

Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 251 „Photovoltaik-Park Grashof“

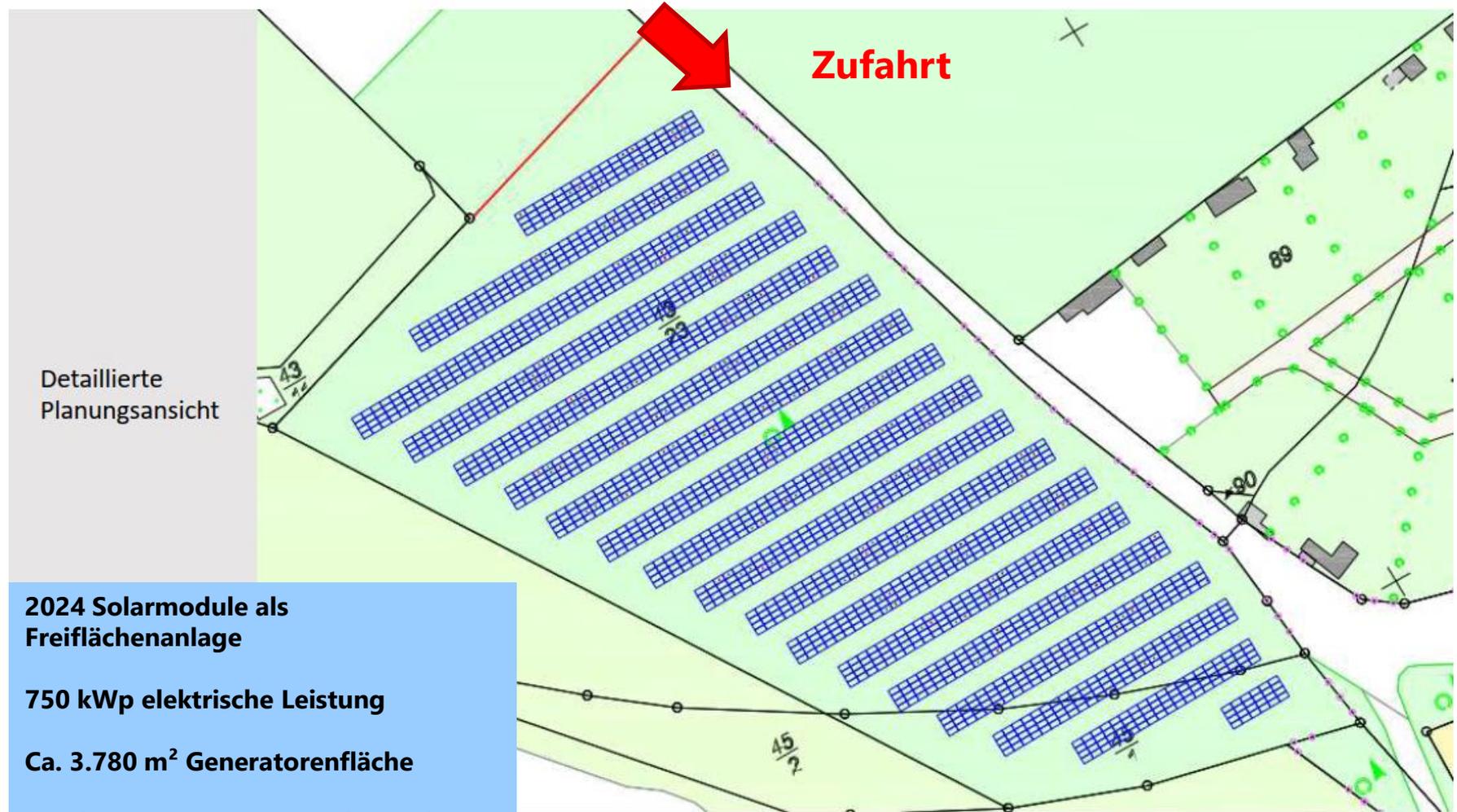
46. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Ergebnisse der Verfahren gemäß
§ 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
11.04.2022**



Lageplan (Quelle: Bing 15.06.2021)



Detaillierte
Planungsansicht

**2024 Solarmodule als
Freiflächenanlage**

750 kWp elektrische Leistung

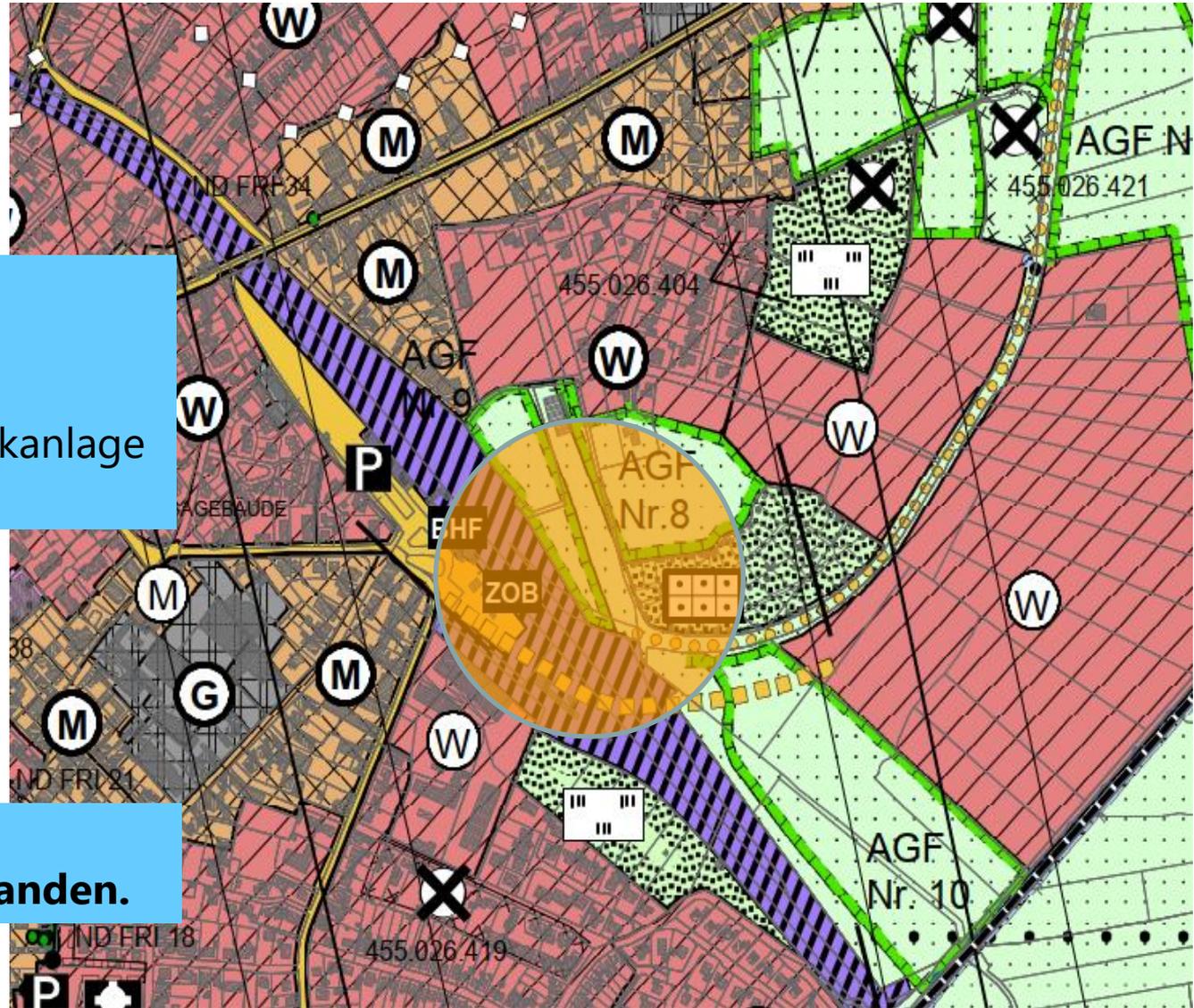
Ca. 3.780 m² Generatorenfläche

**Errichtung/Vergütung nach EEG § 48
(1) Nr. 3c Buchst. aa**

**Bis 200 m Entfernung zu einer
Eisenbahnlinie**

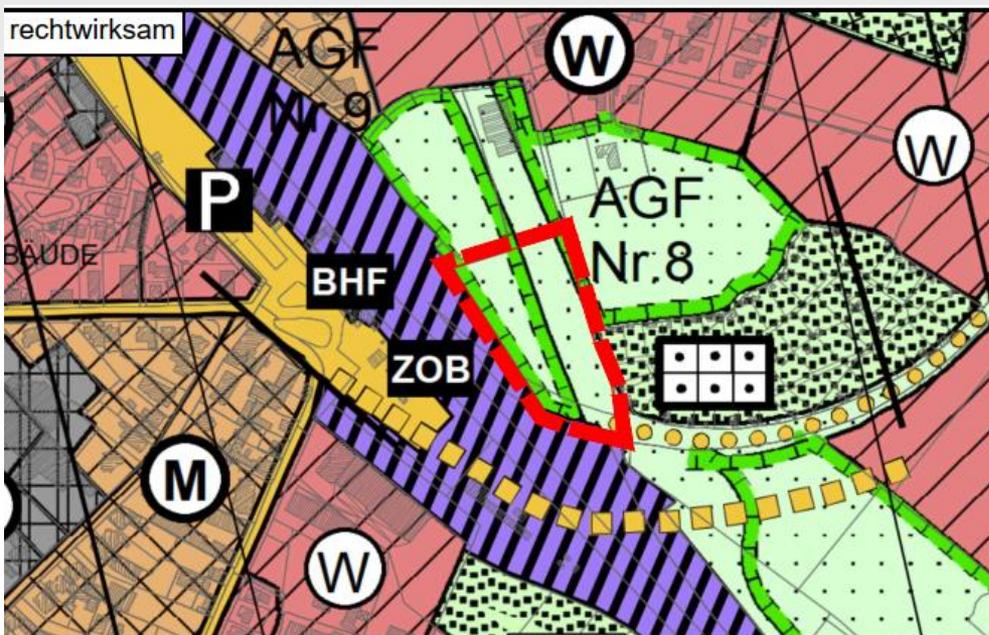
Konzept März 2022

Planungsziel:
Planungsrechtliche
Absicherung einer
Freiflächenphotovoltaikanlage



**Keine verbindliche
Bauleitplanung vorhanden.**

Rechtswirksamer FNP, Teilplan Nord



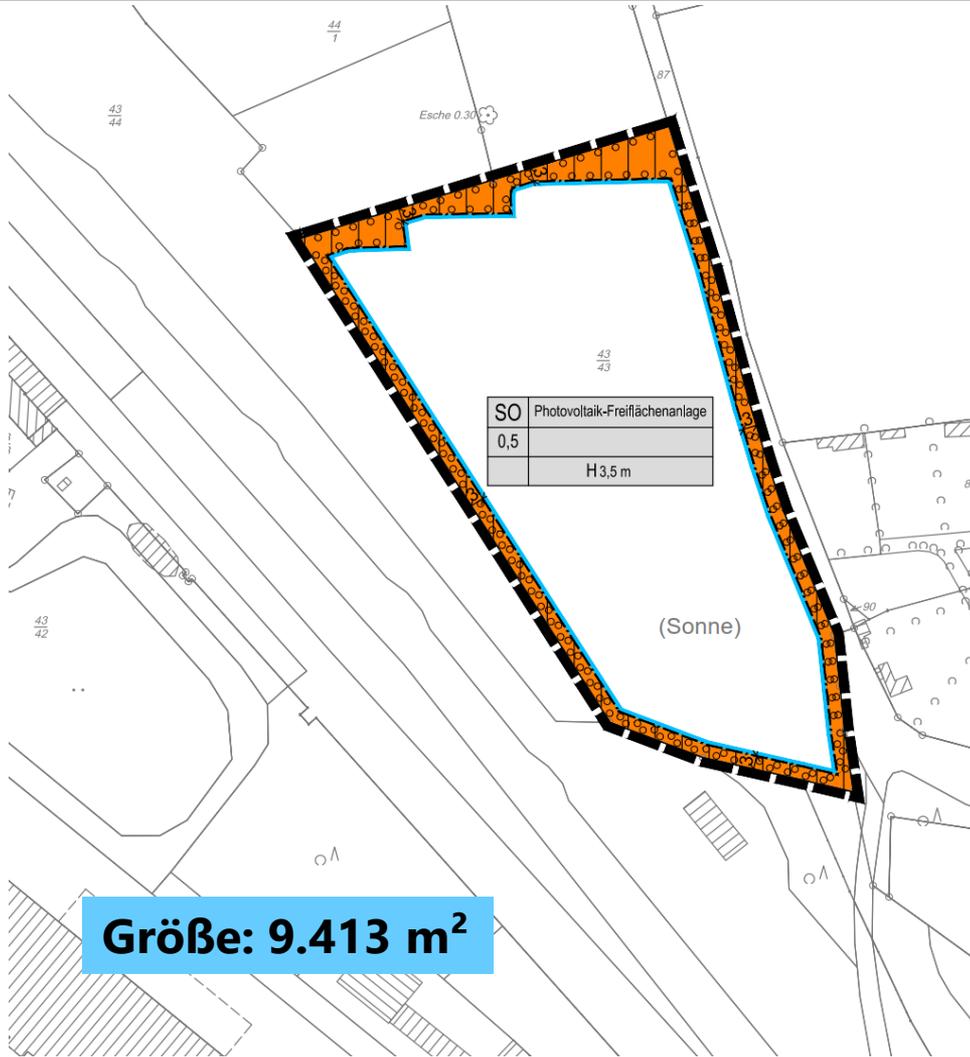
Rechtswirksamer FNP

46. Änderung



46. Änderung

46. Änderung Flächennutzungsplan + B-Plan Nr. 251 „Photovoltaik-Park Grashof“



Größe: 9.413 m²

1. Art der baulichen Nutzung

 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl
 H 3,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

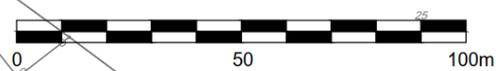
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Landkreis Friesland

Fachbehörden des Landkreises:

Keine grundsätzlichen Bedenken

Untere Naturschutzbehörde des Landkreises:

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde im Umweltbericht ordnungsgemäß durchgeführt.

Grundsätzliche Aussagen zu den zu erwartenden Beeinträchtigungen.

Maßnahme zum Ausgleich:

Vergrößerung der Eingrünung von 3,0 m auf eine 5-reihige Anpflanzung. (sichtverschattende Wirkung der Anlage)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anpflanzung wird auf 6m Breite verändert; auf die Anpflanzung im Westen wird verzichtet.

LGLN, Katasteramt

Grenzfeststellung für den östlichen Geltungsbereich steht aus.

LGLN, Kampfmittelbeseitigung

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Begrüßen die Nutzung des „Innenbereiches“, es wird keine externe Kompensation erforderlich.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Keine Bedenken.

Hinweis auf Meldepflicht ist bereits Bestandteil der Planunterlagen.

Die Grenzfeststellung wurde durchgeführt, die Planzeichnung ausgetauscht und entsprechend angepasst.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen weisen einen allgemeinen Hinweis zum Kampfmittelverdacht auf.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen bzw. Bedenken:

1. Gleichstellungsbeauftragte Stadt Varel
2. EWE Netz GmbH
3. Polizeidirektion Wilhelmshaven/Friesland
4. Avacon Netz GmbH
5. Entwässerungsverband Varel Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Vodafone Deutschland GmbH
6. Deutsche Telekom Technik GmbH

**Bestandsbegrünung/ Randliche Eingrünung/
Landschaftsbild und Schallschutz**

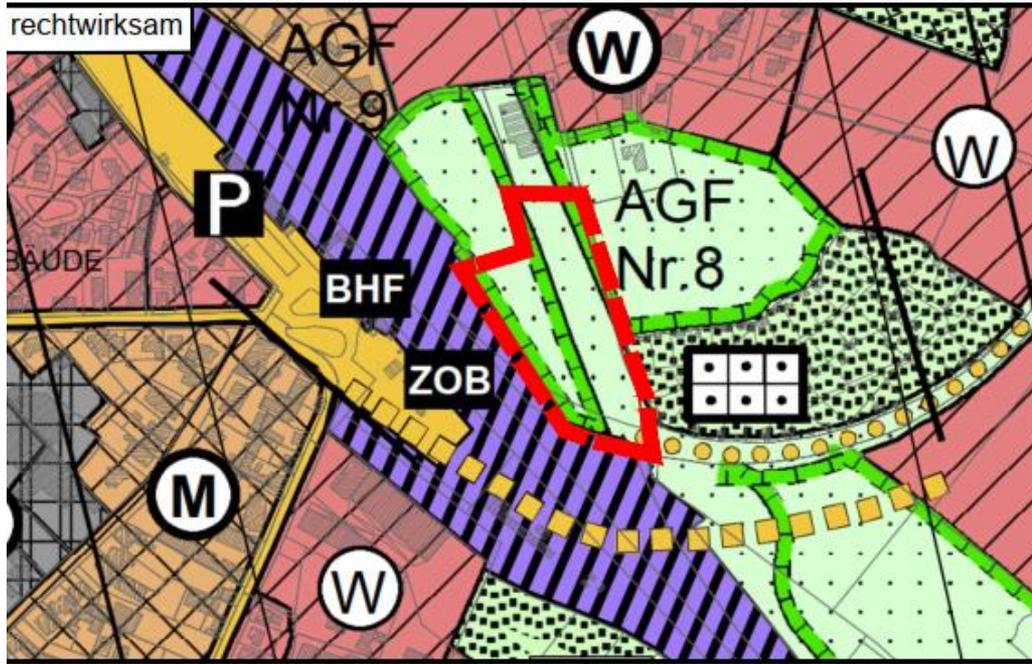
Das Plangebiet wird mit einer 6 m breiten Anpflanzung eingefasst, die sowohl einen Sicht- als auch Blendschutz erwirkt.

**Hinweis auf den möglichen Standort eines
Mobilfunkmastes.**

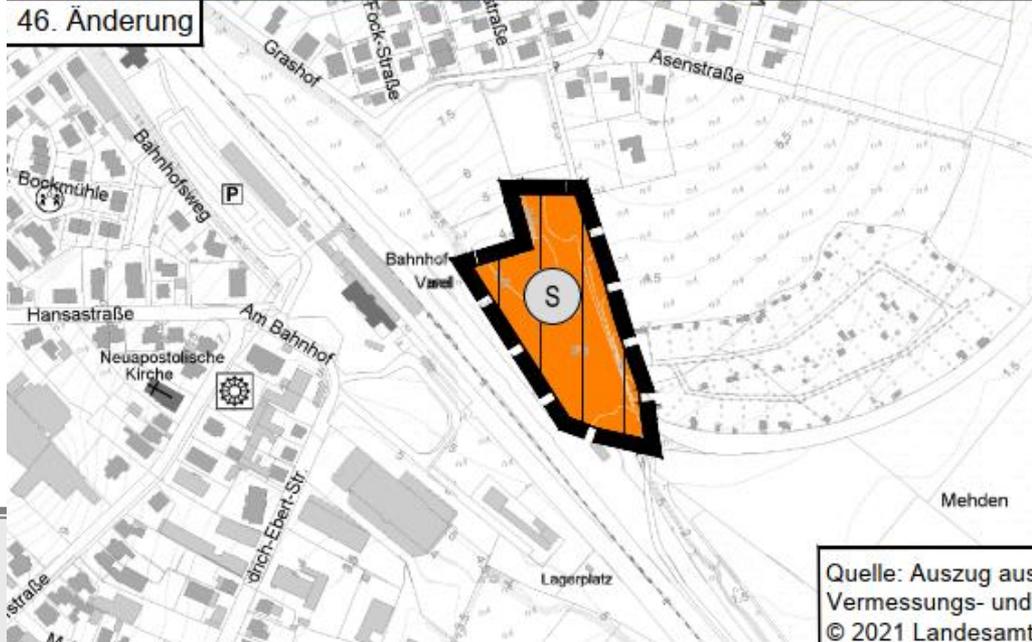
Die Planung sieht keinen Standort für einen Mobilfunkmast vor.

Nachbarschaftsverträgliche Planung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Rechtswirksamer FNP

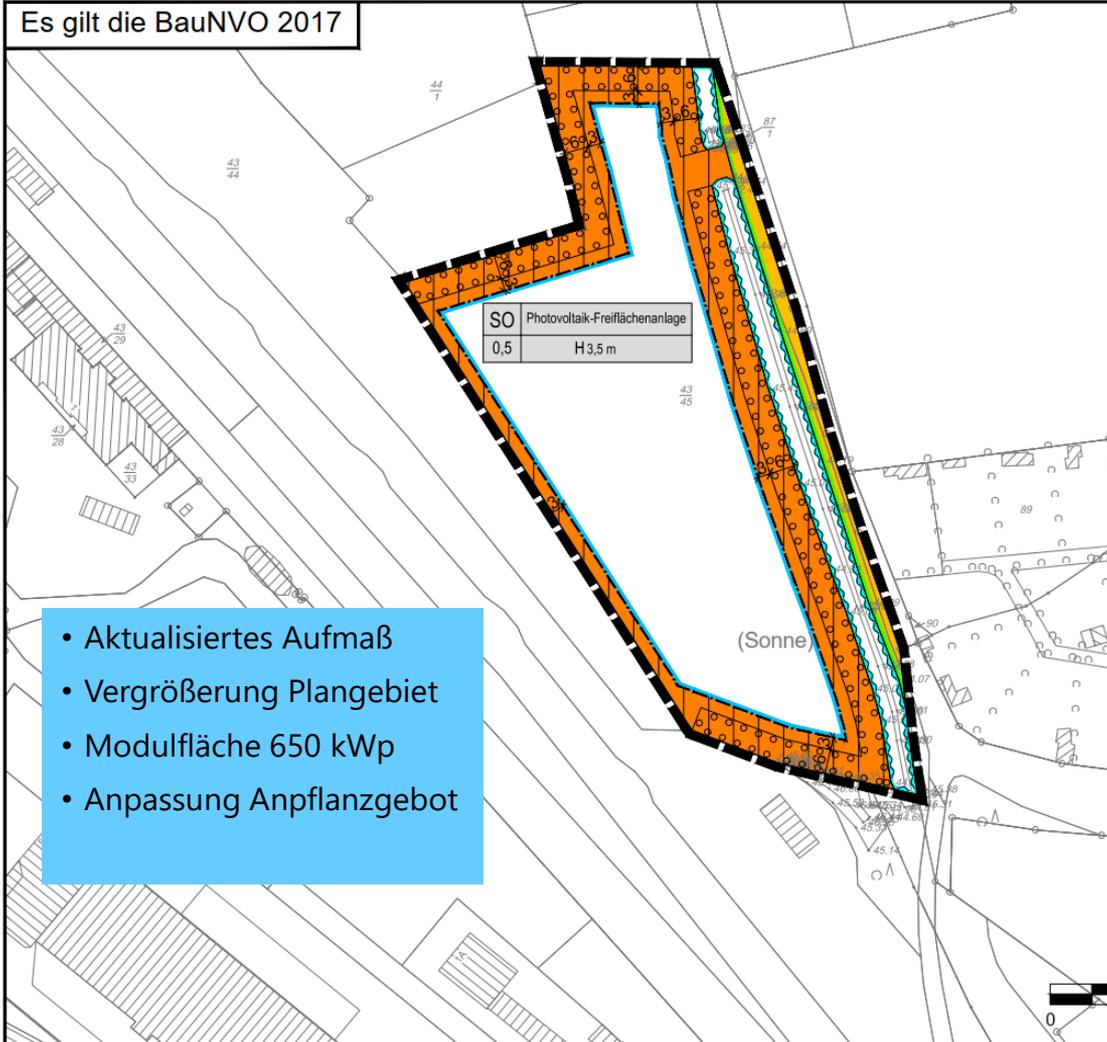


46. Änderung

46. Änderung FNP, März 2022

Quelle: Auszug aus Vermessungs- und © 2021 Landesamt

Es gilt die BauNVO 2017



- 1. Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 H3,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

- 6. Verkehrsflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 15. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Aktualisiertes Aufmaß
- Vergrößerung Plangebiet
- Modulfläche 650 kWp
- Anpassung Anpflanzgebot

Größe: 10.946 m²

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**(1) Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.**

Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (wie z. B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen). Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage in Form von maximal zwei Hinweistafeln sind zulässig.

Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.

(2) Weiterhin sind zulässig:

- Viehhaltung zur Grünpflege,
- Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes,
- Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

2. Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**(1) Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Module bzw. der oberste Punkt der Nebenanlage. Den unteren Bezugspunkt stellt die gewachsene Geländeoberkante dar.****Zulässigkeiten:**

- **Freiflächenphotovoltaik und Nebenanlagen**
- **Viehhaltung zur Grünpflege**
- **Mahd und Verwertung**
- **Unterstände**

Höhe max. 3,50 m

3. Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Innerhalb der Anpflanzfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine fünfreihige Anpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen dicht anzulegen (Reihenabstand maximal 1,0 m; Abstand in der Reihe maximal 1,2 m) und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Baum- und Straucharten der folgenden Artenliste zu verwenden. Als Pflanzqualität sind für die Pflanzung von Bäumen mindestens 2 x verpflanzte Heister der Größe 100–150 cm und für die Pflanzung der Sträucher 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von ebenfalls 100–150 cm zu verwenden. Eine ordnungsgemäße Pflege ist zulässig. Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Anpflanzung mindestens 3,50 m, gemessen von der Geländeoberkante, beträgt. Für die Erreichbarkeit der Modulfläche und zur Wartung ist die Querung der Anpflanzfläche auf max. 10 m Breite zulässig.

Randliche Eingrünung mit Sträuchern

Definition der Pflanzqualitäten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume		Sträucher	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> , <i>C. monogyna</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	Falsche Hundsrose	<i>Rosa subcanina</i>
		Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
		Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

- (2) Der Unterwuchs des Photovoltaik-Parks ist als extensiv bewirtschaftetes Grünland zu entwickeln. Für die Einsaat des Grünlandes ist zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden. Die Grünflächen sind durch eine extensive Beweidung (vorzugsweise Hütehaltung) und/ oder eine 1-2 malige Mahd/ Jahr außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu unterhalten. Anfallendes Mahdgut ist abzufahren. Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Erdmieten und Materiallager sind nicht zulässig. Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen, sind zulässig.

Extensive Grünlandnutzung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Niedersächssichen Bauordnung (NBauO) ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 251 „Photovoltaik-Park Grashof“ festgesetzten Sonstigen Sondergebiet.

2. Einfriedungen

Die Anlage eines umlaufenden Zaunes in 2,00 m Höhe ist zulässig. Unterkante des Zaunes ist 15 cm über der Bodenoberkante. Die Einzäunung erfolgt als Maschengitter oder Industriegitterzaun, nicht glänzend.

3. Informations- und Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Licht sowie Lichtwerbung sind unzulässig.

**bodenfreier (tiergängiger)
Zaun zur Gewährleistungen
von Tierwanderungen**

Verbot von Lichtwerbung

**Planhinweise zu Bodenfundern, Altablagerungen/Altlasten,
Versorgungsleitungen, Kampfmittel, Artenschutz und DIN Normen.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit