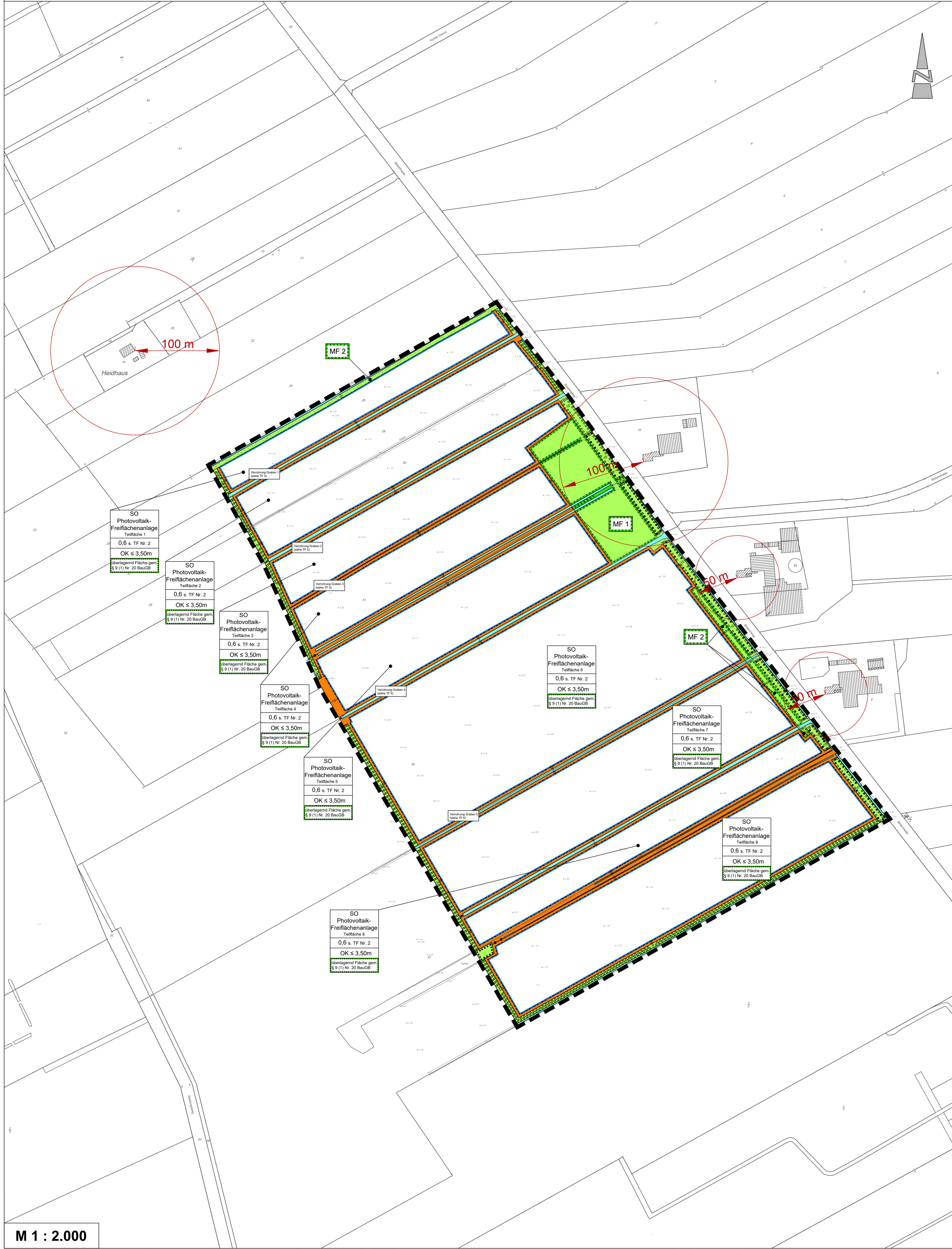


Stadt Eisfleth

Bebauungsplan Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide"



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in dem jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Eisfleth den Bebauungsplan Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Eisfleth, (Siegel)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionalkarte Odenburg
Katasteramt Odenburg-Clippenberg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotriebe ist einwandfrei möglich.

Brake, den (Siegel)
Katasteramt Brake
sowie WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), ©2024

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann - Mosebach & Partner.

Rastede,
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eisfleth hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eisfleth,
Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eisfleth hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" hat mit Begründung und den wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausliegen.

Eisfleth,
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Eisfleth hat den Bebauungsplan Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB und als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Eisfleth,
Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Eisfleth,
Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Eisfleth,
Bürgermeisterin

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide" stimmt mit der Urschrift überein.

Eisfleth,
Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
OK ≤ 3,50 m Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenzen
überbaubare Grundstücksfläche
nicht-überbaubare Grundstücksfläche

4. Wasserflächen

Wasserflächen, hier: Gräben

5. Grünflächen

private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Bemaßungen in m, z. B. 3 m
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Gewässerräumstreifen

8. Informelle Darstellungen

Abstand zu Wohngebäuden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (Teilfläche 1 bis 9) gem. § 11 (2) BauNVO ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.
Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik inkl. Unterkonstruktion) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (wie z.B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechsellicht- und Trafostationen, Kabeltrassen, Kamerastände sowie Zäune). Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass an den Immissionsorten keine unverträgliche Blendwirkung (mehr als 30 Minuten pro Tag und 30 Stunden pro Jahr an einem Immissionsort gem. Licht-Leitlinie mit Ergänzung 2012) entsteht.
Weiterhin sind zulässig:
- Anlagen zur Energiespeicherung- und -verarbeitung (im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden).
- Viehhaltung zur Grünpflege.
- Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes.
- Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.
2. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i. V. m. § 16 (5) und § 19 BauNVO beträgt für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,6. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,03.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind zulässige Nebenanlagen. Für Photovoltaik-Module gilt eine Mindesthöhe von 0,8 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4, (4) und (5) BauNVO). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen als Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Oberkante (OK)
Oberer Gebäude- oder Modulkante
Unterer Bezugspunkt: Teilfläche 1: - 1,04 m über NN
Teilfläche 2: - 0,74 m über NN
Teilfläche 3: - 0,60 m über NN
Teilfläche 4: - 0,77 m über NN
Teilfläche 5: - 0,60 m über NN
Teilfläche 6: - 0,26 m über NN
Teilfläche 7: - 0,72 m über NN
Teilfläche 8: - 0,60 m über NN
Teilfläche 9: - 1,15 m über NN
4. Trafostationen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 23 (5) BauGB).
5. Für die in der Planzeichnung entsprechend markierten, als Wasserflächen gem. § 16 a BauGB festgesetzten Gräben ist eine Verrohrung oder Überbrückung mit einer Breite von jeweils 4 m zulässig. An den Gräben und innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen und Bauwerke zur Wasserregulierung zulässig.
6. Die als Gewässerräumstreifen besonders gekennzeichneten Flächen sind von Baum- und Strauch-Anpflanzungen, baulichen Anlagen, Einzäunungen sowie Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
7. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1-9) mit der überlagernden Festsetzung von Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist auf den unversiegelten Flächen der vorhandene Acker durch Ansaat von regionalangepasstem Saatgut und das vorhandene Grünland unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (Nutzung als Grünland, keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen, Nachsaat nach 2 - 3 Jahren mit zertifiziertem Regionalaatgut als Schlüssel, keine Veränderung des Bodentriebs, keine chemischen Pflanzenschutzmittel, mineralische N-Düngung ist unzulässig, zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemitteln, in Verbindung mit einer zweimaligen Schnittnutzung dürfen organische Düngemittel bis zu einer Gabe von insgesamt 65 kg N pro Hektar und Jahr aufgebracht werden, maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen sind mindestens in der Zeit 01.03. bis zum 15.07. eines Jahres unzulässig, die erste Mahd frühestens ab dem 15.07. zulässig; das Mähgut ist abzufahren und die Mahd ist von innen nach außen bzw. einer Seite aus vorzunehmen, es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig.
Die Flächen müssen kurzrasig in den Winter gehen; d. h. nach dem zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbstlicher Pflegeschnitt erfolgen. Sofern eine Beweidung mit Schafnahrung ist, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, bei Beweidung müssen zukommende Störzeiger selektiv durch Mahd entfernt werden, bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen) zu extensivieren und damit dauerhaft zu begrünen.
8. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Nr. 2 (MF 1) ist die Anlage einer Blühwiese mit regionalangepasstem Saatgut durchzuführen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Maßnahmen zur Aufreinigung des Gewässers sind zulässig. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.
9. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit überlagernder Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Nr. 2 (MF 2) ist die Anlage eines Blühstreifens mit regionalangepasstem Saatgut durchzuführen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Maßnahmen zur Aufreinigung des Gewässers sind zulässig. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.
10. Bei Einzäunungen ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im unteren Bereich eine Höhe von 20 cm freizuhalten. Es gelten die Höhenbezugspunkte aus der Festsetzung Nr. 3 für das jeweilige Sondergebiet. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
11. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist zwischen den Modulen ein Reihenabstand von mindestens 3,5 m einzuhalten. Die Breite der Modulfläche darf 7 m nicht überschreiten.
12. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lockerverteilt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein abschneitweise Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenhöhe ist alle 5 Jahre zulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.
Zu verwendende Pflanzarten:
Brombeere, Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Grauweide, Hartweide, Roter Hartriegel, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Europäische Stachpalme, Gewöhnlicher Liguster, Ornicweide, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Rote Johannisbeere, Ein- oder Zweigriffliger Weißdorn, Feldrose, Hundrose
Zu verwendende Gehölzqualitäten:
Sträucher, Z. verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm
13. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB sind die vorhandenen Gehölze und sonstigen Bepflanzungen auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Ergänzend sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lockerverteilt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein abschneitweise Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenhöhe ist alle 5 Jahre zulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 14 zu entnehmen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.
14. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze sowie die Gewässer auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Ein abschneitweise Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenhöhe ist alle 5 Jahre zulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu entnehmen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBauO)

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64.
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden und bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in Farbregio RAL 840-HR (matt) orientieren, auszuführen. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 3 NBauO)
- Die Höhe von baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 2,70 m nicht überschreiten und als transparente Gitterzäune auszuführen. Es gelten die in textlicher Festsetzung Nr. 3 definierten unteren Bezugspunkte. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 3 NBauO)
- Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 2 NBauO)

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungsgemäß, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Odenburg, Offener Straße 15, 26121 Odenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sonstige bauliche Maßnahmen im Offenland beschränken sich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. März bis 15. Juli).
3. Bei Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes ist regional angepasstes Saatgut zu verwenden.
4. Gem. § 48 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Bundesbodenschutzgesetz sind Schadstoffeinbringungen in Grundwasser und Boden unzulässig. Bei der Errichtung der Photovoltaik-Module ist eine Beschichtung der Stahlträger vorzusehen, die eine Einleitung von Schadstoffen (z.B. infolge von Korrosion) in Grundwasser und Boden vermeiden.
5. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Eisfleth während der üblichen Öffnungszeiten aus.
6. Es ist die Baumzonenverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.
7. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Stadt Eisfleth

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 64 "Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide"

Vorentwurf 13.08.2024

Diekmann - Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Odenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de