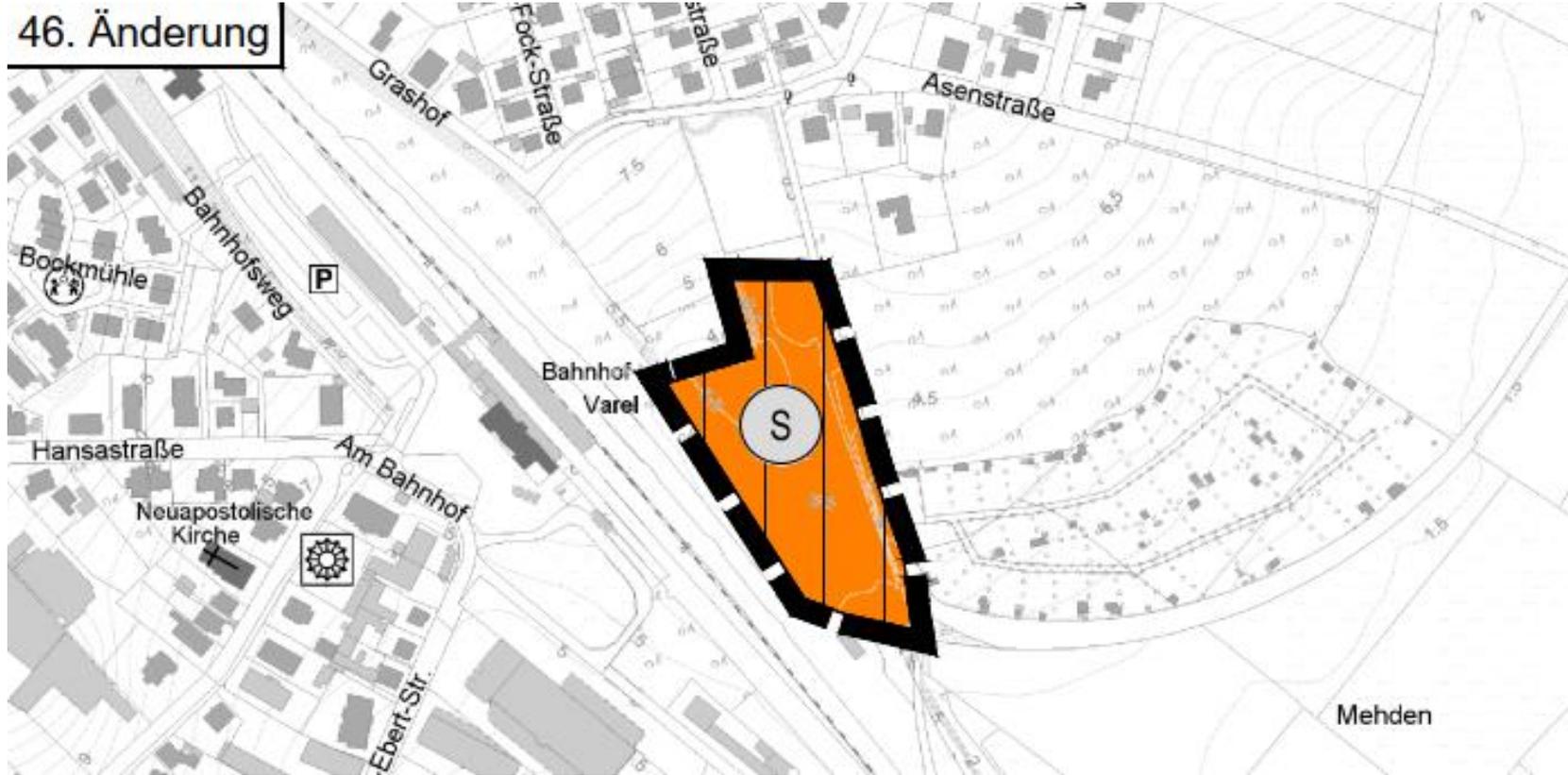


Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 251 „Photovoltaik-Park Grashof“

Ergebnisse des Verfahrens gemäß
§ 4a (3) BauGB
(erneute, eingeschränkte Auslegung)

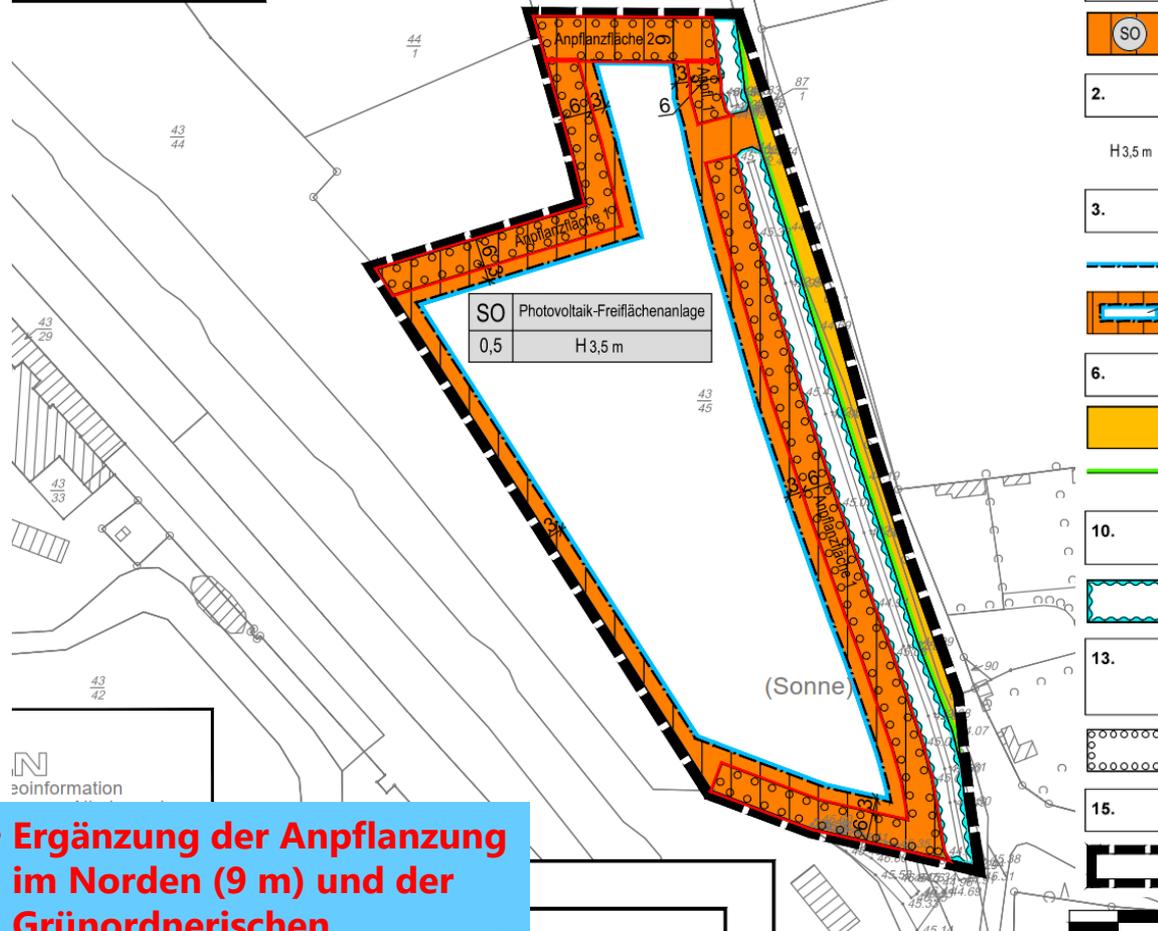
46. Änderung



46. Änderung, Rechtswirksam

46. Änderung FNP, Endfassung Juli 2022

BauNVO 2017



1. **Art der baulichen Nutzung**
 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

- **Ergänzung der Anpflanzung im Norden (9 m) und der Grünordnerischen Festsetzungen**
- **Abstand der Modultische**
- **Definition der Mittagszeit**

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

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 besonnener 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.

Zulässigkeiten:

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

Abstand der Modultische und Definition Besonnungszeit

Höhe max. 3,50 m

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

Randliche Eingrünung mit Sträuchern

Differenzierung in Anpflanzfläche 1 und Anpflanzfläche 2

**Fläche 1:
5-reihige Pflanzung mit Straucharten**

**Fläche 2:
Pflanzung mit Baum- und Straucharten.
Baumarten > 15%
Wuchshöhe > 8 m**

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.

Bisherigen Planhinweise**Ergänzung Hinweis****Planhinweise, Juli 2022**

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.

Keine Veränderungen:

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

Verbot von Lichtwerbung

Deutsche Bahn AG

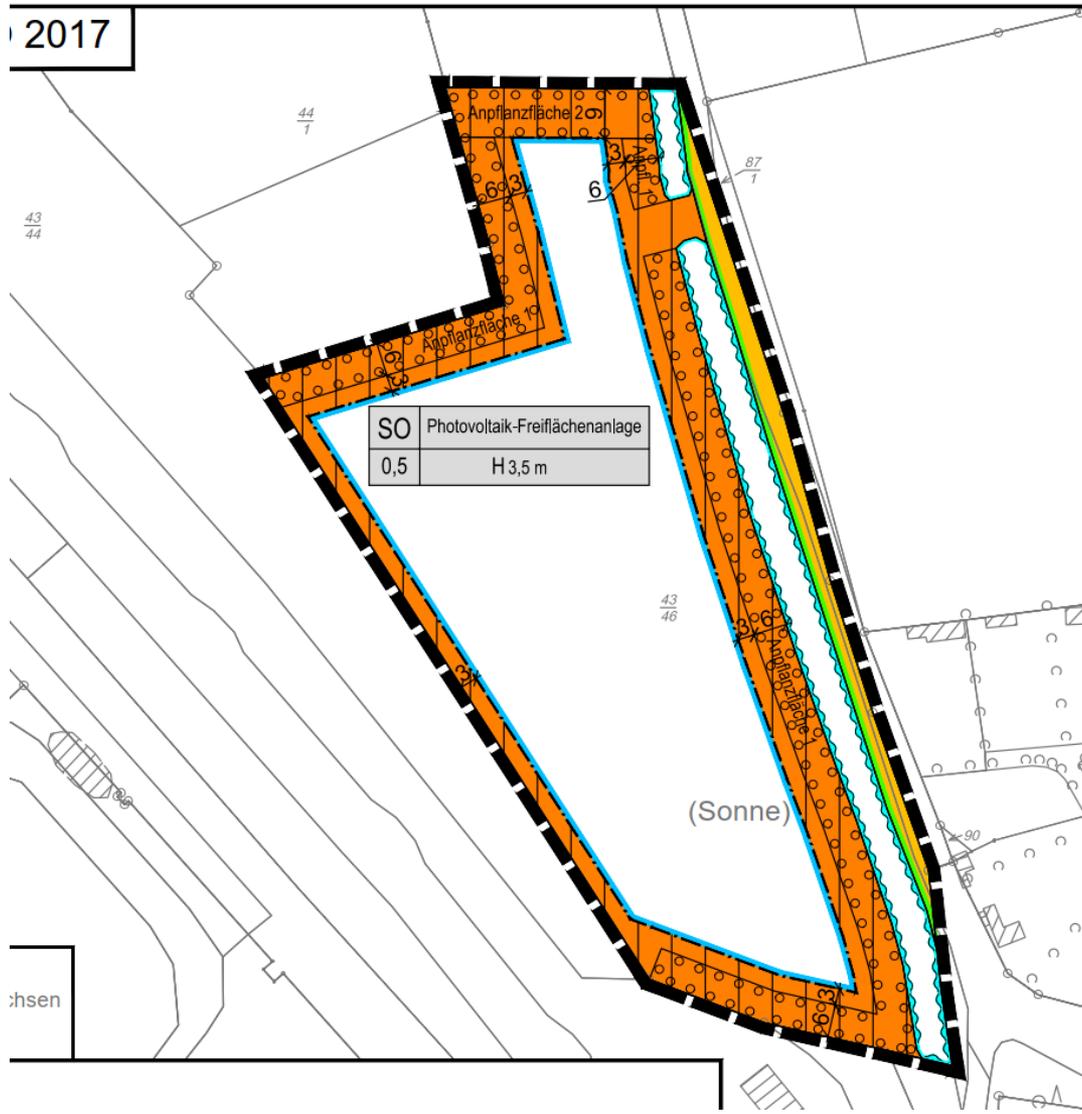
Hinweis auf den Eisenbahnbetrieb und die davon ausgehenden Emissionen.

Die Hinweise sind weiterhin zu beachten, u.a.:

- Sicherheit und Betrieb des Eisenbahnverkehrs dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Die Module sind zum Bahnbetriebsgelände blendfrei aufzustellen.
- Durch den Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage dürfen keinerlei Einschränkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entstehen (Blendwirkung, Reflexion, Sichteinschränkung)
- Deutsche Bahn AG ist von allen Forderungen freizustellen.
- Schädigungen der Anlage aus dem Bahnbetrieb heraus werden als Anspruch nicht anerkannt.
- Oberflächenwasser dürfen nicht über das Bahngelände abgeführt werden.
- Hinweis auf magnetische Felder durch den Bahnbetrieb.
- Dem Bauherrn obliegt es entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Hinweise werden im Zuge der Bauumsetzung beachten.

2017



1. Art der baulichen Nutzung

 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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 fünfzeilige 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

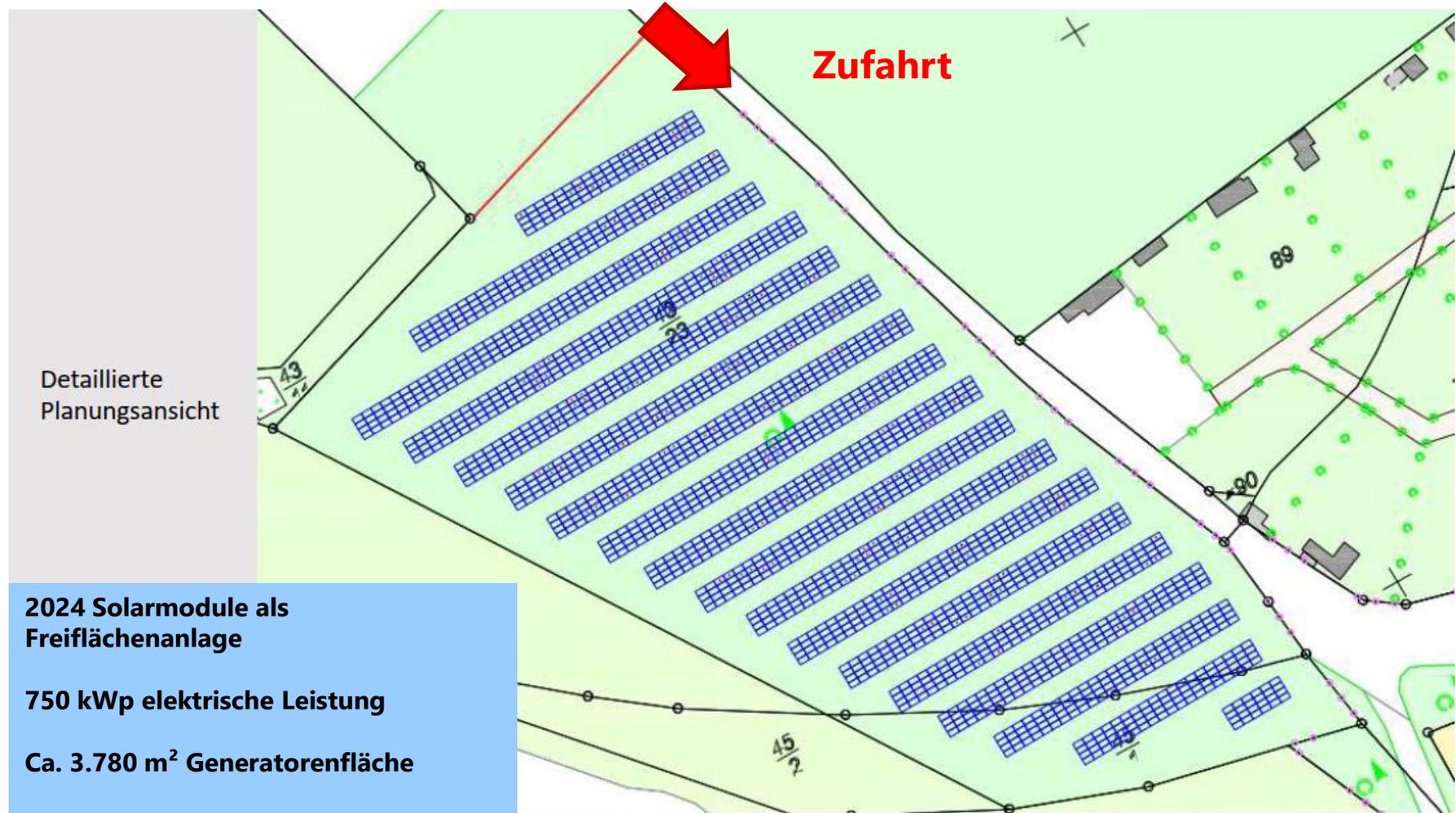
Die Anpflanzfläche 2 ist mit Bäumen und Sträuchern der nachstehenden Gehölzartenauswahl zu bepflanzen. Die Anpflanzfläche ist flächendeckend mit standortgerechten Sträuchern in der Pflanzqualität 2 x verpflanzte mit einer Höhe von 100-150 cm in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m zu bepflanzen. **Auf der Mittelachse der Anpflanzfläche sind 4 Bäume** in der Pflanzqualität Heister der Größe 150-200 cm anzupflanzen. 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.

**Interner Hinweis:
Baumarten genau
definiert 15 % = 4 Bäume**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Lageplan (Quelle: Bing 15.06.2021)



Detaillierte
Planungsansicht

**2024 Solarmodule als
Freiflächenanlage**

750 kWp elektrische Leistung

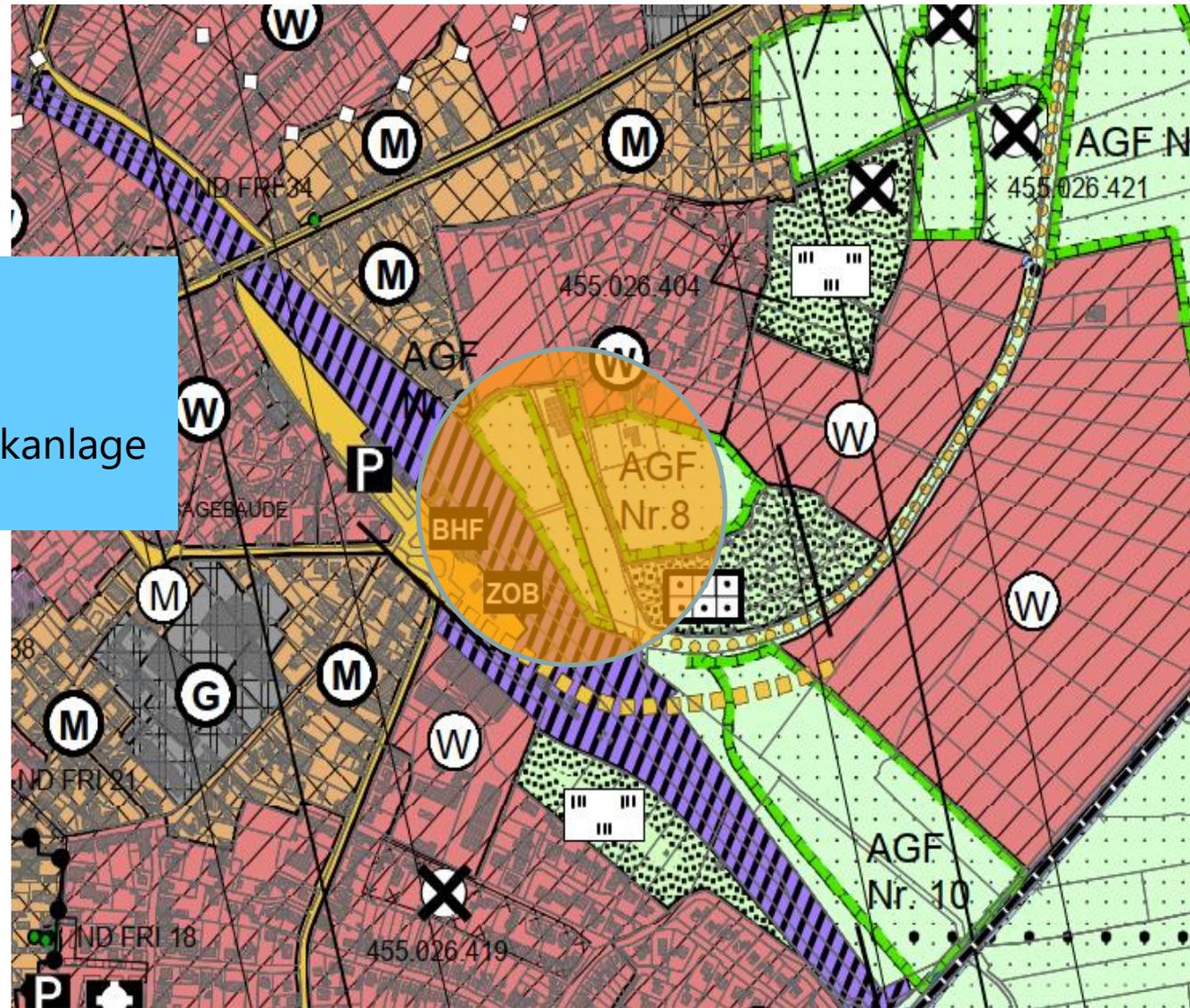
Ca. 3.780 m² Generatorenfläche

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

**Bis 200 m Entfernung zu einer
Eisenbahnlinie**

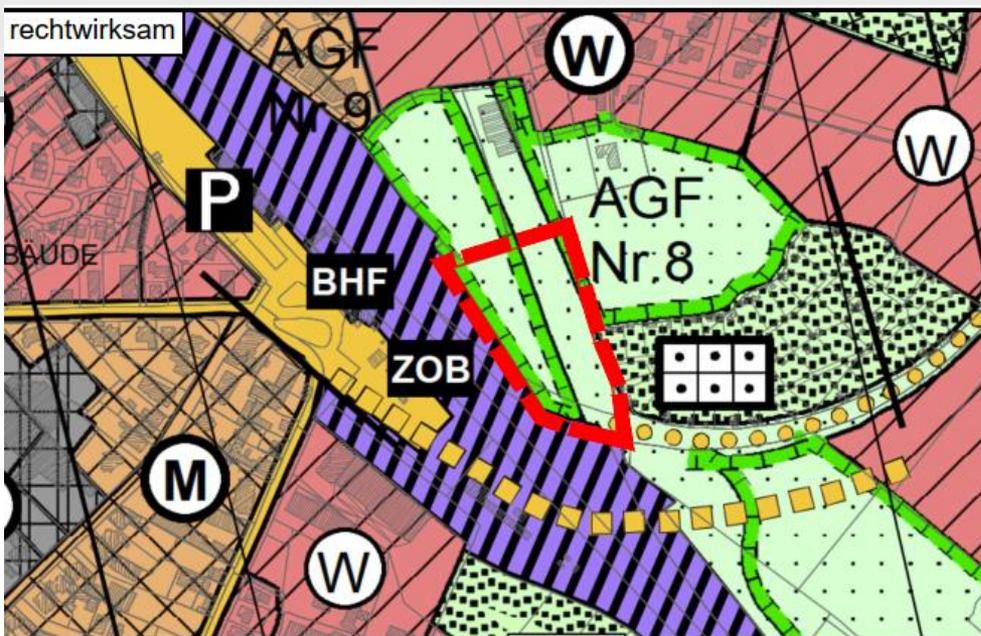
Konzept März 2022

Planungsziel:
Planungsrechtliche
Absicherung einer
Freiflächenphotovoltaikanlage



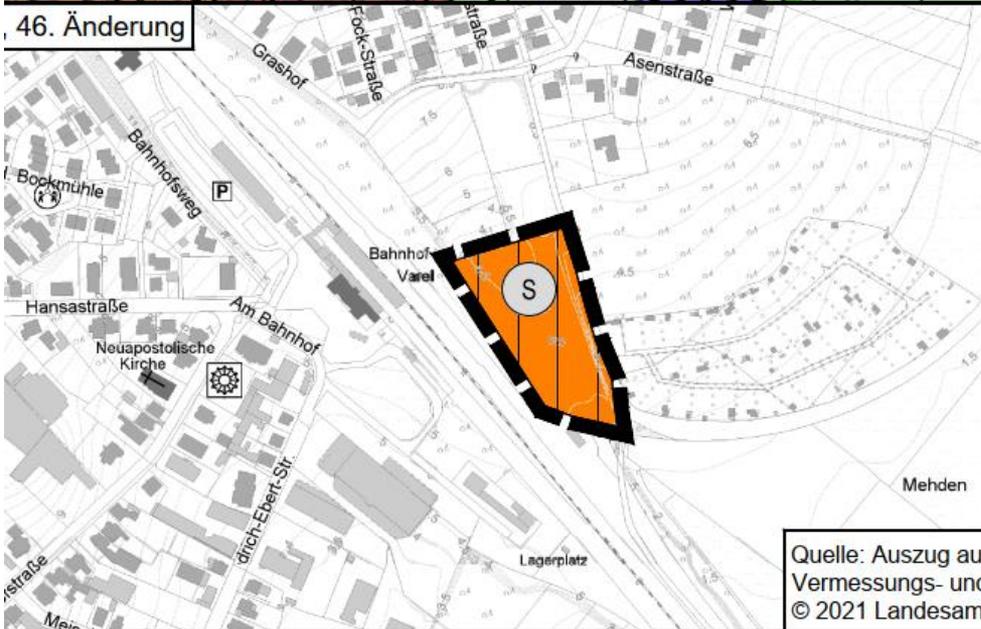
Rechtswirksamer FNP, Teilplan Nord

rechtswirksam



Rechtswirksamer FNP

46. Änderung



46. Änderung