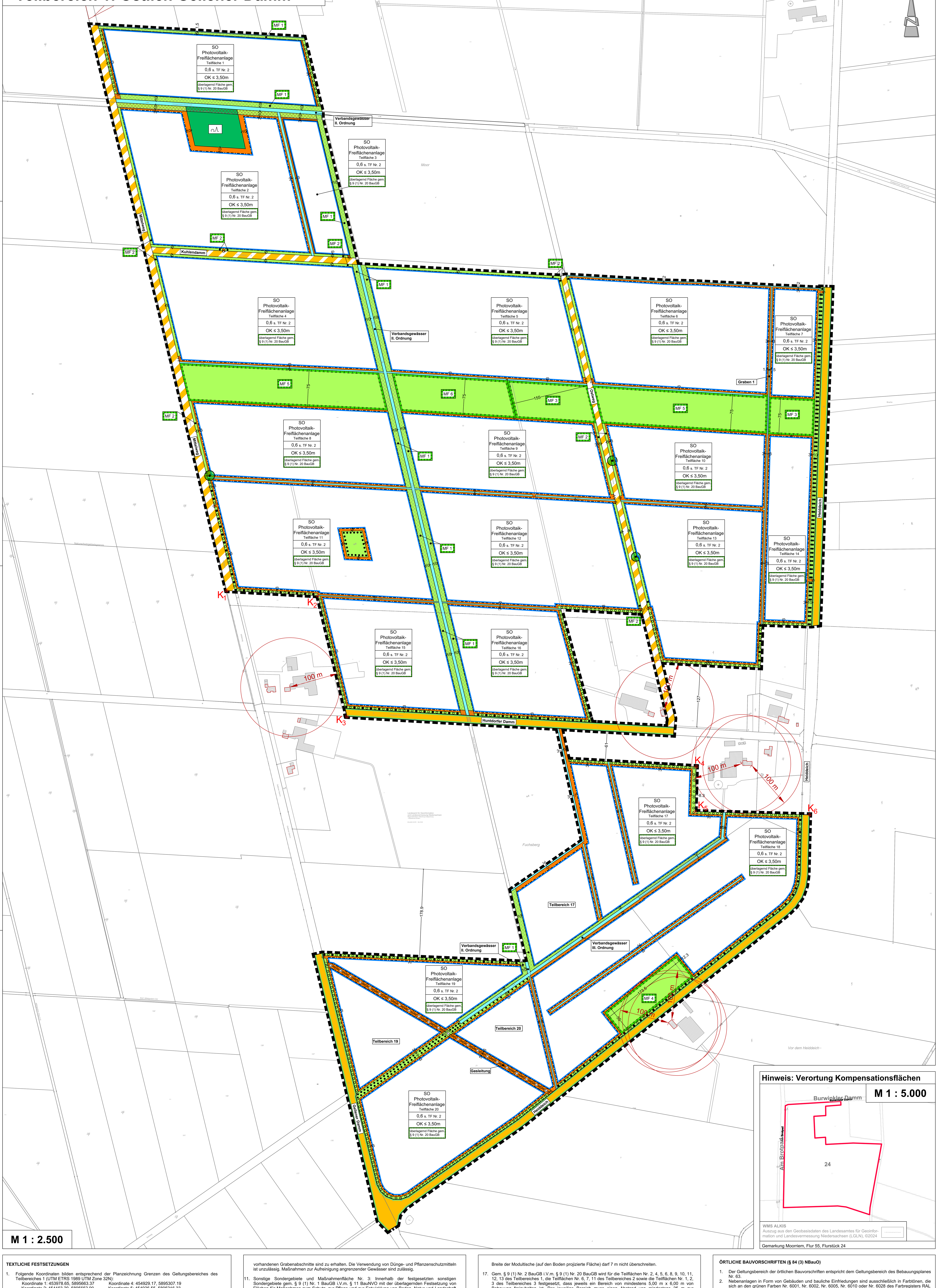
Stadt Elsfleth

Bebauungsplan Nr. 63 "Solarpark Elsfleth-West" mit örtlichen Bauvorschriften - Blatt 1/2

Teilbereich 1: Östlich Gellener Damm



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 – zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 & § 19 BauNVO, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- OK ≤ 3,50 m – Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB , hier: private Erschließung

5. Hauptversorgungsleitungen

- unterirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB, hier: Gas

6. Grünflächen

- private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

7. Wasserflächen

- Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB, hier: Gräben

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB

9. 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 Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
- Zu erhaltener Einzelbaum gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Gewässerräumstreifen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Gewässerräumstreifen ergänzt zum erneuten Entwurf gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

11. Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 (6) BauGB
- Sichtfelder gem. Richtlinien für die Anlage von Landstraßen 2012 und gem. § 9 (6) BauGB

12. Informelle Darstellungen

- 100 m Abstand zu Wohngebäuden
- Vorranggebiet Torfabbau nach RROP 2019

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten 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 Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg 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 Erdarbeiten beim Bau des Solarpark bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Dies gilt insbesondere für die Verlegung von Kabeln im Plangebiet. Abhängig von der weiteren Planung muss für einen Teil der Kabelgräben eine archäologische Baubegleitung durchgeführt werden. Zwecks Minimierung zu erwartender Schäden an potentiellen Bodendenkmalen ergeben sich folgende Denkmalpflegerische Notwendigkeiten: Bodeneingriffe müssen soweit möglich minimiert werden; sollten Bodeneingriffe geplant sein, müssen die Planung und Durchführung der Baumaßnahme ausreichend weit im Vorfeld und in enger zeitlicher und organisatorischer Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege erfolgen, damit eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten sichergestellt ist; ggf. muss die Durchführung der Erdarbeiten archäologisch überwacht werden, damit im Fall auftretender Moorfunde eine fachgerechte Ausgrabung durchgeführt werden kann. Mit den Überwachungsarbeiten ist eine Grabungsfirma zu beauftragen. Die beauftragte Grabungsfirma muss Erfahrung in der Durchführung von Moor- und Feuchtbodengrabungen aufweisen; um organische Materialien dauerhaft erhalten zu können, sind konservatorische Maßnahmen erforderlich. Im Falle der Entdeckung und Bergung organischer Funde sind Kosten für die Restaurierung mit einzukalkulieren; die Vorhabenträger sollten sich frühzeitig mit den beteiligten Stellen des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.
3. 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).
4. Zur Kompensation der aus der Realisierung des Bebauungsplanes resultierenden Beeinträchtigungen der Fauna wird Flurstück 24, der Flur 55 in der Gemarkung Moorriem herangezogen (§ 1a (3) Satz 3 BauGB).
5. Bei Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes ist regional angepasstes Saatgut zu verwenden.
6. An den Verbandsgewässern ist die Satzung der Moorriem-Ohmsteder Sielacht zu beachten. Es ist ein Gewässerrandstreifen von 10,0 m Breite an Gewässern II. Ordnung und an Gewässern III. Ordnung von Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten.
7. Im Plangebiet verläuft die Gashochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH. Die Bestimmungen zum Leitungsschutzstreifen und zu Arbeiten im Bereich der Leitung sind zu beachten.
8. In der Bauausführung und dem Betrieb der Anlage sind die Maßnahmen zur Wasserstandserhebung entsprechend des Konzeptes vom Ingenieurbüro Linnemann (Errichtung und Betrieb von Photovoltaik-Anlagen auf einem Moorstandort in Elsfleth-West: Machbarkeitsstudie zur Wiedervernässung, Oktober 2024) umzusetzen.
9. 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.
10. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Eigentümer (gem. §§ 39 und 40 WHG und § 69 NWG). Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, 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).
11. In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht gemäß der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) nicht versperrt werden.
12. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Elsfleth während der üblichen Öffnungszeiten aus.
13. Es ist die Baunutzungsverordnung (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.

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 den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Elsfleth den Bebauungsplan Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Elsfleth, ...

.... (Siegel)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg
Katasteramt Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebau¬lich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2025, Aktenzeichen L4-116/2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Brake, den.....................................

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake

……….……………………………… Siegel
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ...
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elsfleth, ...
Bürgermeisterin

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am .... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am .... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom .... bis zum .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Elsfleth, ...
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Elsfleth hat den Bebauungsplan Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" 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 Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Elsfleth, ...
Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Elsfleth, ...
Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Elsfleth, ...
Bürgermeisterin

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Elsfleth West" stimmt mit der Urschrift überein.

Elsfleth, ...
Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Folgende Koordinaten bilden entsprechend der Planzeichnung Grenzen des Geltungsbereiches des Teilbereiches 1 (UTM ETRS 1989 UTM Zone 32N):
   Koordinate 1: 453978.65, 5895663.37 — Koordinate 4: 454929.17, 5895307.19
   Koordinate 2: 454163.20, 5895652.90 — Koordinate 5: 454926.55, 5895216.33
   Koordinate 3: 454222.15, 5895408.86 — Koordinate 6: 455158.21, 5895209.70

   Folgende Koordinaten bilden entsprechend der Planzeichnung Grenzen des Geltungsbereiches des Teilbereiches 3 (UTM ETRS 1989 UTM Zone 32N):
   Koordinate 1: 453980.12, 5892604.48
   Koordinate 2: 454091.95, 5892455.99

2. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig.

   Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten sowie Zäune). Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.

   Weiterhin sind zulässig:
   - Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung,
   - landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Viehaltung unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 11,
   - Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen,
   - Anlagen zur Löschwasserversorgung,
   - erforderliche Zufahrten, Zuwegungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr.

3. 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 zusätzlich zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,02.

4. 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 folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):

   Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante (OK) baulicher Anlagen (obere Gebäude- oder Modulkante) bestimmt.
   Der untere Bezugspunkt wird für die Teilflächen in den Teilbereichen wie folgt festgesetzt:

   Teilbereich 1
   Teilflächen 1, 2, 3, 17, 18, 19, 20, 21, 22: 0 m NHN; Teilflächen 4, 6, 10, 14: + 0,2 m NHN; Teilflächen 5, 7, 8, 9: + 0,3 m NHN, Teilflächen 11, 12, 13, 15: + 0,5 m NHN; Teilfläche 23: - 0,5 m NHN; Teilfläche 24: - 1 m NHN
   Teilbereich 2
   Teilflächen 1, 6, 9: 0 m NHN; Teilflächen 2, 3, 4, 5: - 0,5 m NHN; Teilfläche 7: - 0,6 m NHN; Teilfächen 8, 10, 11, 12: - 0,7 m NHN
   Teilbereich 3
   Teilfläche 1: - 0,5 m NHN; Teilfäche 2: - 0,7 m NHN; Teilfächen 3, 4: - 1 m NHN

5. Trafostationen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

6. Die als Gewässerräumstreifen besonders gekennzeichneten Flächen sind von baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten. Die unterirdische Verlegung von Leitungen ist in Abstimmung mit der Moorriem-Ohmsteder Sielacht zulässig (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.) und Ablagerungen freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

8. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen unzulässig. Die Verlegung von Kabeln innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

9. An den festgesetzten Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB und innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen und Bauwerke zur Wasserregulierung zulässig (§ 9 (1) Nr. 16 a) i.V.m § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Einzäunungen und die Verlegung von Leitungen über und unter den Gräben hinweg sind zulässig, sofern die Gewässerunterhaltung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Bei den gekennzeichneten, festgesetzten Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB "Graben 1, 2, 4, 5, 6" ist zur Erschließung jeweils eine Verrohrung des Grabens in einer Breite von 3,50 m zulässig. Bei der gekennzeichneten, festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB "Graben 3" sind zur Erschließung jeweils zwei Verrohrungen des Grabens in einer Breite von jeweils 3,50 m zulässig.

10. Maßnahmenflächen Nr. 1 und Nr. 2: Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB 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 (MF 1 und MF 2) ist die Anlage eines Blühstreifens mit regionalangepasstem Saatgut durchzuführen. Die innerhalb der Fläche vorhandenen Grabenabschnitte sind zu erhalten. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Maßnahmen zur Aufreinigung angrenzender Gewässer sind zulässig.

11. Sonstige Sondergebiete und Maßnahmenfläche Nr. 3: Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der überlagernden Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie innerhalb der Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF 3) ist auf den unversiegelten Flächen das vorhandene Grünland unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsauflagen als sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) oder naturschutzfachlich höherwertiges Grünland gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand März 2021 mit Korrekturen und Änderungen Stand 01.03.2023) zu entwickeln. Als Bewirtschaftungsmaßnahmen werden bestimmt: Nutzung als Grünland; keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen; Nachsaat nach 2 – 3 Jahren mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schlitzsaat; keine Veränderung des Bodenreliefs; keine chemischen Pflanzenschutzmittel; mineralische N-Düngung ist unzulässig; zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemittel; 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 Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; bei Beweidung müssen aufkommende Störzeiger selektiv durch Mahd entfernt werden, bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.

12. Maßnahmenfläche Nr. 4: Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB 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 (MF 4) ist die Anlage einer Blühwiese mit regionalangepasstem Saatgut durchzuführen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

13. Maßnahmenfläche Nr. 5: Die 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 (MF 5) sind unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsauflagen als sonstiger Flutrasen (GFF) gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand März 2021 mit Korrekturen und Änderungen Stand 01.03.2023) zu entwickeln. Als Bewirtschaftungsmaßnahmen werden bestimmt: Nutzung als Grünland; keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen; Nachsaat nach 2 – 3 Jahren mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schlitzsaat; keine Veränderung des Bodenreliefs; keine chemischen Pflanzenschutzmittel; mineralische N-Düngung ist unzulässig; zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemittel; 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 Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; bei Beweidung müssen aufkommende Störzeiger selektiv durch Mahd entfernt werden; bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.

14. Maßnahmenfläche Nr. 6: Die 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 (MF 6) sind unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsauflagen als Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen (GNF) gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand März 2021 mit Korrekturen und Änderungen Stand 01.03.2023) zu entwickeln. Als Bewirtschaftungsmaßnahmen werden bestimmt: punktuelle Initialpflanzung von Seggenarten (Carex nigra, Carex acuta, Carex rostrata, Carex disticha) und Binsen wie Juncus acutiflorus; Nutzung als Grünland; keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen; Nachsaat nach 2 – 3 Jahren mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schlitzsaat; keine Veränderung des Bodenreliefs; keine chemischen Pflanzenschutzmittel; mineralische N-Düngung ist unzulässig; zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemittel, 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 Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; bei Beweidung müssen aufkommende Störzeiger selektiv durch Mahd entfernt werden; bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.

15. Bei Einzäunungen ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB der untere Meter mit einer Maschendrahtweite von 20 cm auszuführen. Es gelten die Höhenbezugspunkte aus der Festsetzung Nr. 4 für das jeweilige Sondergebiet. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

16. 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 Modultische (auf den Boden projizierte Fläche) darf 7 m nicht überschreiten.

17. Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird für die Teilflächen Nr. 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 des Teilbereiches 1, die Teilflächen Nr. 6, 7, 11 des Teilbereiches 2 sowie die Teilflächen Nr. 1, 2, 3 des Teilbereiches 3 festgesetzt, dass jeweils ein Bereich von mindestens 5,00 m x 6,00 m von Bebauung freizuhalten ist. Der jeweilige Bereich muss einen Abstand von mindestens 25 m zur nächstgelegenen Baugrenze einhalten.

18. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind Erschließungswege, Zufahrten und Wartungsflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung etc.) zu befestigen bzw. unbefestigt zu lassen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

19. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB muss die Gründung der Modulaufständerung mit Rammpfählen erfolgen.

20. Es sind reflexionsarme Solarpaneele zu verwenden, die einen Reflexionsgrad von maximal 10 % haben (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

21. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt 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. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

    Zu verwendende Pflanzenarten:
    Brombeere, Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Grauweide, Hanfweide, Roter Hartriegel, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Europäische Stechpalme, Gewöhnlicher Liguster, Ohrweide, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Rote Johannisbeere, Ein- oder Zweigriffeliger Weißdorn, Feldrose, Hundsrose
    Zu verwendende Gehölzqualitäten:
    Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm

    Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist innerhalb dieser Flächen ein abschnittsweiser Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenlänge ist alle 5 Jahre zulässig.

22. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze und Gewässer auf Dauer zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB). Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Ergänzend sind gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB standortgerechte, heimischen Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt 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. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 21 zu entnehmen. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist innerhalb dieser Flächen ein abschnittsweiser Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenlänge ist alle 5 Jahre zulässig.

23. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung von Flächen 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. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Ein abschnittsweise Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenlänge 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. 21 zu entnehmen.Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist innerhalb dieser Flächen ein abschnittsweiser Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenlänge ist alle 5 Jahre zulässig.

24. Die gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

25. Die innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Gehölzbestände und Gräben dürfen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB außer zum Zweck der Erschließung nicht beschädigt oder beseitigt werden. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen zulässig. Abgänge des festgesetzten Gehölzbestandes sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch gleichwertige Neuanpflanzungen auszugleichen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBauO)

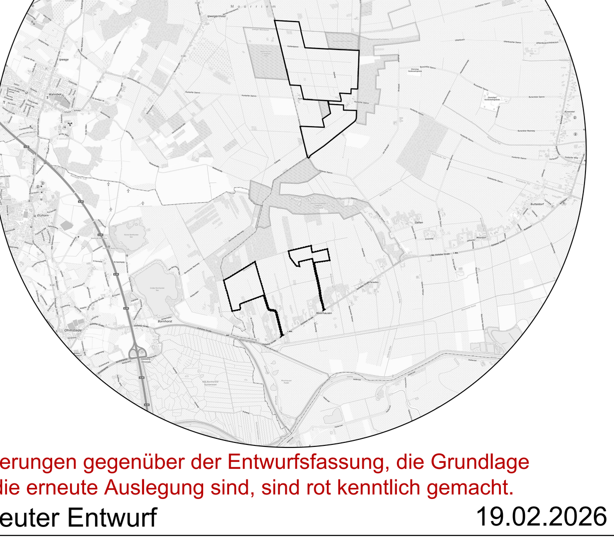
1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63.
2. Nebenanlagen in Form von Gebäuden und bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in Farbtönen, die sich an den grünen Farben Nr. 6001, Nr. 6002, Nr. 6005, Nr. 6010 oder Nr. 6028 des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren, auszuführen. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 3 NBauO)
3. 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. 4 definierten unteren Bezugspunkte. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 3 NBauO)
4. Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 2 NBauO)

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

Stadt Elsfleth
Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 63
"Solarpark Elsfleth-West" mit örtlichen Bauvorschriften
Blatt 1/2

Übersichtsplan unmaßstäblich
TopPlusOpen
graue und farbige Karten mit unterschiedlichem Detailgrad



Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung, die Grundlage für die erneute Auslegung sind, sind rot kenntlich gemacht.

erneuter Entwurf 19.02.2026

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