Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken 'gemeinschaftlicher Schutzgebiete' oder 'EU-Vogelschutzgebiete' vor. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß die Verschiebung der Straße und Verkleinerung des Gewerbegebietes die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründe. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß diese Verschiebung der Straße und Verkleinerung des Gewerbegebietes gegen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes verstieße.

Daher wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 2-4 BauGB angewandt.

## 2. Flächennutzungsplan, Ursprungsbebauungsplan, Rechtsgrundlagen

### 2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den in Rede stehenden Teil der Ortslage Bad Bederkesa als Gewerbliche Baufläche dar. Eine vormals vorhandene Straße ist als weiße Fläche aus der farblich markierten Gewerbefläche ausgespart, aber weder als örtlicher noch gar als überörtlicher Hauptverkehrszug gekennzeichnet oder mit einer Signatur einer anderen verkehrlichen Bedeutung versehen. Die Aussparung hat ausschließlich plangraphische Gründe und machte den Plan (wohl während der Aufstellung des Ursprungs-Flächennutzungsplanes) leichter lesbar; inzwischen schränkt genau dies jedoch die Lesbarkeit ein, weil diese Straße nicht mehr existiert.

Südöstlich grenzt Mischbaufläche an, die bebaut ist. Südlich und westlich setzt sich die Gewerbliche Baufläche fort, in der einzelne Betriebe stehen. Entlang der Nordgrenze verläuft die Eisenbahn in einer Fläche für Bahnanlagen.

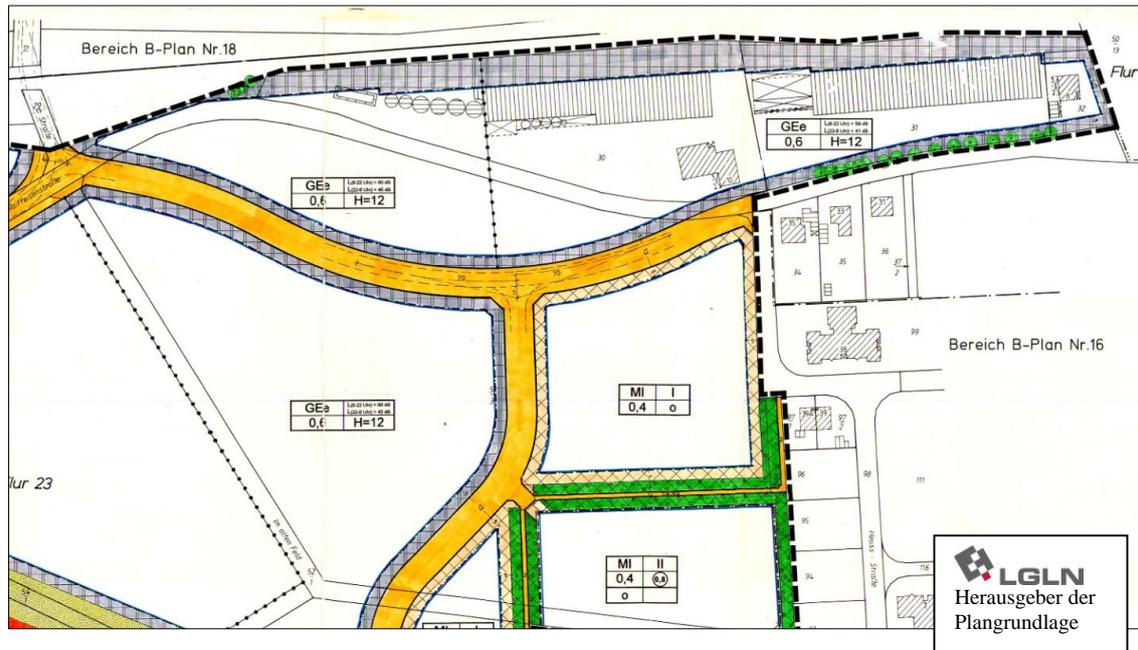
Aus der Darstellung Gewerblicher Baufläche werden in dieser 10. Bebauungsplanänderung Eingeschränkte Gewerbegebiete entwickelt; die Aussparung der Planstraße steht damit in Einklang. Nicht in Einklang steht, daß im Änderungsgebiet auch Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ vorgesehen ist. Deshalb wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



## 2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Handels- und Gewerbepark Bederkesa“ und bisheriger Änderungen

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 „Handels- und Gewerbepark Bederkesa“ des ehem. Flecken Bederkesa ist im Zeitraum 1996 - 1997 aufgestellt und am 18.12.1997 in Kraft gesetzt worden.



Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 „Handels- und Gewerbepark Bederkesa“

Er setzt im Geltungsbereich dieser 10. Bebauungsplanänderung eingeschränkte Gewerbegebiete und Straßenverkehrsfläche fest.

Der Ursprungsbebauungsplan ist vielfach geändert worden. So sind mehrfach Änderungsverfahren durchgeführt worden, um in dem bisherigen Einzelhandelsbereich die zulässigen Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente an aktuelle Entwicklungen anzupassen. Regelungsgegenstand einer Änderung war die Festsetzung von abweichender statt offener Bauweise.

Für den Geltungsbereich dieser 10. Bebauungsplanänderung sind die vorherigen Änderungsverfahren nicht relevant.

## 2.3 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung 10. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den aufgeführten Rechtsgrundlagen des Bundes:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 3.11.2017, zul. geä.am 28.7.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017, zul. geä.am 3.7.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990, zul. geä.am 14.6.2021.

Der Bebauungsplan ist auf einer Plangrundlage mit Stand vom September 2021, erweitert im Dezember 2022, erarbeitet.

### 3. Anlass und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung

#### 3.1 Anlass und Ziel der Planung

##### 3.1.1 Vorhaben

Im Plangebiet hat die Raiffeisen Weser-Elbe eG einen sehr umfangreichen Betrieb aufgebaut. Auf dem Gelände wird der Agrarhandel mit Düngemitteln, Futtermitteln, Getreide, Saatgut, Pflanzenschutzmaterialien und sonstigem landwirtschaftlichem Bedarf auf großen Flächen betrieben. Ein weiterer Bereich ist der Baustoffhandel mit Materialien für den Hoch- und Tiefbau, Bedachung, Innenausbau, Innen- und Gartengestaltung sowie mit Bauelementen. Ein Markt bietet Materialien für Reitsport, Tierbedarf, Heimwerker, Bekleidung, Gartenbedarf und Motoristik an. Außerdem werden eine Kleinmotorenwerkstatt und eine Tankstelle betrieben.

Im Laufe der langjährigen Betriebsentwicklung sind die räumlichen und darin die bauleitplanerischen Grenzen des Betriebsgeländes vollständig ausgeschöpft worden. Gleichwohl zeigen sich Entwicklungsmöglichkeiten und erweist sich Entwicklungsbedarf.

Insbesondere soll der Raiffeisenmarkt im Gebäude- als auch im Freibereich vergrößert werden. Die Verkaufsfläche des Marktes soll von derzeit rd. 2.500 m<sup>2</sup> „um rd. 1.890 m<sup>2</sup> auf rd. 4.390 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die neue Gesamtverkaufsfläche teilt sich dabei auf folgende Teilflächen auf: rd. 2.215 m<sup>2</sup> Warmhalle, rd. 800 m<sup>2</sup> Kalthalle, rd. 70 m<sup>2</sup> überdachter Außenbereich und rd. 1.300 m<sup>2</sup> unüberdachter Außenbereich.“ (CIMA: „Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung eines Raiffeisenmarktes am Standort Raiffeisenstraße, Bad Bederkesa in der Stadt Geestland“; Hannover, 29.9.2023; S. 6)

„Die hinzukommende Fläche des Planvorhabens besteht primär aus dem Kernsortiment Baumarktartikel, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Erden). Im Detail speist sich die hinzukommende Fläche u. a. aus den Segmenten Gartenbaustoffe und Gartenholz, elektrische Gartengeräte sowie Pflanzen und Erden.“ (ebd., S. 17)

Vorgesehen sind folgende Sortimente mit der jeweiligen Verkaufsflächengröße (vgl. ebd. S. 18):

Periodischer Bedarf:

- ▪ Nahrungs- und Genussmittel (u. a. regional erzeugte Produkte): rd. 60 m<sup>2</sup> (Planung: +55 m<sup>2</sup>)
- ▪ Zeitschriften, Zeitungen (u. a. Fachzeitschriften): rd. 5 m<sup>2</sup> (+/- 0 m<sup>2</sup>)

Aperiodischer Bedarf:

- Baumarktartikel, Gartenbedarf incl. Pflanzen, Erden: rd. 3.025 m<sup>2</sup> (+1.205 m<sup>2</sup>)
- „Zoobedarf“: rd. 775 m<sup>2</sup> (+400 m<sup>2</sup>)

Sonstige aperiodische Randsortimente:

- ▪ Bekleidung (u. a. Berufs- und Arbeitsschutzbekleidung): rd. 170 m<sup>2</sup> (+25 m<sup>2</sup>)
- ▪ Sportartikel (u. a. Angel- und Reitsportbedarf): rd. 70 m<sup>2</sup> (+50 m<sup>2</sup>)
- ▪ Spielwaren (u. a. Tierfiguren, Sandspielzeug): rd. 30 m<sup>2</sup> (+5 m<sup>2</sup>)
- ▪ Glas, Keramik, Hausrat (u. a. Gartendekorationen aus Holz): rd. 35 m<sup>2</sup> (+20 m<sup>2</sup>)
- ▪ Fahrräder (u. a. Fahrradzubehör): rd. 5 m<sup>2</sup> (+/- 0 m<sup>2</sup>)
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppich (u. a. Lacke): rd. 100 m<sup>2</sup> (+50 m<sup>2</sup>)
- ▪ Möbel (u. a. Gartenmöbel): rd. 100 m<sup>2</sup> (+75 m<sup>2</sup>)
- ▪ Kfz-Zubehör (u. a. Autozubehör): rd. 15 m<sup>2</sup> (+5 m<sup>2</sup>)

### 3.1.2 Ziele der Stadt

Die Stadt Geestland steht der Weiterentwicklung des Raiffeisenbetriebes am Standort „Raiffeisenstraße“ im Handels- und Gewerbepark Bad Bederkesa positiv gegenüber. Sie will ihre Planungshoheit nutzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen. Dabei will sie sicherstellen, daß die Versorgung der Betriebe und der Bevölkerung verbessert und nicht etwa verschlechtert und auch keine sonstige relevante städtebauliche Beeinträchtigung verursacht wird.

Wichtiges Ziel ist die Fortsetzung und Verbesserung der Versorgung der landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und Gartenbaubetriebe sowie der Bevölkerung durch die Weiterentwicklung des Raiffeisenmarktes. Dafür wird ein umfangreiches Warensortiment auf großen Flächen benötigt. Dies war im Vorfeld dieser Bebauungsplanung auf Nachfrage der Stadt durch den Landkreis gewürdigt worden und hatte zu der dortigen Bewertung geführt, daß das Vorhaben im Gewerbegebiet möglich sei. Im Aufstellungsverfahren wurde die Zulässigkeit vorgesehener Betriebsteile in Frage stellt. Um Probleme bei der Realisierung der vorgesehenen und vorher abgestimmten Nutzung sowie weiteren Zeitverlust zu vermeiden, ist ein fallbezogenes Fachgutachten erarbeitet worden (CIMA 2023; a.a.O.) Es bestätigt die ursprüngliche Bewertung des Vorhabens und weist nach, daß durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Geestland und ihrer maßgeblichen Umgebung zu erwarten sind.

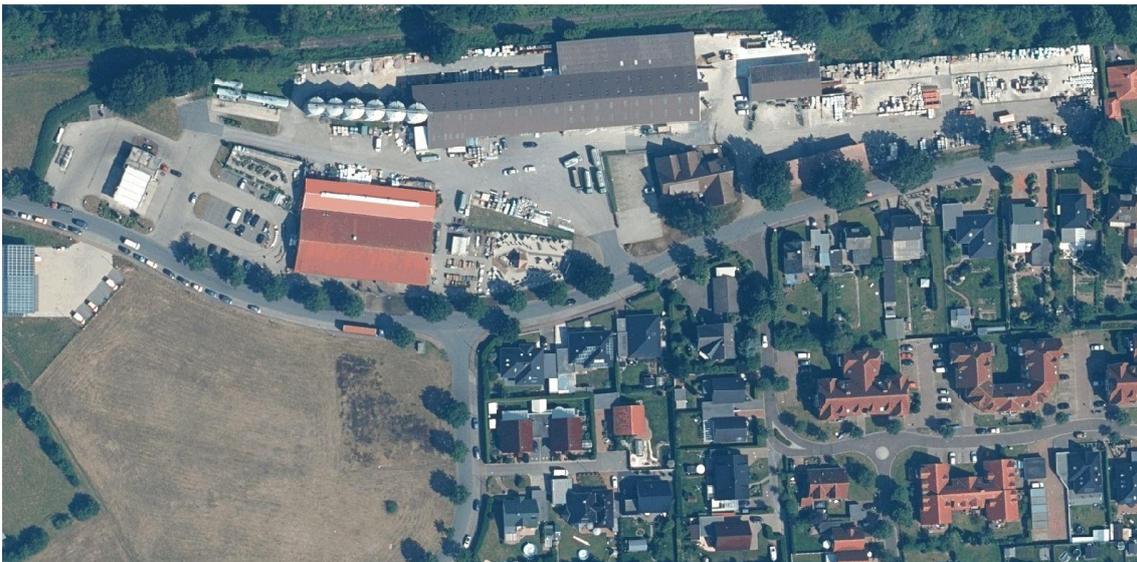
Um die Weiterentwicklung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, sollen das Betriebsgrundstück vergrößert und seine Nutzbarkeit optimiert werden. Ersteres gelingt mangels anderer räumlicher Erweiterungsmöglichkeiten nur im Süden mittig vor dem bisherigen Grundstück durch die Verlegung der Straße in den bisher unbebauten Teil des Gewerbegebietes. Letzteres wird durch Vergrößerung des Baufeldes und Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeit sowie die Sicherung angepasster Einzelhandelsmöglichkeiten erreicht. Dementsprechend werden mit dieser Bebauungsplanänderung in der Hauptsache ein Teil der „Raiffeisenstraße“ verschwenkt und nach Sü-

den verlegt, die so gewonnene Fläche dem zusammenhängenden Gewerbegrundstück angegliedert sowie auf dem bisherigen Betriebsgelände die Baugrenzen nahe an unkritische Nachbarnutzungen gelegt und die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Wege, Zufahrten, Stellplätze etc. angehoben. Der Bereich, der für den vorhandenen Markt und seine Weiterentwicklung benötigt wird, wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Dort wird das förderliche und vertragliche Verkaufsflächenangebot detailliert definiert.

## 3.2 Rahmenbedingungen

### 3.2.1 Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet besteht aus einem großen nördlichen und einem kleinen südlichen Gewerbegebiet, die durch die öffentliche Gemeindestraße „Raiffeisenstraße“ getrennt sind. Es wird weit überwiegend gewerblich genutzt, denn im Norden stehen Gebäude und liegen Lager- sowie Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen, auf denen in der Hauptsache Handelseinrichtungen für unterschiedlichste Güter untergebracht sind. Dieses Gewerbegebiet ist vollständig baulich genutzt. Das Gewerbegebiet südlich der Straße ist baulich bisher nicht genutzt, sondern als Intensivgrünland ausgeprägt sowie temporäre Lagerfläche und Wegefläche in Anspruch genommen.



Luftbild aus: Geoportal Cuxhaven

Die Baukörper im Plangebiet haben ganz unterschiedliche Dimensionen und Ausprägungen, es sind unterschiedliche Baustoffe verwendet, so daß sich ein gewerbetypisch vielgestaltiges, uneinheitliches Erscheinungsbild ergibt. Dimensionierungs- oder Gestaltungsbindungen lassen sich daraus nicht ableiten.

Das Gewerbegebiet grenzt im Norden an die Bahnstrecke Bremerhaven - Bederkesa, die einer Museumsbahn dient. Nördlich davon erstreckt sich weiteres Gewerbegebiet. Östlich schließt ein weiteres Gewerbegrundstück an den Geltungsbereich an, danach erstreckt sich Mischgebiet. Im

Südosten erstreckt sich ebenfalls Mischgebiet. Südlich in geringem Abstand sowie westlich grenzen Gewerbegrundstücke an.

### **3.2.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die Raiffeisenstraße durchschnitten und erschlossen. Als weitere Erschließung dient die auf der Ostseite verlaufende Gemeindestraße „Fehrenkamp“. Die Straßen sind augenscheinlich hinreichend leistungsfähig für den vom Gewerbegebiet induzierten Verkehr.

Direkt nördlich an das Plangebiet grenzt die Bahnstrecke Bremerhaven – Bederkesa mit dem Gleiskörper an. Für die Erschließung des Plangebietes ist sie augenscheinlich ohne Bedeutung.

### **3.2.3 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist den – relativ geringen – Immissionen ausgesetzt, die vom Verkehr auf der Raiffeisenstraße und der Straße „Fehrenkamp“ stammen. Ihnen gegenüber ist die vorhandene Nutzung unempfindlich.

Es wirkt kein relevanter Bahnlärm in das Plangebiet hinein, weil die Strecke nur sehr sporadisch genutzt wird.

Grundsätzlich sind Immissionen durch umliegende Gewerbebetriebe möglich. Allerdings liegen diese entweder – wie das Plangebiet selbst – in eingeschränkten Gewerbegebieten oder es ist zumindest per Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln eine geminderte Schallemission gesichert. Im übrigen ist die vorhandene Nutzung gegenüber diesen Immissionen unempfindlich.

Das Plangebiet selbst emittiert im wesentlichen Schall sowie Abgase und Licht aus dem Verkehr auf dem Raiffeisen-Betriebsgelände. Außerdem kommt es aus den betrieblichen Lager- und anderen Tätigkeiten zu Schall-, Staub- und Lichtemissionen. Diese sind gering und mit den angrenzenden bzw. benachbarten Mischgebieten verträglich. Die angrenzenden bzw. benachbarten Gewerbe- und Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel sind gegenüber diesen Emissionen unempfindlich.

### **3.2.4 Natur und Landschaft**

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist flächendeckend bebaut und versiegelt.

Auch die Raiffeisenstraße ist ausgebaut. Neben der umfangreich versiegelten Fläche steht eine einseitige Allee.

Das Gewerbegebiet südlich der Straße ist bisher nicht baulich, sondern als Intensivgrünland sowie als temporäre Lagerfläche und Wegefläche genutzt.

Außerhalb des Plangebietes stehen entlang der Bahn einige Bäume und Sträucher. Eine einseitige Allee steht auch entlang der Straße „Fehrenkamp“.

In den benachbarten Mischgebieten dominieren Ziergärten. Auf den umliegenden Gewerbe- und Handelsgrundstücken stehen teilweise sehr wenige, teilweise aber auch sehr viele Gehölze und – neben teilweise üppigen Zufahrts- und Hofflächen – durchweg große Rasenflächen. Im Süden schließt ein Grüngürtel an.

### **3.2.5 Sonstige Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt – ebenso wie die anderen Teilflächen des Ursprungsbebauungsplanes und weitere Gewerbe- und andere Baugebiete – in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Bederkesa. Die gewerbliche Nutzung im bisher zulässigen Rahmen ist offensichtlich mit der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.2.1978 vereinbar.

Im Hinblick auf den Entwurf der neuen Wasserschutzgebietsverordnung wird davon ausgegangen, daß sich weder die Lage noch die Zulässigkeit ändern.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen empfahl im Beteiligungsverfahren zu diesem Bebauungsplan eine Luftbildauswertung, denn „es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel“. Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.

Das Plangebiet ist seit langer Zeit rechtskräftiges Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche. Es ist weit überwiegend bereits bebaut. Deshalb wird kein Anlass gesehen, jetzt für dieses genutzte Gebiet und den Randbereich eine Luftbildauswertung durchführen zu lassen. Der Vorhabenträger wird über die Stellungnahme unterrichtet und kann auf der Vorhabensebene eine Untersuchung veranlassen.

Sollten bei Erdarbeiten Abwurfkampfmittel (z.B. Bombenblindgänger) oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung) zu benachrichtigen.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Dem Ziel der Planung entsprechend werden in der Hauptsache die Straße verlegt, die Baufelder angepasst und die Versiegelungsmöglichkeit erhöht sowie ein Teil des Gewerbegebietes dem großflächigen Einzelhandel gewidmet. Die übrigen Festsetzungen werden entweder unverändert beibehalten oder zur Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen geringfügig modifiziert.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Teil des Plangebietes, in dem der Raiffeisenmarkt ansässig ist und erweitert werden soll, wird anstelle von Gewerbegebiet nunmehr ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Marktes geschaffen.

Als Art der baulichen Nutzung wird Sondergebiet für Einzelhandelseinrichtungen festgesetzt. Zulässig sind Baumärkte, Gartenmärkte und Zoomärkte sowie Kombinationen daraus. Tatsächlich vorgesehen ist nur die Erhaltung und Erweiterung des einen vorhandenen Raiffeisenmarktes, der alle Teile vereint. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur „Kontingentierung“ von Baurecht lässt die Festsetzung eines Marktes jedoch mittlerweile nicht einmal mehr dann zu, wenn das gesamte Plangebiet in einer Hand liegt – es könnten ja Teile des Gebietes verkauft werden und der Käufer könne ja dann feststellen, daß das von ihm gewünschte Sortiment an anderer Stelle schon angeboten und dessen Zulässigkeit schon 'aufgebraucht' ist. Vor diesem Hintergrund wird bei der Aufzählung der zulässige Anlagen der Plural verwendet. Aus demselben Grund wird die Verkaufsfläche als Anteil an der Grundstücksfläche im Sondergebiet festgesetzt. Bleibt das geplante Sondergebiet ein Baugrundstück, so sind die oben in Kap. 3.1.1 genannten Sortimente und Verkaufsflächen in dem geplanten Markt möglich.

Außer den Verkaufsflächen werden Räume für Verwaltungen und für freie Berufe (s. § 13 BauNVO) zugelassen. Damit soll für den regelmäßig vorhandenen Bedarf an Büroräumen vorgesorgt werden. Außerdem wird damit berücksichtigt, daß es gelegentlich Kooperationen mit Betrieben im Blumen-/Pflanzensegment gibt und die gelegentlich zu beobachtende Kombination von Gartenmarkt und Gartengestaltung Anlass sein kann, auch Räume für Verwaltungen und für Freie Berufe (z.B. Gartenarchitekt) in den Katalog der zulässigen Nutzungen einzubeziehen. Gleiches gilt hinsichtlich der Koppelung von „Zoobedarf“ bzw. dem Angebot von Materialien und Nahrung für die Vieh- und sonstige Tierhaltung mit einer Beratung zur Haltung und Tiergesundheit (z.B. Tierarzt).

Im übrigen werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im wesentlichen beibehalten. Außerhalb des Sondergebietes wird im Plangebiet beiderseits der verlegten Raiffeisenstraße weiterhin eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Ursprungsbebauungsplan ist mit Textfestsetzung 2 bestimmt, daß „in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Kfz-Handels- und -Reparaturbetriebe sowie Gartencenter, nicht zulässig“ sind. Da im Ursprungsplangebiet sowohl Gewerbegebiete als auch eingeschränkte Gewerbegebiete enthalten sind, wird weiterhin davon ausgegangen, daß sich die Unzulässigkeit der meisten Arten von Einzelhandelsbetrieben nicht auf die

eingeschränkten Gewerbegebiete bezieht.

Im Ursprungsbebauungsplan sind die Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO „gegliedert“ und gem. der Gliederung mittels Planzeichenerklärung ausdrücklich als „GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)“ und als „GEe eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)“ bezeichnet worden. In diesen beiden Gebietskategorien gilt jeweils der Katalog der allgemein und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO nach Maßgabe der getroffenen Gliederung, soweit die Plangeberin nicht weitere Regelungen trifft.

In der Textfestsetzung 2 des Ursprungsbebauungsplanes hat die Plangeberin dann gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Detailbestimmungen über Nutzungen getroffen, die gem. § 8 BauNVO allgemein zulässig sind. Diese Regelungen gelten *expressis verbis* „in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE)“.

Hätte die Plangeberin auch Bestimmungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO für eingeschränkte Gewerbegebiete treffen wollen, hätte sie diese nennen müssen. Ansonsten wäre diese Bestimmung für die zu beteiligende Öffentlichkeit oder die Planbetroffenen nicht erkennbar.

Anderes lässt sich auch nicht aus der Gleichzeitigkeit von Gewerbegebieten, Eingeschränkten Gewerbegebieten und Sonstigen Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel“ entnehmen, denn im Bebauungsplangebiet sind überdies auch Mischgebiete ausgewiesen. Auch dort sind, wie in Gewerbegebieten und Eingeschränkten Gewerbegebieten, ohne weitere Regelungen ‚nicht großflächige‘ Einzelhandelsbetriebe zulässig. Mischgebiete sind in der Textfestsetzung 2 nicht genannt, Einzelhandelsbetriebe demzufolge unstreitig zulässig.

Auch auf die detaillierte Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel lässt sich ein Bezug der Textfestsetzung 2 zu Eingeschränkten Gewerbegebieten nicht stützen, da in der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans auch für Gewerbegebiete (GE) solche Pegel festgesetzt sind.

Diese Textfestsetzung 2 des Ursprungsbebauungsplanes wird dementsprechend nicht in diese 10. Bebauungsplanänderung eingefügt; dieser Verzicht entspricht auch den Nutzungszielen der Stadt, nach denen auch Einzelhandel zulässig sein soll, wenn er nicht großflächig ist und nicht wie großflächiger Einzelhandel wirkt.

Im Ursprungsbebauungsplan ist kein Ausschluß von Bordellen und von Vergnügungsstätten im eingeschränkten Gewerbegebiet enthalten. Solche Anlagen entsprechen nicht der Zielsetzung der Stadt. Allerdings besteht im Hauptteil des Änderungsgebietes auch kein Risiko einer solchen Nutzung. Im schmalen Randbereich des südlichen Gewerbegebietes wäre ein anderer Nutzungskatalog als der auf der anschließenden Fläche geltende ungeeignet, da er sich nur auf den Streifen nicht überbaubare Grundstücksfläche im Änderungsgebiet auswirkt. Die Stadt hat auch keine Hinweise auf anstehende Probleme und braucht daher diesen Bereich nicht prophylaktisch in die Änderungsplanung einzubeziehen, sondern kann dies dann anpacken, wenn Regelungsbedarf konkret ersichtlich ist.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls im wesentlichen beibehalten. Die Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen bleiben unverändert.

Auch die Grundflächenzahl 0,6 wird übernommen. Der Ursprungsbebauungsplan trifft keine weiteren Festsetzungen, so daß bisher eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 zulässig ist. Die Gesamtversiegelung kann 80% des Baugrundstücks betreffen; sie kann auf der Vorhabensebene in geringfügigem Maße überschritten werden. In bestimmten Fällen kann auf der Vorhabensebene sogar von der Einhaltung dieser Einschränkung abgesehen werden. Maßgeblich dafür ist unter anderem, daß der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

In dieser Änderungsplanung soll etwas anderes festgesetzt werden, allerdings nicht eine stärkere Einschränkung, sondern eine noch weitergehende Öffnung. Dies ergibt sich aus der bisherigen Entwicklung und dem absehbaren Bedarf sowie den Rahmenbedingungen: Der bisher bebaute Teil des Plangebietes ist durch einen großflächigen Betrieb genutzt, der nicht nur erhebliche Hauptanlagen, sondern auch wegen seiner Eigenart als Handelsbetrieb mit umfangreichen Rangier- und Lagertätigkeiten auch sehr große Hof- und Wegeflächen benötigt. Dieser Betrieb hat sich aufgrund des hohen Kundenaufkommens und Bedarfs in der Stadt kontinuierlich weiterentwickelt und dazu am Standort alle bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft. Die einzige räumliche Erweiterungsmöglichkeit wird mit dieser 10. Bebauungsplanänderung erschlossen, nämlich eine Entwicklung nach Süden.

Dazu wird sehr hoher Aufwand betrieben und die vorhandene Raiffeisenstraße so weit verlegt und verschwenkt, wie es noch möglich ist. In der künftigen Situation ergeben sich mit der Bahnstrecke und der neu geführten Straße Grenzen, die sich nicht einmal mehr mit hohem Aufwand überschreiten lassen. Deshalb bleiben nur die beiden Varianten, den Betrieb oder einen Teil davon an einen externen Standort zu verlagern oder die vorhandene Fläche am Standort optimal zu nutzen. Die Verlagerung ist wegen der vorhandenen Anlagen und der vorhandenen Erschließung sowie der Standortgunst eine schlechte Variante. Überdies würde sie die Nutzung einer anderen Fläche für bauliche Anlagen, voraussichtlich überdies Doppelstrukturen erzwingen und zusätzlichen Erschließungsaufwand erfordern.

Deshalb hat in der konkreten örtlichen Situation, in der keine entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft und keine entgegenstehenden nachbarlichen Ansprüche ersichtlich sind, die optimale Nutzung des vorhandenen Standortes Vorrang. Deshalb wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 1,0 zugelassen, also eine vollständige Inanspruchnahme des eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich der Raiffeisenstraße.

Diese Überschreitungsmöglichkeit gilt nicht für das südliche Gewerbegebiet. Hier soll die Fläche, die ja nur der nicht überbaubare Teil des südlich angrenzenden Gewerbegebietes ist, zusammen mit letzterem genutzt werden. Ein Bedarf für Überschreitung ist hier nicht ersichtlich, der bisher unbebaute Bereich kann in der bisher zugelassenen Intensität voraussichtlich zweckentsprechend genutzt werden.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Regelungen zur Baugrundstücksgröße und zur Bauweise sind im Ursprungsbebauungsplan für das jetzige Änderungsgebiet nicht getroffen worden. Bedarf ist auch jetzt nicht ersichtlich.

Regelungsbedarf besteht jedoch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, denn durch die Verlegung der Straße ergeben sich neue Baugebietsgrenze, die wiederum neue Baugrenzen notwendig bzw. sinnvoll machen. Dabei wird das Prinzip des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten, große zusammenhängende und damit großzügige Baufelder mit geringem Abstand zur Baugebietsgrenze auszuweisen. Es wird jedoch nicht nur an die geplante Straßenverschwenkung, sondern auch an die zwischenzeitliche Entwicklung angepasst. Dazu werden die Baugrenzen überwiegend mit demselben 5 m-Abstand zur Straße geführt wie bisher. Im Osten ist allerdings die Befestigung der Fläche bis auf 3 m an die Straße herangerückt. Da sie je nach Detailnutzung, z.B. als Lager, zur Hauptanlage werden kann, nimmt die neue Baugrenze hier die Nutzungsgrenze auf und verringert den Abstand zur Straße auf 3 m. Dies reicht für die Straßenbelange problemlos aus, wie der Bestand zeigt.

Änderungen ergeben sich auch auf der Nordseite. Dort waren die Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplanes an der rückwärtigen Kante damals bestehender Gebäude orientiert. Der Bestand an Gebäuden und anderen baulichen Anlagen hat sich in den seither vergangenen 25 Jahren jedoch relevant verändert. Deshalb wird die rückwärtige Baugrenze entlang der Gewerbegebietsgrenze geführt. Sie ermöglicht damit eine gute Flächennutzung, ohne die Belange der angrenzenden Bahntrasse zu beeinträchtigen.

Zur guten Flächennutzung gehört auch, daß verträgliche Nebenanlagen außerhalb der Baufelder angelegt werden dürfen. Hier macht der Ursprungsbebauungsplan deutliche Einschränkungen, indem er fast alle Nebenanlagen ausschließt und nur „die erforderlichen Zufahrten und Einfriedigungen“ zulässt. Für eine solch rigide Vorgehensweise wird kein Bedarf gesehen. Vielmehr soll die Fläche so gut wie möglich genutzt werden. Deshalb wird diese Festsetzung nicht übernommen, lediglich der Ausschluß von Garagen wird beibehalten, weil diese auch einen erheblichen stadtgestalterischen Aspekt haben und – falls sie im Gebiet überhaupt errichtet werden sollen – im Baufeld ihren verträglichen Platz finden können.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Gemeindestraße „Raiffeisenstraße“ gegeben. Sie bildet allerdings auch die einzige noch überwindbare Hürde für die Entwicklung des Betriebsstandortes. Deshalb wird sie verschwenkt und auf eine weiter südlich verlaufende Trasse verlegt. Die Straßenführung und –dimensionierung ergibt sich aus einem entsprechenden straßenplanerischen Entwurf.

Dieser Entwurf enthält auch Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für die Bepflanzung. Die Stadt will jedoch in diesem Themenfeld keine Detailregelungen vornehmen. Diese 10. Bebauungsplanänderung zeigt, daß aufgrund der Rahmenbedingungen und ihrer Entwicklungen sogar die Verlegung einer kompletten Straßenverkehrsfläche erforderlich sein kann. Deshalb sollen keine Regelungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche getroffen werden, die ggf. später aufwendig zu ändern bzw. anzupassen wären. Die Gemeindestraße steht in der Verfügung der Stadt. Hier kann sie auch ohne Bauleitplanverfahren eine angemessene Gestaltung und Nutzung organisieren.

So wird auf Pflanzfestsetzungen in der Verkehrsfläche verzichtet, weil die Stadt das auf ihrem Straßengrundstück selbst angemessen regeln kann. Auch die naturschutzrechtliche Kompensationsfrage bietet hier kein Argument für eine starre bauleitplanerische Regelung, nur damit die Baumpflanzung anrechenbar wird.

#### **4.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Der Ursprungsbebauungsplan setzt in den Gewerbegebieten Bepflanzungen fest, zum einen auf Stellplatzflächen, zum anderen entlang von Grundstücksgrenzen und zum dritten an Mauern und fensterlosen Wandflächen. Außerdem sind zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Letztgenannte stehen im Nordwesten des Plangebietes an der Außenkante. Offensichtlich sind sie und die Flächennutzung für den Raiffeisenbetrieb miteinander verträglich. Die Festsetzung wird deshalb beibehalten.

Im Ursprungsbebauungsplan war auch eine Reihe von Bäumen entlang des Ostteiles der Raiffeisenstraße als zu erhaltend festgesetzt. Im Laufe der vergangenen 25 Jahre ist dieser Bestand jedoch abgegangen und durch eine Reihe von Bäumen auf dem Straßengrundstück ersetzt worden. Die Festsetzung dieser 'öffentlichen Bäume' auf dem kommunalen Grundstück ist, wie oben schon erörtert, entbehrlich.

Die Vorschrift, Stellplätze durch Baumpflanzungen zu begrünen, wird in die Änderungsplanung übernommen. Dadurch kann eine Mindestbegrünung und Strukturierung erreicht und überdies eine Beschattung bewirkt werden. Weder eine Modifizierung der Intensität noch der vorgeschriebenen Arten ist erforderlich, denn das Maß ist nach wie vor sinnvoll und die Beibehaltung der Arten sichert die gestalterische Durchgängigkeit im Gesamtgebiet.

Der Flächenaufwand für die Stellplatzbegrünung ist gering und vereinbar mit der oben erörterten Zielsetzung, den Raiffeisenstandort möglichst intensiv zu nutzen und dazu bis zu 100% Grundfläche zuzulassen. Eine Einschränkung dieser Komplettnutzung ist durch die Bepflanzungsfestsetzung von Bäumen auf Stellplatzflächen zwar möglich. Diese kann allerdings nicht quantifiziert werden, weil auf der Bebauungsplanebene keine abschließende Regelung zu der Zahl der Stellplätze getroffen wird. Nach der Festsetzung 4.2 sind zwar, sobald Stellplätze errichtet werden, Bäume zu pflanzen und damit auch Flächen unversiegelt zu halten, so daß dann GRZ 1,0 nicht erreicht wird. Allerdings ist diese Abweichung angesichts schon vorhandener, bestandsgeschützter Stellplätze nicht zwingend und voraussichtlich so gering, daß sie nicht als Widerspruch zur Überschreitungsregel für die GRZ gesehen wird.

Die Festsetzung, Pflanzstreifen entlang von Baugrundstücksgrenzen anzulegen, ist nicht in die Änderungsplanung übernommen. Im Hauptteil des Änderungsgebietes, dem von der Raiffeisen genutzten Teil nördlich der Straße, wirkt sie voraussichtlich nicht, weil der Betrieb die gesamte Fläche zusammenhängend nutzt. Hier wären Pflanzstreifen überdies für die Betriebsorganisation störend und nähmen unnötig Fläche in Anspruch.

Im Änderungsgebiet südlich der Straße ist die Festsetzung ebenfalls nicht sinnvoll, obwohl es auf den ersten Blick widersprüchlich erscheint, im ungeänderten Bereich entlang einer Grundstücksgrenze einen Pflanzstreifen anzulegen und im geänderten Bereich nicht mehr. Der Änderungsbereich erfasst südlich der Straße aber nur den nicht überbaubaren Bereich zwischen Baugrenze und Straße. Dort ist eine erzwungene Hecke bis zur Straßenkante eher ungünstig, sowohl für die optische Großzügigkeit des Straßenraumes als auch hinsichtlich der Präsentationsmöglichkeiten der Gewerbe- und Handelsbetriebe sowie hinsichtlich der Einsehbarkeit der Straße und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Hier reicht es für die Strukturierung des Gebietes aus, wenn die Hecken bis zur Baugrenze gepflanzt werden müssen, aber nicht weiter. Dies passt auch besser zu dem Ausschluß von Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

#### **4.6 Sonstige Festsetzungen**

Der Ursprungsbebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Abdichtung und Entwässerung von Stellplatzflächen. Diese Regelung kann der Vorhabensebene überlassen bleiben. Eine Pauschalregelung kann z.B. für Mitarbeiterstellplätze im Randbereich unpassend und mit Blick auf das Schutzgut Grundwasser nachteilig sein. Deshalb wird auf die Übernahme verzichtet.

Stattdessen kann die Planung eine Maßnahme mit positivem Einfluß auf den Naturhaushalt vorbereiten, nämlich das Versickern von Niederschlagswasser. In den Baugebieten wird voraussichtlich nicht bzw. gering belastetes Niederschlagswasser anfallen. Grundsätzlich kann und soll dieses Wasser über eine bewachsene und belebte Bodenschicht, also quantitativ und qualitativ günstig für das Grundwasser, versickert werden. Deshalb wird die Versickerung festgesetzt. Allerdings sollen die beiden anderen, üblichen Formen des Umgangs mit dem Niederschlagswasser nicht außer Acht gelassen werden, seine Nutzung als Brauchwasser sowie die Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung.

Die Brauchwassernutzung bewirkt nicht nur eine ökonomische und ökologische Einsparung, sondern dient gleichzeitig als Regenrückhaltung und wirkt als Maßnahme gegen Grundwasserentnahme. Sie hat also, wie die Versickerung, 'ökologische' und weitere Vorteile, deshalb wird sie zugelassen. Sie wird auch empfohlen, da die Trinkwasserabgaben beim Wasserverband in den Sommermonaten (Mai bis September) auf einem hohen bis sehr hohen Niveau liegen und jährlich steigen, sodass die vorhandene technische Infrastruktur an ihre Grenzen gerät. Auf eine Textfestsetzung mit einer Pflicht für die Brauchwassersammlung und -nutzung wird jedoch angesichts des schon lange bestehenden Baurechts und im Hinblick auf die Gleichbehandlung mit den anderen Teilgebieten des Bebauungsplanes „Handels- und Gewerbepark Bederkesa“ verzichtet.

Die gedrosselte Ableitung hat diesbezüglich allenfalls geringe Vorteile. Sie ist aber das bisher genutzte Verfahren im Plangebiet. Deshalb wird auch sie nicht ausgeschlossen.

Das sehr große Raiffeisen-Grundstück bietet in direkter Nachbarschaft zu den Flächen, auf denen zu beseitigendes Niederschlagswasser anfällt, reichlich Raum für die Fassung und Rückhaltung dieses Wassers. Bauplanungsrechtlich ist dort durchweg überbaubare Grundstücksfläche und somit jegliche, auch bauliche Form der Rückhaltung zulässig. Rückhaltanlagen als Nebenanlagen können sogar darüber hinaus gehen, denn außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich Garagen ausgeschlossen. Damit bestehen sehr viele Möglichkeiten bis hin

zur Sammlung und Brauchwassernutzung, um das Niederschlagswasser schadlos zu beseitigen. Sie reichen von der flächenintensiven, aber günstig herzustellenden, flachen, begrünten Versickerungsmulde bis zum aufwendigen Staukanal. Für Dachwasser von Gewerbe- oder Einzelhandelshallen kann auch eine Variante sehr sinnvoll sein, bei der ein Staukanal nicht wie üblich unterirdisch verlegt, sondern neben der Halle auf die Geländeoberfläche gelegt und in einen bepflanzten Wall integriert wird. Die Stadt will jedoch angesichts der umfangreichen Möglichkeiten in den Baugebieten zugunsten der Flexibilität der Grundstücksorganisation und der Gestaltungsfreiheit der Bauherren keine Detailvorgaben machen.

#### 4.7 Flächenangaben

Zweckbestimmung der Fläche		ca. m <sup>2</sup>	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	37.502	100
2	Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“	11.281	30
	Eingeschränktes Gewerbegebiet	23.581	63
		(22.454)	(60)
	davon nördlich der Straße	(1.127)	(3)
	südlich der Straße	2.640	7
	Straßenverkehrsfläche		
		35.698	95
	<i>bisheriges Gewerbegebiet</i>	<i>1.804</i>	<i>5</i>
	<i>bisherige Straßenverkehrsfläche</i>		
3	Versiegelbare Fläche in den Baugebieten	34.637	92
	davon Versiegelbare Fläche in den Baugebieten nördlich der Straße	(33.735)	(90)
	davon Versiegelbare Fläche im Gewerbegebiet südlich der Straße	(902)	(2)
	<i>Bisher versiegelbare Fläche in den Gewerbegebieten</i>	<i>28.558</i>	<i>76</i>

## 5. Auswirkungen der Planung

Die Planung schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Raiffeisenbetriebes an seinem gut geeigneten Standort im Handels- und Gewerbepark Bederkesa.

Dadurch wird die Wirtschaftskraft vor Ort und in der Stadt gestärkt. Es wird zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen beigetragen. Die ortsnahe Versorgung der landwirtschaftlichen Betriebe wird gewährleistet und verbessert, außerdem wird ein Beitrag zur Sicherung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung geleistet.

Die Verträglichkeit des geplanten Raiffeisenmarktes und der zugelassenen Verkaufsflächen ist durch ein Fachgutachten (CIMA: „Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung eines Raiffeisenmarktes am Standort Raiffeisenstraße, Bad Bederkesa in der Stadt Geestland“; Hannover, 29.9.2023) nachgewiesen: *„Im zentralen Versorgungsbereich Bad Bederkesa löst das Prüfvorhaben Umsatzumverteilungen im Sortiment „Baumarktartikel, Gartenbedarf (incl. Pflanzen / Erden)“ aus, die mit rd. 12,2 % bzw. 0,06 Mio. € eine abwägungsrelevante Schwelle überschreiten. Der absolute Verdrängungsumsatz liegt allerdings nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle v 0,05 Mio. €.*

*Mit den ermittelten Werten der Erweiterung des Bau- und Gartenfachmarktes würden die Auswirkungen insbesondere für den im zentralen Versorgungsbereich Bad Bederkesa ansässigen Betrieb spürbar sein. Negative Auswirkungen des Planvorhabens auf den Betrieb im zentralen Versorgungsbereich Bad Bederkesa sind auf Grundlage der ermittelten Umverteilungseffekte nicht unmittelbar zu erwarten, allerdings sind diese aufgrund der bereits nicht-marktgerechten Aufstellung auch nicht gänzlich auszuschließen.*

*Selbst im Falle einer etwaigen Betriebsaufgabe kann das Planvorhaben die Versorgung für die Bevölkerung im ehemaligen Samtgemeindegebiet weiterhin sicherstellen. Die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes wird damit weiterhin gewährleistet.*

*Im Sortiment „Zoobedarf“ ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche als verträglich anzusehen. Zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Planvorhaben nicht in ihrer Versorgungsfunktion beeinträchtigt. Aus gutachterlicher Sicht sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zu erwarten.“*

Die Planung ist somit den Zielen der Raumordnung angepasst.

Daß eine Wirkung auf ein ortsansässiges Unternehmen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird im Hinblick die Handlungsmöglichkeiten des Unternehmens sowie auf die sichere Versorgungssituation der Bevölkerung und auf deren erwartete Verbesserung durch die Realisierung des Vorhabens in Kauf genommen. Eine Verringerung der zugelassenen Verkaufsfläche oder ein Verzicht auf die angestrebte, schlüssige Weiterentwicklung im Plangebiet geht dem als gering gewerteten Risiko im Range nach.

Das Gutachten wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Raiffeisenstraße wird als gut ausgebaute Straße auf einem 13 m breiten Straßengrundstück mit großen Kurvenradien nach Süden und anschließend nach Norden verschwenkt. Dabei wird ein kurzes Stück der Gemeindestraße „Fehrenkamp“ mit ihrem ebenfalls breiten Straßengrundstück mitgenutzt. Hier werden alle Voraussetzungen für einen sicheren und leichten Verkehr geschaffen.

In diesem Abschnitt mündet eine sehr kurze Sackgasse mit vier rückwärtigen Anliegern auf einem knapp 5 m breiten Wegegrundstück ohne Wendestelle. Sie hat den Charakter einer Privatzufahrt und ist nur sehr gering frequentiert. Diese Sackgasse ist Teil des rechtskräftigen Mischgebietes und keine Verkehrsfläche. Es wird keine Kreuzung oder Einmündung von Straßenverkehrsflächen gebildet.

Die notwendige Verschwenkung und Verlegung der Straße führt zu einer Verlängerung der Straße und damit zu zusätzlicher Straßenverkehrsfläche und Verringerung der Gewerbefläche. Außerdem führt sie zum Verlust von voraussichtlich fünf vorhandenen und zur Pflanzung von voraussichtlich 14 neuen Straßenbäumen.

Aufgrund der Verminderung des Baugebietsanteils zugunsten des Verkehrsflächenanteils des Plangebietes ist im Vergleich mit der bisherigen Baurechtssituation grundsätzlich mit geringerer Verkehrsentstehung zu rechnen.

Tendenziell verkehrsverstärkend wirkt üblicherweise die Vergrößerung von Einzelhandelsflächen. Jedoch dient die Entwicklung des Raiffeisenmarktes der Sicherung der vorhandenen Kundenstruktur und –frequenz. Insgesamt wird keine relevante Verstärkung von Verkehrsaufkommen erwartet

Sollte die Raiffeisenstraße, wie im Beteiligungsverfahren behauptet, als Abkürzung für Durchgangsverkehr genutzt sein, so würde diese Funktion durch den Verschwenk und die damit einhergehende Streckenverlängerung unattraktiver werden, so daß die Planung auch diesbezüglich zu einer Verkehrsverminderung beitrüge.

Die Planung hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Bahnstrecke.

Die Emissions- und die Immissionssituation bleiben im wesentlichen unverändert. Das Mischgebiet im Bebauungsplan „Handels- und Gewerbepark Bederkesa“ ist zusammen mit den angrenzenden Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten durch die Gemeindestraßen Fehrenkamp und Raiffeisenstraße erschlossen. Beide Straßen dienen dem Verkehr durch die Anwohner und Besucher sowie sonstigen Nutzer dieser Baugebiete. Sie sind der öffentlichen Nutzung gewidmet. Eine besondere, ungebührliche Belastung des Mischgebietes ist weder bisher noch künftig ersichtlich.

Durch die Planung darf 6.079 m<sup>2</sup> Gewerbe- bzw. Sondergebiet zusätzlich versiegelt werden. Relevante Einschränkungen für Bodenfunktionen sind nach den Erfahrungen mit der großflächigen Bestandsversiegelung nicht ersichtlich. Durch die zusätzliche Nutzungsmöglichkeit wird Bedarf an Gewerbe- bzw. Sondergebiet, welches sonst an anderer Stelle als versiegelbar ausgewiesen und erschlossen werden müsste, vermindert.

Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde dürfen Gehölze nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September (eines jeden Jahres) gerodet werden.

Dies geht über die Regelung des Naturschutzgesetzes hinaus. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG lautet: *„Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen“.*

Der Gesetzgeber sieht also nicht die Notwendigkeit, jegliche Rodung im Sommerhalbjahr zu verbieten, sondern lässt den Grundstückseigentümern und –besitzern aus guten Gründen Entscheidungsspielraum. Die Stadt sieht keine städtebauliche Notwendigkeit oder auch nur Rechtfertigung, im Plangebiet schärfer vorzugehen als der Bundesgesetzgeber.

Überdies gilt dieses Verbot gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 Nrn. 2-4 BNatSchG nicht für „*Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie ... der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen*“, für „*nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft*“ und für „*zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.*“

Gerade die letztgenannte Wertung des Gesetzgebers spricht deutlich gegen ein absolutes Verbot von Gehölzbeseitigung.

Im Plangebiet gibt es Gehölze, die bisher gefällt werden dürfen. Bisher und künftig sind Eingriffe und Bauvorhaben gem. Rechtskraft des Bebauungsplanes zulässig, so daß das Verbot des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nicht greift. Es greift außerdem nicht, wenn die Verkehrssicherheit die Maßnahme erfordert.

## 6. Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungssysteme sind bereits vorhanden; im Bereich des zu verlegenden Abschnitts der Raiffeisenstraße müssen sie voraussichtlich ebenfalls verlegt werden. Neue Bebauung kann an diese Systeme angebunden werden.

Die Wasserversorgung ist vorhanden. 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.

Das Plangebiet ist bereits seit langem rechtskräftiges Gewerbe- und eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. öffentliche Straßenverkehrsfläche und zum weit überwiegenden Teil bereits gewerblich genutzt. Deshalb wird davon ausgegangen, daß die vorhandenen Löschwasserversorgungseinrichtungen auch künftig ausreichen, zumal mit dieser Bebauungsplanänderung die Baugebietsfläche zugunsten der Straßenverkehrsfläche verringert wird.

Im Plangebiet liegen u.a. Stromkabel. Hier ist bei Erdarbeiten besondere Vorsicht walten zu lassen und Rücksicht zu nehmen. Arbeiten in Leitungsnähe sind in Handschachtung auszuführen.

Im Plangebiet sind auch Anlagen der Vodafone GmbH vorhanden. Die Gesellschaft soll bei Bauvorhaben beteiligt werden, da sie beabsichtigt, dann Auskunft über den Leitungsbestand zu geben.

Für die Andienung mit dem Müllfahrzeug stehen auch künftig die Straßen „Raiffeisenstraße“ und „Fehrenkamp“ zur Verfügung. Müllbehälter müssen an diesen Straßen bereitgestellt werden, da die private Erschließung des großflächigen Gewerbegebietes zwar für die Andienung mit dem Müllfahrzeug geeignet, aber nicht bestimmt sind. Die Bereitstellung ist zumutbar und bereits langjährige Übung.

## 7. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die vollständige Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Verlegung der „Raiffeisenstraße“ erforderlich. Die Kosten dafür werden zur Zeit ermittelt. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Stadt Geestland entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollten bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, bildet der Bebauungsplan die dafür notwendige Grundlage.

## 8. Bodenfunde

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich nach Angaben der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven mehrere urgeschichtliche Fundstellen (Nr. der Arch. Landesaufnahme: Bederkesa 104 - 107), deren Lage etc. jedoch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu dieser Bebauungsplanänderung nicht mitgeteilt wurden. Aufgrund der externen Fundstellen ist nach Einschätzung der Archäologischen Denkmalpflege für das Plangebiet mit Siedlungsbe-funden der Vorrömischen-Eisenzeit und Bronzezeit zu rechnen; dies erfordere „eine vorherige Ausgrabung des Areals“.

Das Areal ist allerdings zur sehr großen Teilen bereits seit langem mit Straßen und Gewerbe be-baut. Der geringe, noch nicht bebaute Teil wurde vormals landwirtschaftlich genutzt. Bei allen diesen Nutzungen wurden Bodeneingriffe durchgeführt, ohne das im Plangebiet ur- oder frühge-schichtliche Bodenfunde bekannt sind. Deshalb wird die Einschätzung der Archäologischen Denkmalpflege nicht geteilt. Überdies ist eine Ausgrabung des Areals mit Gebäuden und weite-ren baulichen Anlagen nicht realistisch.

Es kann lediglich nicht völlig ausgeschlossen werden, daß bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden können. Deshalb sind Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Beginn der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 9439-0) anzuzeigen. Eine möglichst frühzei-tige Anzeige und Terminabstimmung wird empfohlen.

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln. **Alle diese Funde sind meldepflichtig** (§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz).

Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cuxhaven (im Hause Burg Bederkesa, Tel. 04745 94390) zu melden. **Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer der Fläche.**

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Ar-beiten gestattet.

## 9. Verfassererklärung

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Handels- und Gewerbepark Bederkesa“, Ortschaft Bad Bederkesa, wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 30 November 2023

## Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat am die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Handels- und Gewerbepark Bederkesa“, Ortschaft Bad Bederkesa, beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen. Der geänderte Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen. Am hat der Rat der Stadt Geestland die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Handels- und Gewerbepark Bederkesa“, Ortschaft Bad Bederkesa, als Satzung beschlossen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

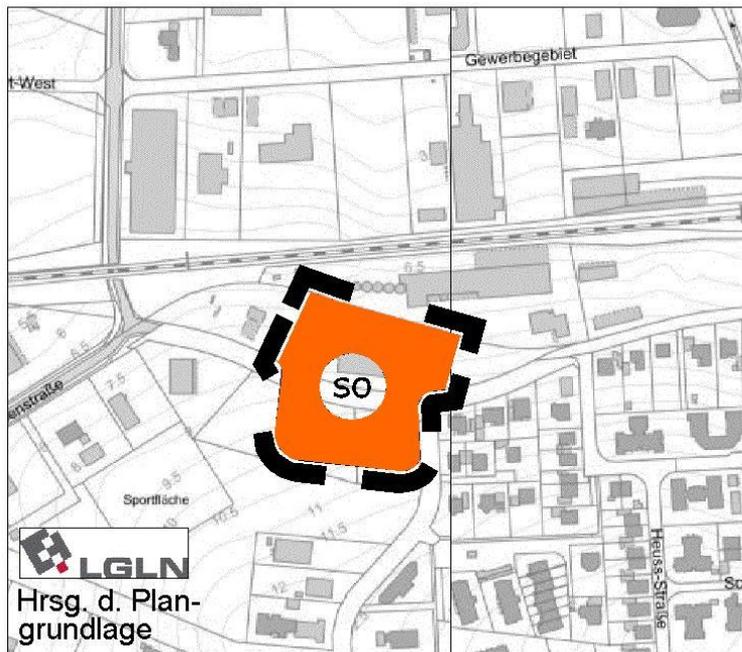
Geestland, den

Bürgermeisterin

## Stadt Geestland Ortschaft Bad Bederkesa

Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB  
aufgrund der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36  
„Handels- und Gewerbepark Bederkesa“, Ortschaft Bad Bederkesa“

### Planzeichnung



### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiet  
„Großflächige  
Einzelhandelsbetriebe“

Sonstige Planzeichen



Grenze des  
räumlichen  
Geltungsbereichs

Maßgeblich ist die BauNVO  
i.d.F.v. 3.7.2023

### Verfahrensablauf

Die Stadt Geestland hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Handels- und Gewerbepark Bederkesa“, Ortschaft Bad Bederkesa, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. In diesem Verfahren hat sie einen Teil des Plangebietes, der im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist, als Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt.

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am [ ] als Satzung beschlossen.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Geestland, den

(Bürgermeisterin)