

# PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Geestland den Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd, Ortschaft Elmlohe, Stadt Geestland“ durch den Rat der Stadt Geestland beschlossen und den weiteren Festsetzungen, auf Satzung beschlossen.

Stadt Geestland, den ...

## Planverfasser

Den Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd, Ortschaft Elmlohe, Stadt Geestland“ wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DOOR GEB • ARCHITEKTUR • STADTBAU • ÖKOLOGIE • AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN.

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: © GeoBasis-DEAGUN 2026  
Jahr der Bereitstellung der Geodaten durch das LGLN 2026

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

den (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd, Ortschaft Elmlohe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... orts- überlänglich bekannt gemacht worden.

Stadt Geestland, den ...

## Beteiligung der Öffentlichkeit und Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd, Ortschaft Elmlohe“ und die Begrenzung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichung ist wurden am ... ortsüberlänglich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom ... bis ... im Internet über www.geestland.eu und über https://www.niedersachsen.de erstellt.

Zusätzlich haben den Unterlagen öffentlich ausliegen. Stadt Geestland, den ...

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd, Ortschaft Elmlohe“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... die Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Stadt Geestland, den ...

## Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd, Ortschaft Elmlohe“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd, Ortschaft Elmlohe“ ist damit am ... in Kraft getreten. Stadt Geestland, den ...

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 240 „Wohnen mit Pferd, Ortschaft Elmlohe“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Stadt Geestland, den ...

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

## Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GV Bl. 2025 Nr. 3).

## Bauabstandsverordnung (BauAV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

## Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GV Bl. 2025 Nr. 52).

## Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW) sind folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 5a Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für öffentliche Verwaltungen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Im Dörflichen Wohngebiet MDW 1 sind maximal zwei Wohnneheiten je Einzelhaus und im Dörflichen Wohngebiet MDW 2 nur eine Wohnneheit pro Einzelhaus zulässig.
- Hochbauten sind im Dörflichen Wohngebiet MDW 2 so auszubilden, dass sie im Hochwasserfall bis zum potenziellen Wasserstand eines 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100/ Wasserstand 0,45 m) gegen eindringendes Wasser gesichert sind. Sicherheitsrelevante technische Anlagen sind nur oberhalb dieser Höhe zulässig.
- Für die Bestimmung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage von 2,96 m NN am festgelegten Bezugspunkt maßgebend.

Steigt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude hin an, so darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um einen Zuschlag überschritten werden. Der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche, gemessen am zu errichtenden Gebäude, und dem o. g. Bezugspunkt.
- In den festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Kronen- und Wurzelbereiche der Gehölze sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Bodenauflösungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Gehölze sind nicht zulässig. Als Wurzelbereich gilt der Kronenbereich der vorhandenen Bäume/Gehölze plus die daran angrenzende Fläche mit einer Tiefe von 1,50 m Tiefe. Die zu erhaltenden Gehölze sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 und der R 888, Ausgabe 2023 - zu schützen. Bei einem Abgang von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung mit einer einheimischen, standortgerechten Art durchzuführen.
- Die zu erhaltenden Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 und der R 888, Ausgabe 2023 - zu schützen. Bei einem Abgang von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung mit einer einheimischen, standortgerechten Art durchzuführen.
- Auf den privaten Grundstücken ist bei einer Neubebauung mindestens ein traditioneller Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Boskoop, Biemwälder Winter, Altäcker Pflanzküchen, Güte Lubo, Bürgemeisterkirsche, Schattenerdbeere und Hausweitsche. Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hausbaukörpers durchzuführen.
- Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung: Weide- und Wiesenflächen sind als Weide oder Wiese zu bewirtschaften. Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung von Tieren (z. B. Futtermästen, Tränken) oder Unterstände für die Tierhaltung sind nur als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Es dürfen nur durchsichtige Weidezaune errichtet werden. Der Gewässerandräufeln (von bebauten freibehaltende Fläche) ist von einer Einzäunung auszunehmen.
- An der Nordgrenze der privaten Grünflächen ist eine mindestens zweireihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Weißdorn, Schlehe, Hasel, Hainbuche, Holboche, Stachelbeere, Grauwilde und Ohrweide. Für eine artenreiche Pflanzung sind mind. vier verschiedene Gehölze zu verwenden. Gehölze sind in den ersten drei Jahren nach Pflanzung stets durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Heckenzäunung darf pro Grundstück einmal auf einer Breite von maximal 4,00 unterbrochen werden, um die Erreichbarkeit der Grünflächen zu gewährleisten.
- Die im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft existierenden Grünflächen sind extensiv zu nutzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Im Bereich der Grünflächen ist eine extensive Bewässerung mit einem ein- bis zweireihigen Mähstreifen pro Jahr ab dem Ende Juni des Jahres durchzuführen. Die Mähst ist vom Flächenbesitzer nach außen durchzuführen. Das Mähgut ist abzuführen. Entlang des Grabens ist ein 2,00 m breiter Saum in mehrjährigem Rhythmus zu mähen.

Alternativ ist eine extensive Bewässerung zulässig. Die maximal zulässige Literzahl beträgt in der Zeit vom 01.07 bis 31.10, maximal 3 Großweihenheiten (GV) pro Hektar. Bei einer sogenannten Winterbewässerung vom 01.11 bis 01.03, sind maximal 1,5 GV pro Hektar zulässig. Eine Pflegeschritt ab September ist zulässig, um eine Kurzzeitigkeit der Flächen im Frühjahr zu erzielen und eventuellen Verwundungen entgegenzuwirken.
- Die Verwendung von mineralischem und organischem Dünger (einschl. Gülle), die Kalkung, der Bodenbesatz, die Befruchtung und Umbruch, Neuanbau, Reparatur- und Nachsaat sind unzulässig. Die Lagerung von Heu- oder Rundballen ist nicht zulässig. Waten, Schleppen, Rutschen u. an Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nur bis Mitte März zulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

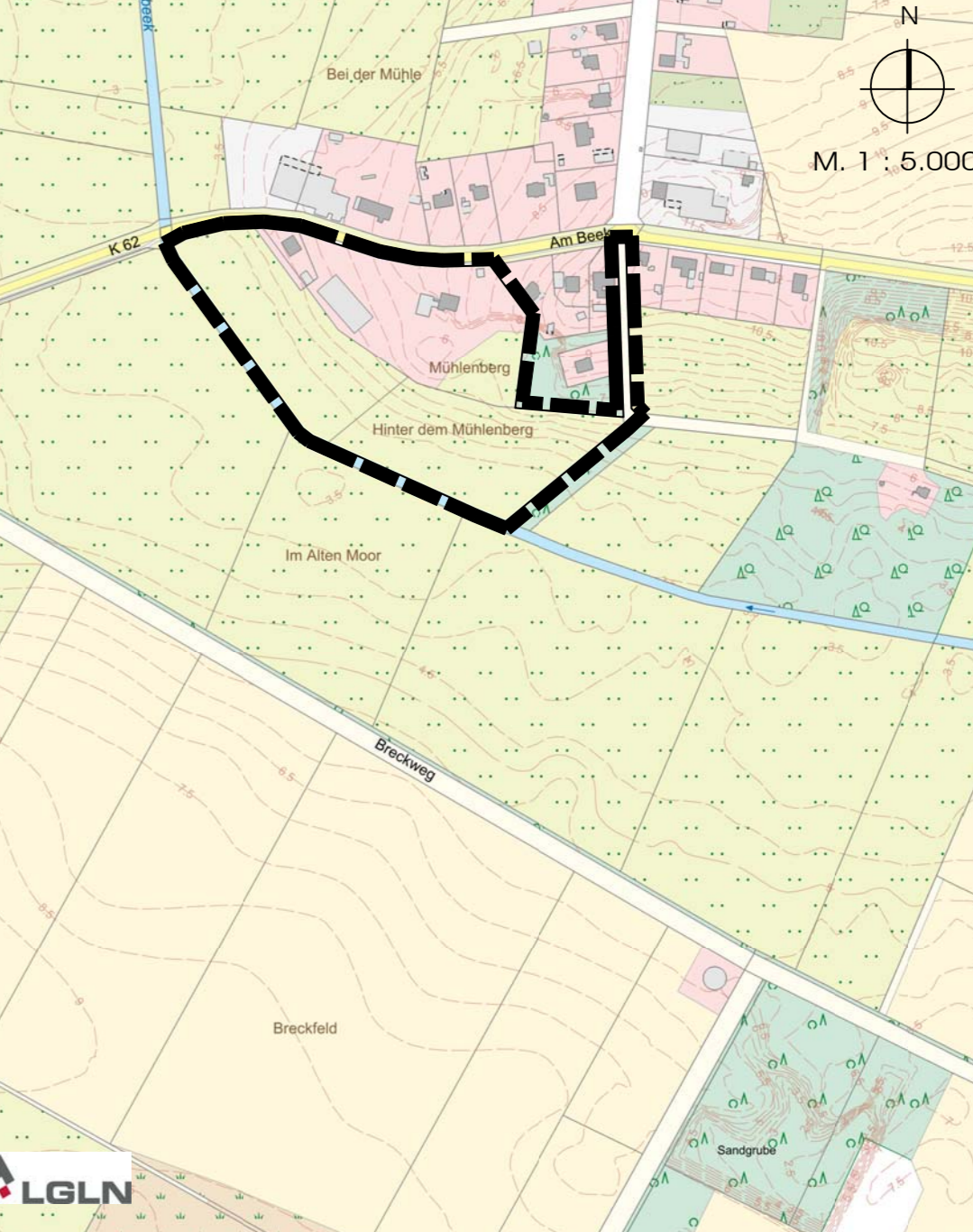
- Für neu zu errichtende Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlage sowie Garagen/ Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Gärten, Zweistöckel, Eise, Freisitzgebiete und Zwischenbauten.
- Für die Dachbedeckung neu zu errichtender Hauptgebäude sind nur gedämmte Fassaden zulässig, die sich in Umgebung erdigen, stark glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- Das im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist gedrosselt dem Gewässer Quabbenbeck zuzuführen. Die hierfür notwendigen Regenrückhaltungen sind nach dem ATV-Regelwerk unter Berücksichtigung von Stoffkonzentrationen (maximaler 10-jähriger Regenergehalt) zu dimensionieren und zu betreiben. Oberflächennasser darf dem Gewässersystem dabei nur gedrosselt mit max. 1,5 l/s ha zugeführt werden. Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung so zu reinigen, dass sich keine Verschlechterung der Gewässerqualität des Einleitungs-gewässers ergibt. Die Nutzung von Oberflächenwasser zu Gartenbewässerung oder als Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten u.- o. fängerschichtliche Bodentunde (das können u. a. sein: Tongefäß-schichten, Holzkohleschichten, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angesprochen werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutz-gesetzes (NDStSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde u. Fund-stellen sind nach § 14 Abs. 2 NDStSchG bis zum Abtau von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu sichern, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baummaßnahmen, der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abbau von Gebäuden/ Gebäudeanteilen auszuscheiden, das artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Gebäude sind vor dem Abbau oder wesentlichen Umbau auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder brütende Vögel (z. B. Schwärze) durch eine fachkundige Person zu prüfen, ist nicht auszuschließen, dass Habitat be-sonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Gemäß § 39 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres weder entfernt noch abgeschnitten oder auf dem Stock gesetzt werden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb des vorgenannten Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaft besetzten Nistplätzen oder von besetzten Baumhöhlen -spalten durch Vögel und Fledermäuse unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachkundige Person zu prüfen und schriftlich mit Fotografie zu dokumentieren.
- Mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Irrmissionen, ausgehend von der ord-nungsgemäßen Landschaft, sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.
- Gemäß der Satzung des Umhüllungsvorhabens Nr. 82 Gesetze müssen Ufergrundstücke an Verbindungswässern einen Raumbreite in einer Breite von 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante, zur Verfügung stellen. Sie dürfen in einer Breite von 5,00 m von der oberen Böschungskante nicht bebaut werden. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.
- Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene und geplante Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gemäß § 39 BNatSchG gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kührstedt. Die Schutz-bestimmungen der für das Wasserwerk Kührstedt geltenden Wasserschutzgebietverordnung vom 16. Oktober 1984 sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu beachten.
- Gemäß der Satzung des Wasserverbandes Wasserwerke über die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht aus dezentra-len Anlagen auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke vom 01.01.2014 i.H.v. der 1. Änderungsatzung vom 01.01.2019- erfolgt die Beseitigung des häuslichen Abwassers über Kleinkläranlagen. Kleinkläranlagen müssen den Vorgaben des ATV-Regelwerkes DWA A 221, der DIN 4261 und der DIN EN 12566 entsprechen. Die Kleinkläranlagen müssen außerdem die Abbaufähigkeit D (erweiterte Abwasserbehandlung) aufweisen. Die technische Ausführung der Kleinkläranlage (z. B. Robertarmmesch) sowie die zulässigen Grenzwerte für die Abwasserbeschaffenheit werden durch den Landkreis Cuxhaven vorgegeben und sind zu berücksichtigen.
- Die der Planung und den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- Vorschriften) können bei der Stadt Geestland während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - MDW 1.2.2. Dorfgebiete -MDW 1 bzw. 2 (§ 5 a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,30 bzw. 0,60 2.5. Grundflächenzahl
  - II 2.7. Zahl der Vollgeschosse
  - 10,0 m 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (GH)
  - 2,96 m X 2.8. Bezugspunkt für die festgelegte Gebäudehöhe (GH) in Meter u. NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Wirtschaftsweg
- Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Abfall - Abfallsammelplatz
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - 10.1. Wasserflächen
  - 10.2. Überschwemmungsgebiet
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - GFL 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Gewässerandräufeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abstände in Metern
- Aufmaß - nachrichtlich



STADT GEESTLAND  
LANDKREIS CUXHAVEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 240  
"WOHNEN MIT PFERD"  
ORTSCHAFT ELMLOHE  
- einschließlich örtlicher Bauvorschriften -  
[Liegenschaftskarte - Stand April 2025]  
PLANUNGSBÜRO DOOR GEB • ARCHITEKTUR • STADTBAU • ÖKOLOGIE • AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN