Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Varel diesen Bebauungsplan Nr. 251 "Photovoltaik-Park Grashof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Varel, den ……

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 14. Januar 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion Aurich

- Katasteramt Varel -

Varel den ……

Katasteramt Varel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ……

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den ……

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am …… dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …… ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 251 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom …… bis …… gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den ……

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 251 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am …… als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den ……

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am …… ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 251 ist damit am …… in Kraft getreten.

Varel, den ……

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 251 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 251 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den ……

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Varel, den ……

STADT VAREL
Der Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

1. **Geltungsbereich**

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

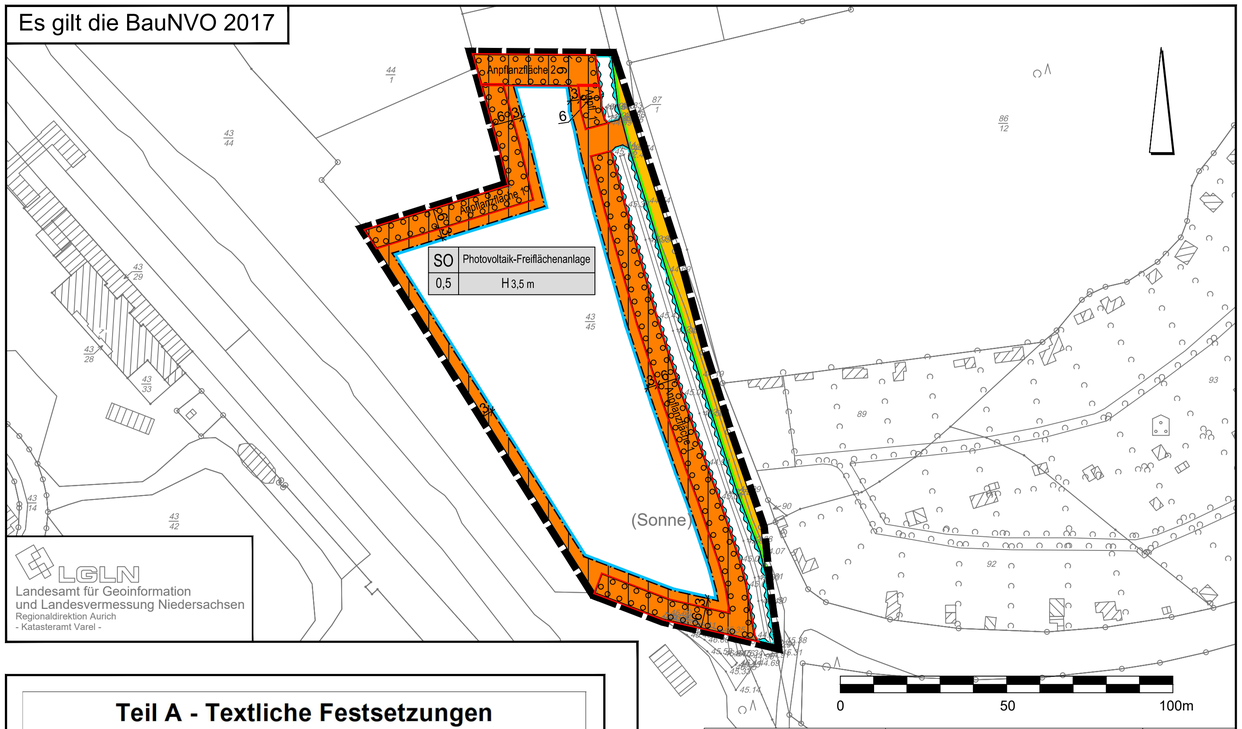
2. **Einfriedungen**

   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.

Es gilt die BauNVO 2017



LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Varel -

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_2983611_R14_EXPERTXL.DXF	23.02.2022
Planunterlage ÖBV		

Teil A - Textliche Festsetzungen

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.

Der Reihenabstand der Modultische ist so festzulegen, dass in der Mittagszeit (12–14 Uhr) von Mai bis September ein mindestens 3 m breiter besonnter Streifen zwischen den Modultischen gewährleistet ist.

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.

3. **Grünordnerische Festsetzungen**

(1) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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.

(2) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Anpflanzfläche 1

Innerhalb der Anpflanzfläche 1 gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine fünfreihige Anpflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß nachstehender Artenliste dicht anzulegen (Reihenabstand mindestens 1,0 m; Abstand in der Reihe maximal 1,2 m) und dauerhaft zu unterhalten. Als Pflanzqualität sind 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 100–150 cm zu verwenden. Eine ordnungsgemäße Pflege der Anpflanzung ist zulässig. Diese 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 einer Breite von max. 10 m zulässig.

Anpflanzfläche 2

Die Anpflanzfläche 2 ist mit Bäumen und Sträuchern der nachstehenden Gehölzartenauswahl zu bepflanzen. Der Anteil der zu pflanzenden Baumarten beträgt mindestens 15 %. Bäume sind in mittlerer Reihe anzupflanzen. 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 der Anpflanzung ist zulässig. Diese hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Sträucher mindestens 3,50 m und die Wuchshöhe der Bäume mindestens 8,00 m, gemessen von der Geländeoberkante, beträgt.

Bäume		Sträucher	
Bergahorn	*Acer pseudoplantanus*	Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Bergulme	*Ulmus glabra*	Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Grauweide	*Salix cinerea*
Esche	*Fraxinus excelsior*	Hanfweide	*Salix viminalis*
Feldahorn	*Acer campestre*	Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Frühe Traubenkirsche	*Prunus padus*	Haselnuss	*Corylus avellana*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Hülse, Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Sandbirke	*Betula pendula*	Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*	Kornelkirsche	*Cornus mas*
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*	Salweide	*Salix caprea*
Stieleiche	*Quercus robur*	Sanddorn	*Hippophae rhamnoides*
Vogelkirsche	*Prunus avium*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Wildbirne	*Pyrus communis*	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Winterlinde	*Tilia cordata*	Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zitterpappel	*Populus tremula*		

Hinweise

Bodenfunde

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Stadt Varel oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Varel während der üblichen Öffnungszeiten aus.

Schutzbestimmungen Deutsche Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb dürfen nicht zu Lasten der Deutschen Bahn AG führen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — 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

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

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise	K. Heise	K. Heise	K. Heise
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen
Projektbearbeiter:	S. Spille	S. Spille	S. Spille	S. Spille	K. Wenner	S. Spille
Datum:	28.02.2022	28.03.2022	27.06.2022	30.06.2022	05.07.2022	07.07.2022

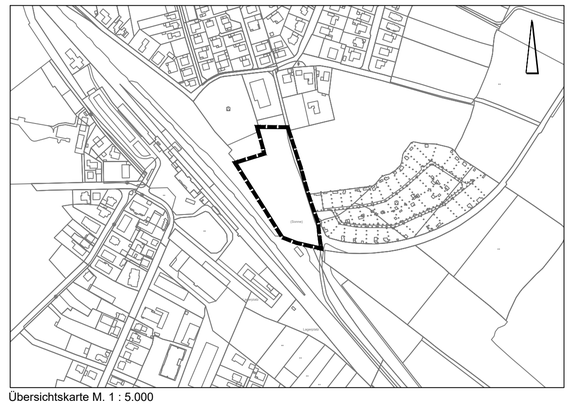
Änderungen und Ergänzungen sind in rot gekennzeichnet.
Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Inhalten abgegeben werden.

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 251
"Photovoltaik-Park Grashof"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

Juli 2022

ENTWURF zur erneuten Beteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB i.v.m. § 4a (3) BauGB

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 5335, 26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de