

# STADT ELSFLETH

## Landkreis Wesermarsch



Stadt Elsfleth: Bebauungsplan Nr. 66

### Bebauungsplan Nr. 66 "Batteriegroßspeicheranlage Vorwerkshof"

## Begründung

Entwurf

04.11.2025

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede • Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



## INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Gewerbelärm	4
4.2.2	Elektromagnetische Felder	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Vorbeugender Brandschutz	6
4.5	Belange des Denkmalschutzes	7
4.6	Altablagerungen / Kampfmittel	8
4.7	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	9
4.8	Belange des Straßenverkehrs	10
4.9	Belange der Landwirtschaft	10
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Fläche	12
5.4	Von Bebauung frei zu haltende Flächen: hier Gewässerräumstreifen	12
5.5	Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung	13
5.6	Hauptversorgungsleitungen	13
5.7	Grünflächen	13
5.7.1	Private Grünflächen	13
5.7.2	Öffentliche Grünflächen	14
5.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	14
5.9	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
5.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
5.11	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	16
5.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBAUO)	17

<b>7.0</b>	<b>VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>18</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	18
8.2	Planverfasser	19

Anlagen:  
Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Batterspeicheranlage in Eilsfleth Bauleitplanverfahren: Bebauungsplan Nr. 66 "Batteriegroßspeicheranlage Vorwerkshof", Oktober 2025

Forschungsgesellschaft für Energie und Umweltechnologie GmbH: Prüfung der Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Vorgaben der 26. BImSchV durch das Bauvorhaben BESS Eilsfleth – EMVU-Stellungnahme, September 2025

Schüßler-Plan GmbH: Batterspeicheranlage Eilsfleth Entwässerungskonzept, Oktober 2025

Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz Judith Kay: Grobkonzept Brandschutz BESS Eilsfleth, Berichtsnummer 25-BSN-020-01, Oktober 2025

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Eilsfleth ist bestrebt, ihren Anteil zur Energiewende beizutragen. Neben der Erzeugung erneuerbarer Energien und ist auch dessen Speicherung ein wichtiger Baustein der Energiewende. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Batteriegroßspeicheranlage Vorwerkshof" wird der Bau eines Batterspeicheranlage mit Umspannwerk zur Übertragung des Stroms in das Netz planerisch ermöglicht. Der Bebauungsplan dient der Realisierung eines Vorhabens der Elements Green Deutschland GmbH.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 15 ha. Das Plangebiet liegt nördlich des Vorwerkshof (K 213). Südlich befindet sich das Umspannwerk Eilsfleth West. Im Westen wird das Plangebiet vom Rosengartenmittelweg begrenzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eilsfleth aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem quert eine oberirdische Versorgungsleitung (110 kV Leitung Berne Conneforde) das Gebiet. Zur Anpassung der Darstellung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der Sonderaufflächen mit der Zweckbestimmung Batterspeicher dargestellt werden. Zudem werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im Stadtgebiet entstehen an verschiedenen Standorten Wind- und Solarparks. Gleichzeitig gibt es viele Stromleitungen im Stadtgebiet, die auch noch weiter ausgebaut werden. Über diese Stromleitungen wird der vor Ort und in anderen Regionen erzeugte Strom sowohl regional als auch überregional verteilt. Damit der Strom im Netz bedarfsgerechter verteilt werden kann, ist der Ausbau von Speichermöglichkeiten essentiell. Die Elements Green Deutschland GmbH plant nördlich des bestehenden Umspannwerkes Eilsfleth West eine Batteriegroßspeicheranlage. Insgesamt sollen 428 Batterierecontainer errichtet werden. Die geplante Batterspeicheranlage wird am Standort Eilsfleth über zwei Transformatoren an das vorhandene Umspannwerk im Süden angeschlossen. Die Batterspeicheranlage ist damit direkt an das Netz der allgemeinen Elektrizitätsversorgung angeschlossen und der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität dienlich. Dazu werden im Bebauungsplan sonstige Sondergebiete für Batteriegroßspeicher mit Umspannwerk festgesetzt. Zur Einbindung der Fläche in die Landschaft ist die Fläche durch eine Baum-Strauch-Hecke einzugrünen. Zwischen Vorwerkshof (K 213) und Plangebiet soll eine Sicht- und Lärmschutzwand errichtet werden, die dauerhaft begrünt wird. Innerhalb des Plangebietes werden zudem extensive Grünflächen zur teilweisen internen Kompensation festgesetzt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Batteriegroßspeicheranlage Vorwerkshof" wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Brake im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 15 ha. Das Plangebiet liegt nördlich des Vorwerkshof (K 213). Südlich befindet sich das Umspannwerk Eilsfleth West. Im Westen wird das Plangebiet vom Rosengartenmittelweg begrenzt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich musste gegenüber dem Vorentwurf verkleinert werden, da die Batteriespeicher einen größeren Abstand zur Wohnbebauung halten müssen als zunächst angenommen, damit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die südöstliche Fläche wurde daher aus dem Geltungsbereich genommen. Sie soll in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung verbleiben.

## 2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich wird von den vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Grünland- bzw. Ackerflächen geprägt. Innerhalb des Plangebietes sowie direkt angrenzend verlaufen Gräben. Zudem ist das Plangebiet durch die 110 KV-Stromleitung mit Maststandort und das südlich der Straße Vorwerkshof vorhandene Umspannwerk Eilsfleth West geprägt. In der Umgebung befinden sich neben weiteren landwirtschaftlichen Flächen auch vereinzelt Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofstellen.

## 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegenden Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

## 3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-V0)

Das rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen stammt aus dem Jahr 2008 und wurde 2022 zuletzt geändert.

Im LROP werden Standorte für großtechnische Energieanlagen zur Energieerzeugung, -umwandlung und -speicherung in Vorranggebieten großtechnische Energieanlagen festgelegt. Bei dem Plangebiet handelt es sich gegenüber diesen Gebieten um eine kleinere dezentrale Speicheranlage, die nicht als Vorranggebiet im LROP ausgewiesen ist.

Für das Plangebiet selbst enthält das LROP in den zeichnerischen Darstellungen keine Darstellungen. Südlich und östlich des Geltungsbereiches verlaufende Leitungen werden als Vorranggebiet Leitung dargestellt.

Die Niedersächsische Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung vom 25.07.2023 beschlossen, das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) fortzuschreiben. Änderungen hinsichtlich Batteriespeicheranlagen sind in den allgemeinen Planungsabsichten nicht vermerkt. Neue zeichnerische Darstellungen für das Gebiet sind ebenfalls nicht geplant.

## 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RR0P)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RR0P) des Landkreises Wesermarsch liegt aus dem Jahr 2019 vor.

Das Plangebiet wird im RR0P als Vorbehaltsgelände für Grünlandbewirtschaftung dargestellt. Dabei handelt es sich um für den Naturhaushalt wertvolle Gebiete oder Gebiete mit einem besonderen Landschaftsbild. Aufgrund der infrastrukturellen Vorprägung wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung hier aufgrund der für den Naturhaushalt

wertvollen Gebiete erfolgte. Gemäß Landschaftsrahmenplan besitzt das Plangebiet Biotope mit allgemeiner bis geringer Bedeutung. Der Geltungsbereich überlagert sich zum Teil mit einem Bereich mit einer hohen Bedeutung (Weißstorchhorste) mit potenziellem Hauptnahrungsbereich. Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes sieht für den Geltungsbereich die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit aktuellem überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter vor. Als Zieltyp wird ein offener Grünland-Komplex dargestellt. Als Vorbehaltsgelände sind die raumordnerischen Ausweisungen grundsätzlich der Abwägung zugänglich. Entlang des Eilsflether Stieltefs soll das bisherige Intensivgrünland zu einem extensiven Grünland entwickelt werden. Hier können die Entwicklungsziele des RR0P auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden. Die Maßnahmenfläche musste gegenüber dem Vorentwurf verkleinert werden, da die Batteriespeicher einen größeren Abstand zur Wohnbebauung halten müssen als zunächst angenommen, damit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. In der Abwägung kommt die Stadt Eilsfleth zu dem Ergebnis, dass das Vorbehaltsgelände für Grünlandbewirtschaftung zugunsten des Ausbaus von Speichermöglichkeiten für erneuerbaren Strom, an einem infrastrukturell vorbelasteten und durch die Lage am Umspannwerk für diese Zwecke prädestinierten Standort, zurückgestellt wird.

Die 110kv-Stromleitung wird als Vorranggebiet Leitungsstrasse ausgewiesen. Die Leitung wird im Plan festgesetzt. Zudem wird im RR0P eine Fernwasserleitung im Gebiet dargestellt. Diese verläuft überwiegend knapp außerhalb des Geltungsbereiches. Der Leitungsschutzstreifen wird gesichert.

Im Plangebiet verläuft ein Vorranggebiet Leitungskorridor. Es handelt sich um die raumordnerische Sicherung des Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragungskabel (HGÜ)-Trasse Norwegen/Deutschland („NorGer Trasse“), geplant von der Tennet TSO GmbH. Die Leitung sollte einst als erstes Seekabel die Netze Norwegens und Deutschlands miteinander verbinden. Die Grundlage für die Festlegung als Vorranggebiet Leitungskorridor im RR0P 2019 stellte die durch das Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesvertretung, Regierungsvertretung Oldenburg, im Jahr 2011 erteilte landesplanerische Feststellung dar. Inzwischen ist die landesplanerische Feststellung ausgelaufen ist. Bei einer Neuaufstellung des RR0P ergäbe sich damit kein Erfordernis mehr zur Ausweisung der Trasse als Vorranggebiet Leitungskorridor. Das Plangebiet wird lediglich im südlichen Teil durch das Vorranggebiet Leitungskorridor überlagert. Am 23.07.2025 ist der Stadt Eilsfleth der Zielabweichungsbescheid von der Kreisverwaltung Wesermarsch zugegangen. Im Ergebnis wird die raumordnerische Zielabweichung für das Plangebiet zugelassen. Die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gilt somit als erfüllt.

Das Speicherkraftwerk in Huntorf (Stadt Eilsfleth) wird im RR0P als positives Beispiel zur Energiewende in der Wesermarsch genannt. Dort ist eine Zwischenspeicherung der regional erzeugten Windenergie vorgesehen. Auch das vorliegende Vorhaben dient der Zwischenspeicherung erneuerbarer Energien und fördert die Energiewende und entspricht damit einer nachhaltigen Raumordnung.

## 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eilsfleth aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem quert eine oberirdische Versorgungsleitung (110 KV Leitung Berne, Conneforde) das Gebiet. Zur Anpassung der Darstellung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Batteriespeicher dargestellt werden. Innerhalb des Änderungsbereiches werden zudem Grünflächen mit der Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur internen Kompensation dargestellt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es liegt im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

### 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

#### 4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen auf das Planvorhaben gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB werden im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 66 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

Das Kompensationsflächendefizit in Höhe von 65.274 Werteinheiten einschließlich der Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden wird über die Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch ausgeglichen. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch und der Elements Green Deutschland GmbH spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 66 abzuschließen.

### 4.2 Belange des Immissionsenschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

### 4.2.1 Gewerbelärm

Im Zuge der Bauleitplanung ist die grundsätzliche Realisierbarkeit der Planung schalltechnisch zu prüfen. Durch die Peutz Consult GmbH wurde für das konkret durch die Elements Green Daurischland GmbH geplante Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung erstellt<sup>1</sup>, die die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nach den Vorgaben der TA Lärm beurteilt.

Die nächsten schutzwürdigen Immissionsorte befinden sich mit den Wohngebäuden Vorwerkshof Nr. 3 und 4 in etwa 240 m bis 265 m Entfernung zu den festgesetzten sonstigen Sondergebieten. Betrachtet wurde in der schalltechnischen Untersuchung auch das Wohngebäude Mitteldeich Nr. 1 in etwa 880 m Entfernung zu den festgesetzten sonstigen Sondergebieten.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde zur Berücksichtigung von Vorbelastungen (vorhandenes Umspannwerk Eisleith West) ein um 6 dB geminderter Immissionsrichtwert angesetzt, der durch die Neuplanung nicht überschritten werden darf.

Bei dem geplanten Vorhaben sind die Batteriecontainer, die PCS-Container (Umrichtercontainer) sowie die Transformatoren die wesentlichen Geräuschemittanten. Alle Anla-

<sup>1</sup> Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Batteriespeicheranlage in Eisleith Bauleitplanverfahren: Bebauungsplan Nr. 66 "Batteriegroßspeicheranlage Vorwerkshof", Oktober 2025

genkomponenten wurden im täglichen 24-Stunden-Betrieb betrachtet. Auch gelegentliche Wartungsfahrten mit einem Kleintransporter wurden in der Untersuchung berücksichtigt.

Insbesondere aus städtebaulicher Sicht, zur optischen Abgrenzung der Batteriespeicheranlage gegenüber der Kreisstraße mit Radweg, soll an der südlichen Grenze der festgesetzten sonstigen Sondergebiete eine Sichtschutzwand errichtet werden, die den Mindestanforderungen der ZTV-ING 8.1 für Lärmschutzwände entspricht. Die Berechnungen zeigen, dass die Wand aufgrund ihrer, in Bezug auf die Batteriecontainer, geringen Höhe und dem für eine effektive abschirmende Wirkung zu großem Abstand zu den Containern keinen relevanten Einfluss auf die Berechnungsergebnisse hat. Sie wird dennoch im Plan festgesetzt. Eine wesentlich effektivere Maßnahme zur Geräuschreduzierung stellt der Einbau eines Geräuschreduzierungsmoduls in die Batteriecontainer dar. Dieser ist für das vorliegende Vorhaben vorgesehen. Als wesentliche Lärmquelle wurden in den Berechnungen die PCS-Container (Umrichtercontainer) identifiziert. Ohne Schallreduzierung kommt es bei der geplanten Anzahl und Stellung dieser Container an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum. Seitens des Herstellers wurde bestätigt, dass die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte notwendige Schalldämmung dieser Container möglich ist.

Die Ergebnisse zeigen, dass auch der zulässigen Maximalpegel tags und nachts für kurzzeitige Geräuschspitzen an den untersuchten Immissionsorten eingehalten wird.

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück sind soweit wie möglich zu vermindern, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen. Im vorliegenden Fall werden mit Ausnahme von einzelnen Fahrten zu Wartungszwecken oder bei Störfällen keine zusätzlichen Verkehre erzeugt.

Gemäß Nummer 7.3 "Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche" der TA Lärm ist bei Geräuschen mit vorherrschenden Energieanteilen im Frequenzbereich unter 90 Hz (tieffrequente Geräusche) zu beurteilen, ob hiervon schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen können. Bei dem betrachteten Vorhaben ist davon auszugehen, dass tieffrequente Geräusche vorliegen, da Transformatoren durchaus eine tieffrequente Charakteristik mit vorherrschenden Energieanteilen im Frequenzbereich unter 90 Hz besitzen können. Ausgehend von vergleichbaren Untersuchungen und der weiten Entfernung zwischen dem geplanten Standort der Transformatoren und dem nächstgelegenen Immissionsort (mindestens 250 m) ist anzunehmen, dass die Anforderungen der TA Lärm und der DIN 45680 bezüglich tieffrequenter Geräusche eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass unter Berücksichtigung der angesetzten Faktoren (Schalleistungspegel, Positionierung und Anzahl der Komponenten) im Tages- und Nachtzeitraum die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden können. Es zeigt sich somit, dass die geplante Batteriespeicheranlage im Plangebiet grundsätzlich möglich ist und keine schädlichen schalltechnischen Auswirkungen im Umfeld zu erwarten sind. Die Voraussetzungen dafür stellen die Nutzung der Batteriecontainer mit Geräuschreduzierungsmodul sowie die Reduzierung der abstrahlenden Schalleistungspegel der PCS-Container durch geeignete dämmende Maßnahmen dar. Da das vorliegende Vorhaben genehmigungspflichtig nach Bundesimmissionschutzgesetz ist, erfolgt auf Genehmigungsebene eine erneute schalltechnische Prüfung, bei der auch die notwendigen Maßnahmen zur Schallreduzierung verbindlich geprüft und festgelegt werden.

### 4.2.2 Elektromagnetische Felder

Elektrotechnische Anlagen wie Umspannwerke, Transformatoren, Erdkabeltrassen und Hochspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung von über 1000 V fallen unter die

26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (26. BImSchV). Bei der Neuerrichtung solcher Anlagen muss durch Messung oder Berechnung ein Nachweis erbracht werden, dass im Anlagenumfeld die Personenschutzgrenzwerte eingehalten werden.

Durch die Forschungsgesellschaft für Energie und Umwelttechnologie GmbH wurde für das konkret durch die Elements Green Deutschland GmbH geplante Vorhaben eine Stellungnahme zur elektromagnetischen Verträglichkeit zur Umwelt erstellt.<sup>2</sup> In diesem Rahmen wurde die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der 26. BImSchV durch das Bauvorhaben geprüft.

Das bestehende Umspannwerk Elsfleth befindet sich in einem Abstand von über 100 m zur geplanten Anlage. Es liegen außerdem keine maßgeblichen Immissionsorte oder maßgeblichen Minimierungsorte in Bezug auf die geplante Anlage vor. Das Umspannwerk Elsfleth sowie daran angeschlossene Freileitungen sind daher nicht als Vorbelaugung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Entfernung zwischen dem neu geplanten 380-kV-Umspannwerk sowie dem 380-kV-Erdkabel und dem nächstgelegenen Immissionsort (Vorwerkshof 4, 26931 Elsfleth) von über 100 m ist gemäß den einschlägigen Normen eine Grenzwertüberschreitung an den Immissionsorten auszuschließen.

Insgesamt wird festgestellt, dass aus der Sicht des Personenschutzes entsprechend 26. BImSchV keine Maßnahmen erforderlich sind. Der geplante Batteriespeicher mit Transformatoren ist als elektromagnetisch umweltverträglich einzustufen. Eine Beeinträchtigung für Menschen ist nach heutigem Stand des Wissens auszuschließen.

#### 4.3

##### Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete eine Versiegelung bis zu 50 % der Fläche zugelassen. Überwiegend werden die im Geltungsbereich befindlichen Gräben erhalten. Ein von Ost nach West verlaufender Graben wird zugunsten der geplanten Anlagen überplant. Zudem wird ein weiterer Grabenabschnitt überplant. Zum Teil wird die abschnittsweise Verrohrung von Gräben für die Erschließung zugelassen.

Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern (z.B. Verrohrungen), auch von Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen gemäß § 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (gem. § 8 WHG).

Im Zuge der Bauleitplanung ist die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung zu prüfen. Dazu wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept<sup>3</sup> durch die Schüller-Plan GmbH erstellt. Nach Klassifizierung der Bodenproben ist der erkundete Lehmboden für eine Versickerung ungeeignet. Die Entwässerung des schadlosen Niederschlagswassers erfolgt über ein offenes System mit Rückhaltung in vier geplanten Regenrückhalteeinrichtungen in offener Bauweise. Dazu sollen an verschiedenen Stellen im Plangebiet Mulden angelegt werden, die begrünt werden. Aus den Regenrückhalteeinrichtungen wird das Niederschlagswasser gedrosselt in die vorhandenen Entwässerungsräume eingeleitet. Die seitens der unteren Wasserbehörde geforderte Einleitbeschränkung von 1,5 l/s\*ha wird eingehalten. Für die vier geplanten Regenrückhaltebereiche wurden im

<sup>2</sup> Forschungsgesellschaft für Energie und Umwelttechnologie GmbH: Prüfung der Einhaltung der Immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der 26. BImSchV durch das Bauvorhaben BESS Elsfleth – EMVU-Stellungnahme, September 2025

<sup>3</sup> Schüller-Plan GmbH: Batteriespeicheranlage Elsfleth Entwässerungskonzept, Oktober 2025

Rahmen des vorliegenden Entwässerungskonzeptes die Einzugsgebietsflächen überschlägig ermittelt. Der mittlere Abflussbewert wurde jeweils mit 0,45 angenommen. Der Bemessungsregen nach DWD KOSTRA Katalog ist nach Vorgabe der UWB als 10-Jahres Regenereignis zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der nachgelagerten Planung eine konkrete Ermittlung der einzelnen Einzugsgebiete erforderlich wird, auf deren Grundlage die tatsächlich erforderlichen Rückhaltekapazitäten zu berechnen sind. Im Bebauungsplan werden die Flächen für die Regenrückhaltung daher nicht konkret festgesetzt. Die Fläche soll möglichst effizient ausgenutzt werden, sodass nun keine überdimensionierten Flächen für die Regenrückhaltung festgesetzt werden sollen. Planungsrechtlich ist die Anlage der Mulden für die Regenrückhaltung an allen vorgesehenen Standorten (im sonstigen Sondergebiet sowie in der südwestlichen Grünfläche) zulässig.

Am Gewässer II. Ordnung der Moorriem-Ohmsteder Sielacht wird entsprechend der Satzung ein 10 m Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend der Satzung von Baum- und Strauch-Anpflanzungen, Einzäunungen sowie Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten. Im Bebauungsplan wird als nachrichtliche Übernahme aufgenommen, dass die Flächen von Baum- und Strauch-Anpflanzungen, Einzäunungen sowie baulichen Anlagen freizuhalten sind. Zu Nebenanlagen zählen auch Erschließungswege. Um eine Verbindung zwischen den Teilflächen des sonstigen Sondergebietes zu schaffen, ist eine Querung des Gewässers II. Ordnung samt des Räumstreifens mit einem Erschließungswege erforderlich. Hierzu ist eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenbetreiber und der Moorriem-Ohmsteder Sielacht zu treffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dem nicht entgegenstehen.

Entsprechend des Wasserhaushaltsgesetzes und des Niedersächsischen Wassergesetzes ist an Gewässern dritter Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 3 m freizuhalten. Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass dieser Bereich von Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind zur effizienten Ausnutzung der Fläche Erschließungswege zum Teil innerhalb des Randstreifens erforderlich. Die Erschließungswege behindern eine Räumung der Gewässer nicht. Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Eigentümer.

#### 4.4

##### Vorbeugender Brandschutz

Um im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung Aussagen zum Brandschutz treffen zu können, wurde durch die Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz Judith Kay ein Grobkonzept Brandschutz<sup>4</sup> für das geplante Vorhaben erstellt.

Es handelt sich bei der geplanten Anlage um eine abgeschlossene Betriebsstätte, auf der Batteriespeicheranlagen in Form von nichtbrennbaren Containeranlagen als Fertigungsbauteile errichtet werden sollen. Entsprechend DIN VDE 0132 ist das gesamte eingezäunte Areal des Betriebsgeländes durch Einsatzkräfte der zuständigen Feuerwehr erst betreibbar, wenn ein Anlagenverantwortlicher des Anlagenbetreibers vor Ort eingetroffen und die Abschaltung der Anlage erfolgt ist. Die innere Einfriedung der Transformatoren inkl. Betriebsgebäude kann zudem nur in enger Abstimmung mit dem örtlichen Netzbetreiber betreten werden.

Jeder einzelne Batterie- und PCS-Container wird automatisch überwacht, sodass im Brandfall eine 24/7 besetzte Leitstelle automatisch informiert wird. Diese informiert im weiteren Verlauf die zuständige Feuerwehrleitstelle. Des Weiteren wird durch die automatische Detektierung eine frühzeitige Erkennung von Rauch oder Feuer und dem geplanten Abstand zwischen den einzelnen Batterieeinheiten verhindert, dass ein Brand

<sup>4</sup> Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz Judith Kay: Grobkonzept Brandschutz BESS Elsfleth, Berichtsnummer 25-BSN-020-01, Oktober 2025

auf angrenzende Batterieeinheiten übergreift und somit ein Totalausfall der gesamten Anlage entsteht. Die Batteriecontainer sind mit einer Inert-Gas-Anlage zur selbsttätigen Löschung/ Vermeidung eines Vollbrandes ausgestattet. Sollte ein Feuer ausbrechen, ist von einem Totalverlust der jeweiligen brennenden baulichen Anlage auszugehen, da es bis zu zwei Stunden dauern kann, bis das Gelände für die Feuerwehr freigegeben wird. Das Übergreifen des Feuers auf benachbarte Anlagen ist durch Abstände in der konkreten Anlagenplanung möglichst vorzubeugen. So ist beispielsweise zwischen den einzelnen Batterieeinheiten ein Abstand von 6 m einzuhalten. Der Abstand zwischen Betriebsgebäude, den 33-kV-Schaltanlagengebäuden und anderen baulichen Anlagen/ Gebäuden beträgt 5 m. Bei den Transformatoren ist aufgrund der gefüllten Ölmenge ein Abstand zu anderen baulichen Anlagen aus nicht brennbaren Baustoffen von 15 m einzuhalten. Zu Objekten aus brennbaren Materialien beträgt der erforderliche Abstand 30 m. Beim Brand eines Transformators von einem kontrollierten Abbrand auszugehen ist. Löscharbeiten am Transformator werden nicht vorgesehen. Bei einer Havarie kann die Auffangwanne die jeweilige Ölmenge der Transformatoren aufnehmen und zurückhalten. Ein mögliches Abbrennen der aufgefangenen Ölmenge wird durch eine vollflächige Abdeckung mit Feuerschutzrostern verhindert.

Bei Batterien handelt es sich um einen Stoff der Wassergefährdungsklasse 1, daher ist eine Löschwasserrückhaltung erst ab einer Menge > 1.000 Tonnen vorzuhalten. Für die geplanten Batterieräume ist mit einer wesentlich kleineren Menge der Elektrolyt-Schwefelsäure auszugehen. Für die Batteriecontainer ist daher gemäß keine Löschwasser-rückhaltung gemäß Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erforderlich. Sowohl die Gehäuse der Batteriezellen selbst als auch die Container umschließen diese Stoffe und können als dichte Verpackung der wassergefährdenden Stoffe angesehen werden. Ein Versagen dieser Gehäuse bei einer Leckage der Zelle ist unwahrscheinlich. Ein Löschen des vom Brand betroffenen Containers und damit ein Anfallen von kontaminiertem Löschwasser ist nicht vorgesehen. Löschwasser wird ausschließlich zur Kühlung der umliegenden unbeschädigten Behälter verwendet.

Im Plangebiet werden voraussichtlich zwei Löschwasserbehälter mit einer Füllmenge von 100 m<sup>3</sup> errichtet. Das Löschwasser dient aufgrund der speziellen Situation, dass das Gelände erst nach Freischaltung im Besein eines Anlagenverantwortlichen betreten kann, lediglich der Verhinderung einer Brandweiterleitung/ Kühlung angrenzender Anlagenteile. Eine weitere Abstimmung hierzu ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der zuständigen Brandschutzdienststelle erforderlich.

Die konkrete Ausgestaltung der Betriebsfläche unter Berücksichtigung der Anforderungen des Brandschutzes erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die neu geplanten Straßen müssen den Vorgaben der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Unter Berücksichtigung der in Grobkonzept genannten Maßnahmen bestehen gegen das Bauvorhaben aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

#### 4.5 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet wird im Bereich des Gewässers II. Ordnung von einem denkmalgeschützten historischen Deichzug (Moorriem, FStNr. 1) gequert. Im Bereich des Deiches plus eines beidseitigen Schutzfensters von 10 Metern ist eine archäologische Bauleitung erforderlich.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird zudem nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlackten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders.

Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege-Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 in 26121 Oldenburg, Tel.: 0441-205766-11 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

#### 4.6 Altlagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altlagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altlagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

#### 4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Im Plangebiet ist kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorzusehen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Wie im Kapitel Altlasten/Altlagerungen beschrieben, ist im Plangebiet kein Bodenaushub oder -abtrag zulässig. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der Bodenbehörde des Landkreises Wesermarsch zulässig. Für gegebenenfalls gestattete Ausnahmen unterliegt die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Wesermarsch bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

#### 4.8 Belange des Straßenverkehrs

Das Plangebiet befindet sich nördlich der K 213, Vorwerkshof außerhalb einer gemäß § 4 (2) Niedersächsischen Straßengesetz (NStRG) festgesetzten Ortsdurchfahrt. Gemäß § 24 (1) Satz 1 Nr. 1 Niedersächsisches Straßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Der vorliegende Bebauungsplan hält diese Grenzen ein. Das für Bebauung vorgesehene sonstige Sondergebiet beginnt erst in einer Entfernung von über 20 m zur Fahrbahnkante. Zur besseren Lesbarkeit der übrigen Planzeichnungen wird die Bauverbotszone daher nicht dargestellt. Gemäß § 24 (2) Satz 1 Nr. 1 Niedersächsisches Straßengesetz ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

Die Erschließung ist über den Verbindungsweg „Rosengartenmittelweg“ der Moorriem-Ohmsteder Siedlung an die Kreisstraße 213, Vorwerkshof in Abs 10, Stat. 2163 geplant. Ein Unterhaltungsverbandsweg ist im Sinne des NStRG als Zufahrt zu betrachten. Bei einer Nutzungsänderung verlieren bestehende Zufahrten ihren Bestandsschutz. Einer Landes- oder Kreisstraße kommt außerdem keine Erschließungsfunktion zu. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stellt die Erteilung der Sondernutzungserlaubnis in Aussicht. Die Entscheidung über die Zulässigkeit der in Aussicht genommenen Zufahrt zur K 213 trifft der Träger der Straßenbaulast der K 213, der Landkreis Wesermarsch. Im Zuge der Anlagenzulassung wird eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis durch die Vornabentragerin beantragt.

In der Ausführungsplanung ist zu beachten, dass die K 213 im betreffenden Bereich auf 12 t gewichtsbeschränkt ist. Die K 213 darf nur mit Fahrzeugen bis zu einem tatsächlichen Gewicht von bis zu 12 t befahren werden. Über die vorgesehenen Transportwege, deren Zulässigkeit und den damit verbundenen Bedingungen und Auflagen sollte mit den zuständigen Behörden möglichst frühzeitig eine Klärung erfolgen. Sofern für eine übermäßige Straßenbenutzung gemäß § 19 NStRG i. V. mit § 29 SVO eine Erlaubnis erforderlich wird, werden vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen und die Hinterlegung einer Bürgschaft für die Beseitigung von Schäden erforderlich sein.

#### 4.9 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zum Teil erfolgt eine Bewirtschaftung als Ackerfläche, zum Teil als intensives Grünland. Es liegt jedoch nicht innerhalb eines Vorbehaltsgbietes für die Landwirtschaft gemäß dem RROP des Landkreises Wesermarsch. Eine Inanspruchnahme der Fläche für die geplante bauliche Entwicklung steht somit nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere die Erhaltung und Sicherung landwirtschaftlich nutzbarer Böden, die wirtschaftliche Existenz landwirtschaftlicher Betriebe sowie die Vermeidung von Konflikten zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und künftiger baulicher Nutzung.

Nach Informationen der Stadt wird die Fläche durch den Eigentümer bewirtschaftet. Dieser hat die Aufgabe des Betriebs angekündigt. Bei anderen Betrieben entsteht durch die Umnutzung der Fläche damit kein betrieblicher Engpass. Eine bauliche Einschränkung von Betriebsweiterungen durch die vorliegende Planung ist aufgrund der Lage nicht erkennbar. Zudem rücken mit der Planung keine schutzwürdigen Nutzungen an Betriebe heran.

Durch die Planung im Entwurfsstand werden rund 12 ha bisherige landwirtschaftliche Fläche durch geplante Sondergebiet und Anpflanzmaßnahmen dauerhaft der Landwirtschaft entzogen. Rund 2,2 ha werden im Bebauungsplan als Flächen festgesetzt, die als extensives Grünland zu entwickeln sind. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die südöstliche Fläche aus dem Geltungsbereich genommen. Sie soll in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung verbleiben.

Angesichts der beabsichtigten Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung durch den Eigentümer und der Lage außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgeländen für die Landwirtschaft überwiegen die städtebaulichen Entwicklungsziele einer Umnutzung der Fläche zugunsten der Speicherung erneuerbarer Energien.

### 5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles, der Errichtung einer Batteriegroßspeicheranlage, wird das Plangebiet überwiegend als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Batteriegroßspeicher“ festgesetzt.

Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Speicherung von Strom in Batteriespeicheranlagen sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche (Neben-)anlagen (wie z.B. Batteriecontainer, Mittelspannungszellen, Wechsellrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten, Erschließungswege) Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig. Zur Umwandlung des Stromes auf verschiedene Spannungsebenen werden auch Anlagen zur Transformation des gespeicherten und zu speichernden Stromes (Umspannwerke) benötigt. Daher sind in den sonstigen Sondergebieten neben den vorgenannten Nutzungen für den Batteriespeicher auch die Errichtung und der Betrieb von den Batteriegroßspeicheranlagen dienenden Umspannwerken mit zugehörigen Nebenanlage (wie z.B. Transformator, Schaltanlagen, Sammelschienen, Schutzleittechnik, Kabeltrassen, Masten, Erschließungswege) zulässig. Einzelne Teile eines Umspannwerkes sind sehr hoch und entstehen. Daher wird eine Nutzungsgrenzung zur Gliederung der zulässigen Höhen festgesetzt. Damit liegen etwa 40 m zwischen Kreisstraße mit Radweg und diesen Anlagen, sodass sie weniger wuchtig erscheinen. Die sonstigen Sondergebiete 1 bis 3 unterscheiden sich daher ausschließlich nach der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Die Zaunanlagen für das Sondergebiet dürfen nur innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes und nicht in den festgesetzten Grünflächen entstehen.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die sonstigen Sondergebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO festgesetzt. Eine Grundflächenzahl von 0,5 ist für die vorgesehenen Anlagen ausreichend. 50 % der Fläche können daher maximal versiegelt werden. Eine Überschreitung für Nebenanlagen ist nicht zusätzlich zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist bezogen auf die gesamten festgesetzten sonstigen Sondergebiete zu er-

füllen. Die Unterteilung in verschiedene Sondergebiete erfolgte nur aufgrund der Höhenstaffelung. Voraussichtlich wird im Bereich der sonstigen Sondergebiete 2 und 3 durch das dort geplante Umspannwerk eine geringere Versiegelung notwendig, als im Bereich des sonstigen Sondergebietes 1, wo die Batteriecontainer hauptsächlich untergebracht werden sollen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, möchte die Stadt diesbezüglich aber Flexibilität für die spätere Ausführungsplanung belassen. In der Summe bleibt es beim Plangebiet damit bei einer maximalen Versiegelung von 50 %. Da das gesamte Plangebiet im Zugriff eines Vornabenträgers ist, kommt es mit dieser Regelung nicht zu einem Windhundrennen.

Ergänzend dazu wird das Maß der baulichen Nutzung über die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gesteuert. Im Bereich des sonstigen Sondergebietes 3 ist die Höhe baulicher Anlagen auf 4,00 m beschränkt. Diese Höhe ist ausreichend für Batteriecontainer samt Nebenanlagen. Im Bereich der sonstigen Sondergebiete 1 ist die Höhe baulicher Anlagen auf 10,00 m beschränkt. Zwei Batteriecontainer können hier potenziell aufeinandergestapelt werden, um die Fläche effizienter auszunutzen. Der Bebauungsplan soll damit für zukünftige Entwicklungen offen sein. Voraussetzung für eine Stapelung der Batteriecontainer ist auch, dass dadurch die Immissionsgrenzwerte in der Umgebung eingehalten werden. Für die, dem Batteriespeicher dienenden, Umspannwerke sind höhere Höhen erforderlich. Über Leitungsportale gelangt der Strom von den hohen Übertragungsnetzeleitungen in das Umspannwerk bzw. andersherum. Die Leitungsportale fangen die Leiterseile der Hochspannungsleitungen ab und haben daher eine Höhe von über 25 m. Die Leitungsportale werden an den Ecken nochmal durch Blitzschutzsysteme erhöht, für die eine maximale Höhe von 27 m festgesetzt wird. Die übrigen Elemente von Umspannwerken, wie Sammelschienen, Leistungsschalter oder Transformator, sind niedriger. Im sonstigen Sondergebiet 2 ist die Höhe baulicher Anlagen daher ebenfalls auf 10,00 m beschränkt, allerdings ist für Bestandteile des Umspannwerks abweichend eine maximale Höhe von 27,00 m (Anlagenoberkante) zulässig.

Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Gebäude- bzw. Anlagenkante, als unterer Bezugspunkt gilt westlich des Gewässers 2. Ordnung 0,2 m über NHN und östlich des Gewässers 2. Ordnung 0,6 m über NHN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

### 5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Fläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind durch eine Baugrenze gem. § 23 BauNVO festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen. Die Baugrenze wird überwiegend in 3 m Entfernung zu den festgesetzten Gräben und grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt. Gemäß Avacon muss mit Bebauung ein Abstand von 25 m zum mittleren Leiterseil der Freileitung sowie ein Abstand von 30 m zum sichtbaren Fundament des Mastes eingehalten werden. Entsprechend wird ein großer Bereich im Südwesten des Plangebietes als nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt. Der 10 m breite Gewässerräumstreifen am Verbandsgewässer II. Ordnung der Moorriem-Ohmsteder Sielacht „Mitteldelichwetterriehe“ wird ebenfalls als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

### 5.4 Von Bebauung frei zu haltende Flächen: hier Gewässerräumstreifen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Verbandsgewässer II. Ordnung der Moorriem-Ohmsteder Sielacht „Mitteldelichwetterriehe“. Entlang des Gewässers II. Ordnung werden beidseitig 10 m Gewässerräumstreifen festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend der Satzung von Baum- und Strauch-Anpflanzungen, Einzäunungen sowie Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten. Im Bebauungsplan wird als nachrichtliche Über-

nahme aufgenommen, dass die Flächen von Baum- und Strauch-Anpflanzungen, Einzäunungen sowie baulichen Anlagen freizuhalten sind. Zu Nebenanlagen zählen auch Erschließungswege. Um eine Verbindung zwischen den Teilflächen des sonstigen Sondergebietes zu schaffen, ist eine Querung des Gewässers II. Ordnung samt des Räumstreifens mit einem Erschließungsweg erforderlich. Hierzu ist eine Vereinbarung zwischen dem Vornabenträger und der Moorriem-Ohmsteder Sielacht zu treffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dem nicht entgegenstehen.

Entsprechend des Wasserhaushaltsgesetzes und des Niedersächsischen Wassergesetzes ist an Gewässern dritter Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 3 m freizuhalten. Die als Gewässerräumstreifen gemäß des NWG besonders gekennzeichneten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB). Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind zur effizienten Ausnutzung der Fläche Erschließungswege zum Teil innerhalb des Randstreifens erforderlich. Die Erschließungswege behindern eine Räumung der Gewässer nicht.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). Dies betrifft die Leitungsschutzstreifen der Freileitung sowie der Wasserleitung.

### 5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des sonstigen Sondergebietes erfolgt über den westlich angrenzenden Verbandsweg „Rosengartenmittelweg“ der Moorriem-Ohmsteder Sielacht. Hierzu wird auf die Ausführungen des Kapiteils Belange des Straßenverkehrs verwiesen. Längs des Weges sind Gräben vorhanden. Die Gräben dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Zugunsten der Erschließung der sonstigen Sondergebiete sind Verrohrungen auf einer Breite von insgesamt 15,00 m zulässig. Zulässig sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Mafnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.

### 5.6 Hauptversorgungsleitungen

Innerhalb des Gebietes verläuft eine oberirdische Stromfreileitung mit 110 kV. Auch ein Maststandort dieser Leitung befindet sich im sonstigen Sondergebiet. Die Leitung wird gemäß gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als oberirdische Hauptversorgungsleitung mit den notwendigen Leitungsschutzabständen gesichert. Gemäß Avacon muss ein 25 m Abstand zum mittleren Leiterseil der Freileitung sowie ein Abstand von 30 m zum sichtbaren Fundament des Mastes von Bebauung sowie Bepflanzungen und Ablagerungen freigehalten werden. Im Süden, überwiegend knapp außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft zudem eine Hauptwasserleitung des OÖW. Hierzu ist beidseitig ein 3 m Abstand mit Bebauung und Anpflanzungen einzuhalten. Nach den ungenauen Lageplänen der Leitungsauskunft verläuft parallel dazu zudem eine Stromleitung der EWE Netz GmbH. Die genaue Lage ist in der Ausführungsplanung zu erkunden.

### 5.7 Grünflächen

#### 5.7.1 Private Grünflächen

Zur Minimierung der Wirkungen der Batteriespeicheranlage mit Umspannwerk auf das Landschaftsbild, sollen die Sondergebiete in alle Richtungen eingegrünt werden. Dazu werden private Grünflächen in unterschiedlicher Breite und mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Es sind Blühstreifen, Gewässerrandstreifen, Anpflanzflä-

chen sowie Maßnahmenflächen vorgesehen. Die Flächen dienen zugleich dem anteiligen Ausgleich der zulässigen Eingriffe von Natur und Landschaft. Im Südwesten ergibt sich durch den Leitungsschutzstreifen der Freileitung ein größerer Bereich, der nicht baulich genutzt werden kann. Im Norden wird ein Abstand von 50 m von Bebauung freigehalten, da im Zuge der Kartierungen taunautische Wertigkeiten am Eilsflether Stelief festgestellt wurden.

### 5.7.2 Öffentliche Grünflächen

Da in Eilsfleth eine Vielzahl von Projekten zur Erzeugung, Transport, Umwandlung und Speicherung von Energie entstehen, die Fläche beanspruchen und das Landschaftsbild prägen, ist es der Stadt Eilsfleth wichtig Informationsmöglichkeiten für diese Anlagen zu schaffen. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche soll daher ein Informationsplatz über den Batteriespeicher mit Umspannwerk entstehen. Von diesem, von der Kreisstraße mit Radweg aus einsehbarer, Standort können interessierte BürgerInnen auf die Anlagen blicken und sich über diese informieren. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Rast- und Informationspunkt" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind Flächen für Rastplätze und Wege bis zu insgesamt 60 m<sup>2</sup> zulässig. Die Wege und Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rausengitterstein, Schotterterrassen, Kies-/Splitterabdeckung, hawterksporige Pflaster etc.) herzustellen. Zudem sind Bänke, Radständer und Infotafeln zulässig.

### 5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Überwiegend werden die im Geltungsbereich befindlichen Gräben erhalten und als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Ein von Ost nach West verlaufender Graben wird zugunsten der geplanten Anlagen überplant. Zudem muss ein Grabenabschnitt im Nordosten zugunsten der besseren Erschließungs- und Kabelführung überplant werden.

Die festgesetzten Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind grundsätzlich zu erhalten und zu sichern. Eine nachteilige Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur ist nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche „Graben 1“ sind zum Zweck der internen Erschließung sowie für die Lärmschutzwand Verrohrungen auf einer Breite von insgesamt 6,50 m zulässig. Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche „Gewässer II, Ordnung“ sind zum Zweck der internen Erschließung Verrohrungen auf einer Breite von insgesamt 10,00 m zulässig. Innerhalb der festgesetzten Wasserflächen „Graben 2“ sind zum Zweck der internen Erschließung Verrohrungen auf einer Breite von insgesamt 30,00 m zulässig. Rund 3 m dieser zulässigen Verrohrung dient dabei der Verrohrung ganz im Osten, sodass die im Norden festgesetzte Grünfläche über den Gewässerräumstreifen erreichbar ist. Die übrigen Verrohrungen dienen der Erschließung im sonstigen Sondergebiet.

Durch das Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung „Mitteleichschwetterriehe“. Entsprechend der Satzung der Moorrem-Ohmsteder Sielacht wird ein 10 m Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Gewässerrandstreifen an den Gewässern III. Ordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bebauung freigehalten.

Das innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete anfallende ungeschädliche Oberflächenwasser ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Nr. 2 (MF 2) im Südwesten zurückzuhalten und gedrosselt abzuweilen. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

### 5.9 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes werden zwei verschiedene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Maßnahmenfläche 1 bildet einen 3 m breiten Streifen parallel zur Kreisstraße, südlich des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 3. Zur Eingrünung des Plangebietes ist dort die Anlage eines Blühstreifens mit regionalangepasstem Saatgut durchzuführen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig. Unterirdische Leitungen sind zulässig. Auf einer Länge von 8,00 m ist die Unterbrechung des Blühstreifens für eine temporäre Zuwegung zulässig. Die Transformatoren des Umspannwerkes sollen im Bau über die Kreisstraße angeliefert werden. Im Betrieb soll ein Tor zu diesen Anlagen für Störfälle gehalten werden. Eine dauerhafte Erschließung der Anlage von der Kreisstraße aus ist nicht vorgesehen.

Die vorgesehenen Kompensationsflächen im Nordosten sowie Südwesten des Plangebietes bilden die Maßnahmenfläche 2. 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 2) sind der vorhandene Acker durch Ansaat von regionalangepasstem Saatgut und das vorhandene Intensivgrünland unter Berücksichtigung von Bewirtschaftungsauflagen als artenarmes Extensivgrünland zu entwickeln (Flächen sind als Mähwiese oder Weide oder einer Kombination aus beidem zu bewirtschaften). Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen, Umbruch und Neuansaat sind nicht zulässig, bei einer Nutzung als reine Mähwiese dürfen nicht mehr als 2 Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden, das gesamte Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, in der mehrjährigen Aushagerungsphase sind auch bis zu 3 Schnitte pro Kalenderjahr zulässig, in der Zeit vom 1. März bis zum 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden, im gleichen Zeitraum darf auch keine andere maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen) erfolgen, eine Absenkung der Grundwasserstände z. B. durch Drainage ist nicht zulässig, die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken usw.) ist nicht zulässig, der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden, ertragssteigernde Düngemaßnahmen oder eine Kalkung der Flächen ist unzulässig, geringfügige Erhaltungsdüngungen zur Aufrechterhaltung der floristischen Vielfalt sind nach fachlicher Begutachtung der Flächen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt, in der Zeit vom 01. März bis zum 20. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf der Fläche unzulässig, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig, die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten auf der Fläche sind unzulässig, die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen). Innerhalb der Maßnahmenfläche 2 im Südosten ist zudem die Anlage einer Mulde zur Zurückhaltung des ungeschädlichen Oberflächenwassers aus den sonstigen Sondergebieten mit den notwendigen technischen Vorrichtungen zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig. Unterirdische Leitungen sind zulässig.

### 5.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Beidseitig 25 m der festgesetzten oberirdischen Stromleitung (mittleres Leiterseil) sowie in einer Entfernung von 30 m zum sichtbaren Fundament des Mastes werden zugunsten der Leitungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Beidseitig 3 m der im Süden verlaufenden Wasserleitung der OOW ist ebenfalls ein Leitungsschutzstreifen freizuhalten. Dieser Schutzstreifen

verläuft teilweise innerhalb des Plangebietes. Die Flächen sind als Leitungsschutzstreifen von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen freizuhalten.

### 5.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Insbesondere zur optischen Abgrenzung der Batteriespeicheranlage gegenüber der Kreisstraße mit Radweg soll an der südlichen Grenze der festgesetzten sonstigen Sondergebiete eine Sichtschutzwand errichtet werden, die den Mindestanforderungen der ZTV-LING 8.1 für Lärmschutzwände entspricht. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Wand aufgrund ihrer, in Bezug auf die Batteriecontainer, geringen Höhe und dem für eine effektive abschirmende Wirkung zu großem Abstand zu den Containern keinen relevanten Einfluss auf die Berechnungsergebnisse hat. Sie wird dennoch insbesondere aus städtebaulicher Sicht im Plan festgesetzt. Die Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird überlagert mit den sonstigen Sondergebieten auf einer Breite von 1,4 m festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Lärm- und Sichtschutzwand in einer Höhe von mindestens 3,50 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Es sind die in textlicher Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte maßgeblich. Die Wand ist dauerhaft zu begrünen. Vorgesehen ist die Errichtung einer sogenannten Klimawand. Dies ist eine trapezförmige Wand, die mit Bodaun, z.B. Erdaushub vom Bau, gefüllt ist und dauerhaft begrünt wird.

Auf einer Länge von maximal 8,00 m ist statt der Wand ein dauerhaft zu begründendes Tor für eine temporäre Zuwegung zulässig. Die Transformatoren des Umspannwerkes sollen im Bau über die Kreisstraße angeleitet werden. Im Betrieb soll vorsichtshalber ein Tor zu diesen Anlagen für Störfälle behalten werden. Eine dauerhafte Erschließung der Anlage von der Kreisstraße aus ist nicht vorgesehen. Auf Höhe der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Unterbrechung der Wand auf einer Länge von maximal 8,00 m zulässig. Hier soll es den interessierten BürgerInnen möglich sein, einen Blick auf die Anlage zu werfen. Vor dem Hintergrund der geringen Lärmschutzwirkung der Wand, sollten die Unterbrechungen schalltechnisch verträglich sein. Sollte sich im Rahmen der Genehmigungsplanung herausstellen, dass eine Unterbrechung zu schalltechnischen Problemen führen, sind Alternativen, wie ein Schallschutzfenster zu wählen.

### 5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes gegenüber der Umgebung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Flächen befinden sich nördlich, westlich und östlich des Sondergebietes mit einer Breite von 5,00 m.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzanzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenaabstand 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 abschnittsweise Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenhöhe ist alle 5 Jahre zulässig. Die zu verwendenden Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Abgänge oder Beseitigungen sind

durch gleichwertige Neuenpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

### 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBAUO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66.

Zur Anpassung in das Landschaftsbild sind Haupt- und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Containern und Einhausungen sowie sichtbare bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in Farbtönen, die sich an den grünen Farben Nr. 6002 oder Nr. 6001, Nr. 6005, Nr. 6010 oder Nr. 6028 des Farbregeisters RAL 840-HR (matt) orientieren, auszuführen. Da es Transformatoren möglicherweise nicht in diesen Farben lieferbar sind, sind dafür darüber hinaus Weiß- und Grautöne zulässig die sich an den weißen Farben Nr. 9010, Nr. 9001, Nr. 9003, Nr. 9016 oder grauen Farben Nr. 7000, Nr. 7001, Nr. 7004, Nr. 7009, Nr. 7016, Nr. 7043, Nr. 7044 des Farbregeisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Alternativ können Transformatorenanlage mit einem roten Klinker verblendet werden (orientiert an den roten Farbnummern 3000, 3002, 3020, 3003, 3013, 3031, 3004, 3005, 8012, 8023, 8004 des Farbregeisters RAL 840-HR (matt)). Die örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Masten, Leitungsportale und ähnliche Bestandteile der Umspannwerke.

Zudem darf die Höhe von baulichen Einfriedungen 2,70 m nicht überschreiten. Um der Wirkung einer Mauer vorzubeugen sind Einfriedungen als transparente Gitterzäune auszuführen. (§ 84 (3) Nr. 1 und 3 NBAUO) Teile der Batteriespeicheranlage sind als kritische Infrastruktur einzustufen, für die besondere Anforderungen an die Einfriedung bestehen. Der Zaun muss eine Höhe von mindestens 2,25 m plus Übersteigenschutz mit einer Höhe von 0,45 m haben. Dies ist mit der Begrenzung der Höhe auf 2,70 verträglich. Der Hochsicherheitszaun wird mit Doppelstabmatten / Stahlgitter gebaut. Diese sind als transparente Gitterzäune zu werten. Aufgrund der Sicherheitsanforderungen ist auf dem Zaun als Übersteigenschutz ein Y-Ausleger mit Stacheldraht/NATO-Draht erforderlich. Zudem sind frostsichere Betonfundamente zu gießen und maximal 5 cm Bodenabstand (Durchschlupfschutz) zu gewährleisten. Die erfassten örtlichen Bauvorschriften stehen dem nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und soll sich soweit möglich in das Landschaftsbild einfügen sowie auf die notwendigen Anlagen beschränkt werden. Die Errichtung von Werbeanlagen ist daher unzulässig. Ausgenommen sind Werbeanlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche für die in den sonstigen Sondergebieten zulässigen Anlagen mit einer Höhe bis zu 2,50 m. Unterer Bezugspunkt ist 0,2 m über NNH.

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

### 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Verbandsweg „Rosengartenmittelweg“ der Moorriem-Ohmsteder Siedlung an die Kreisstraße Vorwerkshof (K 213).
- **Gas- und Stromversorgung**  
Eine Gasversorgung der geplanten Anlagen ist nicht erforderlich. Den Strom für den Eigenbedarf kann die Anlage selbst erzeugen.

- **Schutz- und Abwasserentsorgung**  
Eine Schutz- und Abwasserentsorgung für das Gebiet ist nicht erforderlich.
- **Wasserversorgung**  
Eine Wasserversorgung des Gebietes nicht erforderlich.
- **Abfallbeseitigung**  
Eine Abfallentsorgung für das Gebiet ist nicht erforderlich.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch die Rückhaltung des unschädlichen Oberflächenwassers in Rückhaltemulden im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung ins bestehende Gewässernetz.
- **Fermeldetechnische Versorgung**  
Eine fermeldetechnische Versorgung des Gebietes ist nicht erforderlich.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

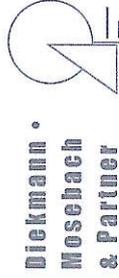
### 8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte vom Planungsbüro:



**Diemann •  
Mosebach  
& Partner**

Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: info@diemann-mosebach.de  
www.diemann-mosebach.de