

Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKoMVG) hat der Rat der Stadt Geestland den Bebauungsplan Nr. 218 "Schule Friedrichsruh", Ortschaft Langen bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Geestland, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 "Schule Friedrichsruh", Ortschaft Langen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geestland, den Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskataster und ist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand August 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Landesamt für Geoformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Oldendorf-Katasteramt Wesermünde

Bremerhaven, den (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 218 "Schule Friedrichsruh", Ortschaft Langen wurde ausgearbeitet von der Sweco GmbH, Bremen.

Bremen, den (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 218 "Schule Friedrichsruh", Ortschaft Langen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 06.01.2022 bis 07.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren die ausliegenden Unterlagen auch unter www.geestland.eu verfügbar.

Geestland, den Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 218 "Schule Friedrichsruh", Ortschaft Langen und die Begründung haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum waren die ausliegenden Unterlagen auch unter www.geestland.eu verfügbar.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Geestland, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan Nr. 218 "Schule Friedrichsruh", Ortschaft Langen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geestland, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 218 "Schule Friedrichsruh", Ortschaft Langen ist am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 218 "Schule Friedrichsruh", Ortschaft Langen ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Geestland, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 218 "Schule Friedrichsruh", Ortschaft Langen ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Geestland, den Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind außerschulische Nutzungen des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal III Vollgeschosse zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1a BauGB)

3.1 Für die Beeinträchtigung und den Verlust von wertvollen Waldbiotopen ist innerhalb der Ackerfläche des Flurstücks 111 (Gemarkung Langen, Flur 16) - SPE Fläche 2 - eine Fläche in einer Größe von 3.640 m² als Wald anzulegen.

3.2 Für die Beeinträchtigung und den Verlust von wertvollen Waldbiotopen sowie als Kompensation für die Bodenversiegelung ist innerhalb der Ackerfläche des Flurstücks 111 (Gemarkung Langen, Flur 16) - SPE Fläche 1 - eine Fläche als Waldmantel / mesophiles Gebüsch (Fläche von 3.849 m²) anzulegen.

3.3 Für die Beeinträchtigung und den Verlust von wertvollen Waldbiotopen ist eine Fläche von 3.535 m² über die Naturschutzstiftung im Pool Ahrensbach auf der Fläche Flurst. 513/127, Flur 1, Gemarkung Mittelstenah, auszugleichen.

3.4 Zielbiotope der Aufforstungsmaßnahmen unter 3.1. und 3.2. sind die Entwicklung von bodensaurem Buchenwald, die Erstellung eines strukturreichen Waldmantels sowie magerer, basenarmer Standorte und ein mesophiles bzw. bodensaures Laubgebüsch. Die Entwicklung naturnaher Waldstandorte kompensiert die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und ermöglicht die Entwicklung wertvoller Lebensräume für Pflanzen und Tiere, insbesondere für Gehölzbrüter und Fledermäuse in intensiv genutzten Agrarräumen.

3.5 Die Einfriedung der Fläche für den Gemeinbedarf (Schulgrundstück) hat so zu erfolgen, dass der Zaun im bodennahen Bereich für Kleintiere passierbar ist (Maschenweite mind. 5 cm).

3.6 Insektenschonende Beleuchtung des Gebietes

Die Flächen- und Wegbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

3.7 Für die Beseitigung der potenziellen Quartiere (Baumhöhlen) sind in Zusammenarbeit mit der Schule und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Hinzuziehung eines Fledermaus- spezialisten insgesamt 8 Ersatzquartiere für Fledermäuse und 8 Nistkästen für Höhlenbrüter am Schulgebäude und an geeigneten Bäumen auf dem Schulgelände anzubringen.

Die Maßnahmen sind vor Beginn der Beseitigung der potenziellen Quartiere vorzunehmen.

4. Wald

4.1 In der zeichnerisch festgesetzten Waldfläche ist der vorhandene Waldbestand dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

4.2 Innerhalb der Waldfläche ist die Herstellung von 3 Durchgängen, in Form von wasserdurchlässigen, unbefestigten Wegen, zulässig. Diese dürfen jeweils eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung zur Sicherung der Erreichbarkeit der geplanten und vorhandenen Gebäude und der Sicherung erforderlicher Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, in den überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Fläche in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Zufahrten zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Sport- und Pausenfläche sind die Errichtung von Aufenthalts- und Sportflächen sowie die Errichtung von Nebenanlagen zulässig.

6. Regelung des Wasserabflusses

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ ein Rückhaltebecken bzw. eine Rückhaltemaßnahmen für das Oberflächenwasser in einem Gesamtvolumen von 155 m³ anzulegen.

Hinweise

H1 Denkmalschutz

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzholzesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Cuxhaven als unterer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

Die Schulhofumgestaltung im östlichen Teil des Bebauungsplans wurde bereits archäologisch begleitet. Kommt es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu Erdarbeiten zur Aus- oder Umgestaltung des Schulgeländes, außerhalb des Bereiches der Schulhofumgestaltung im östlichen Bereich des Bebauungsplans, so dürfen diese nur in Anwesenheit einer Fachkraft der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven erfolgen. Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (in Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 / 9439-0) abzustimmen und festzulegen.

Bei einem Verstoß gegen die o. g. Auflage wird ein Ordnungswidrigkeitenverfahren nach § 35 NDSchG eingeleitet. Die Ordnungswidrigkeiten können mit Gelbbußen bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

H2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungs- dienst direkt zu benachrichtigen.

H3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Vor der Fällung von Bäumen und Sträuchern sind diese auf Nester und Bruthöhlen von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Soweit besetzte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, sind, um eine Tötung und erhebliche Störung von Tieren zu vermeiden, Bäume und Sträucher außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) zu fällen. Werden dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- die Beseitigung von Ilex-Exemplaren in der als Schulhof genutzten Gemeinbedarfsfläche (Schulhofwald) ist nur mit einer Ausnahmegenehmigung des Landkreises Cuxhaven zulässig.

H4 Baumschutz

Die vorhandenen und verbleibenden Bäume innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, außerhalb der überbaubaren Flächen, sind möglichst zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Um Schäden im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich von zu erhaltenen Bäumen zu minimieren sind vor Beginn von Baumaßnahmen baubegleitende Schutzmaßnahmen nach RAS-LP 4 und DIN 18920 durchzuführen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind Gehölzkronen von zu erhaltenden Bäumen, die in den Arbeitsbereich von Baumaschinen hineinragen, durch einen Fachbetrieb des Garten- und Landschaftsbaus so zurückzubinden oder zurückzuschneiden, so dass keine Beschädigungen entstehen können.

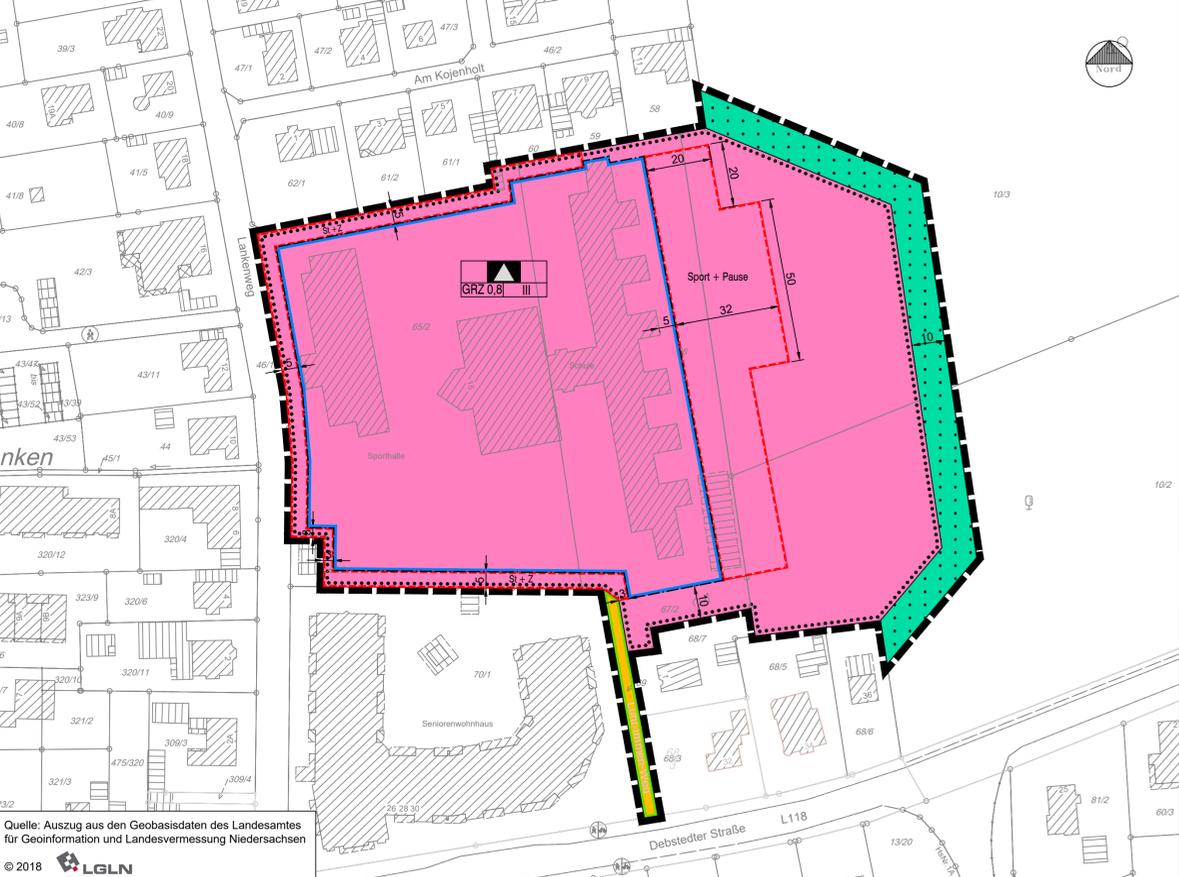
H5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen

Zeichnerische Festsetzungen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2018 LGLN

Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchgeführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Für den fachgerechten Bodenschutz sind die Vorgaben der DIN 19639, bei baulichen Maßnahmen, zu berücksichtigen.

H6 Ökologische Baubegleitung

In der Zeit von Baubeginn bis Bauende soll eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person erfolgen. Aufgabe der Ökologischen Baubegleitung ist die beratende Begleitung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert.

H7 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes (WSG) für das Wasserwerk Langen/ Leherheide der swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG. Hier ist auf die Berücksichtigung der Verordnung zum Wasserschutzgebiet hinzuweisen. Neben der Angrenzung und Zonierung des Wasserschutzgebietes sind die Aussagen des § 4 der Verordnung einzuhalten und bei Bedarf und der Errichtung von baulichen Anlagen und damit verbundener Maßnahmen mit dem Landkreis Cuxhaven - Amt Wasser- und Abfallwirtschaft abzustimmen bzw. entsprechende Anträge zur Genehmigung zu stellen.

H8 Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Geestland eingesehen werden.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

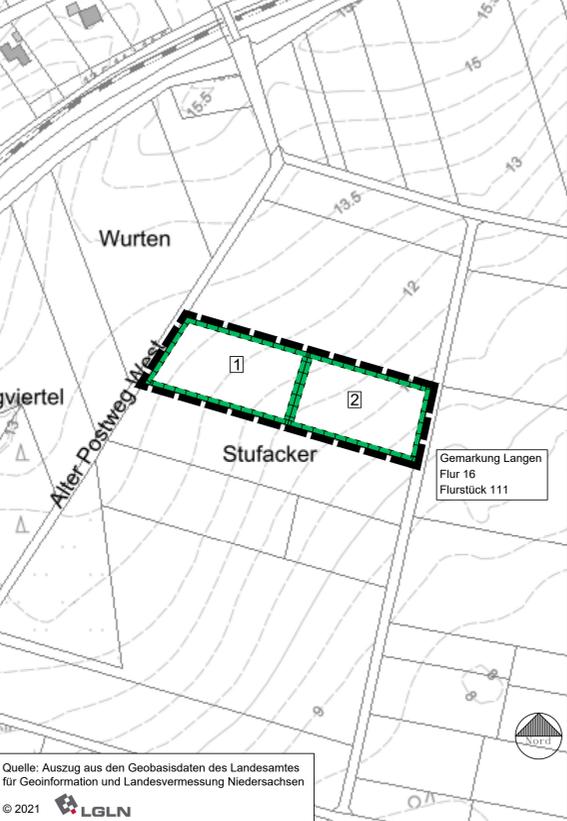
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Ausgleichsflächen

Maßstab 1 : 2.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2021 LGLN

Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1 Kennzeichnung der Maßnahme

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Sport- und Pausenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

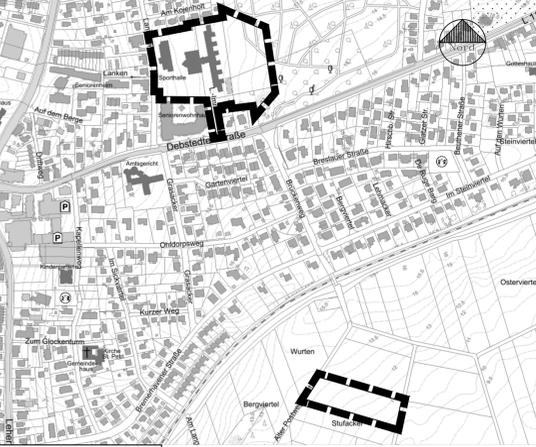
Sport + Pause Sport- und Pausenflächen

St + Z Stellplätze und Zufahrten

Grenze d. räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Übersichtskarte

Maßstab 1 : 5.000



Auftraggeber:

Stadt Geestland

Landkreis Cuxhaven

Bauvorhaben: BEBAUUNGSPLAN NR. 218

Datum: 18.02.2022

Maßstab: 1 : 1.000

Interner Vermerk:

Planstand:

ENTWURF zur erneuten Beteiligung

Projekt-Nr.: 0310-17-032

Projekt-Daten: 220607-Langen BP218-Schule.dwg

Planverfasser: M. Brinschwitz

CAD-Bearb.: W. Bösch

geprüft: 0310-17-032

SWECO

Sweco GmbH - Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung D - 28359 Bremen, Karl-Ferdinand-Braun-Straße 9 - Telefon +49 421 20 32 6