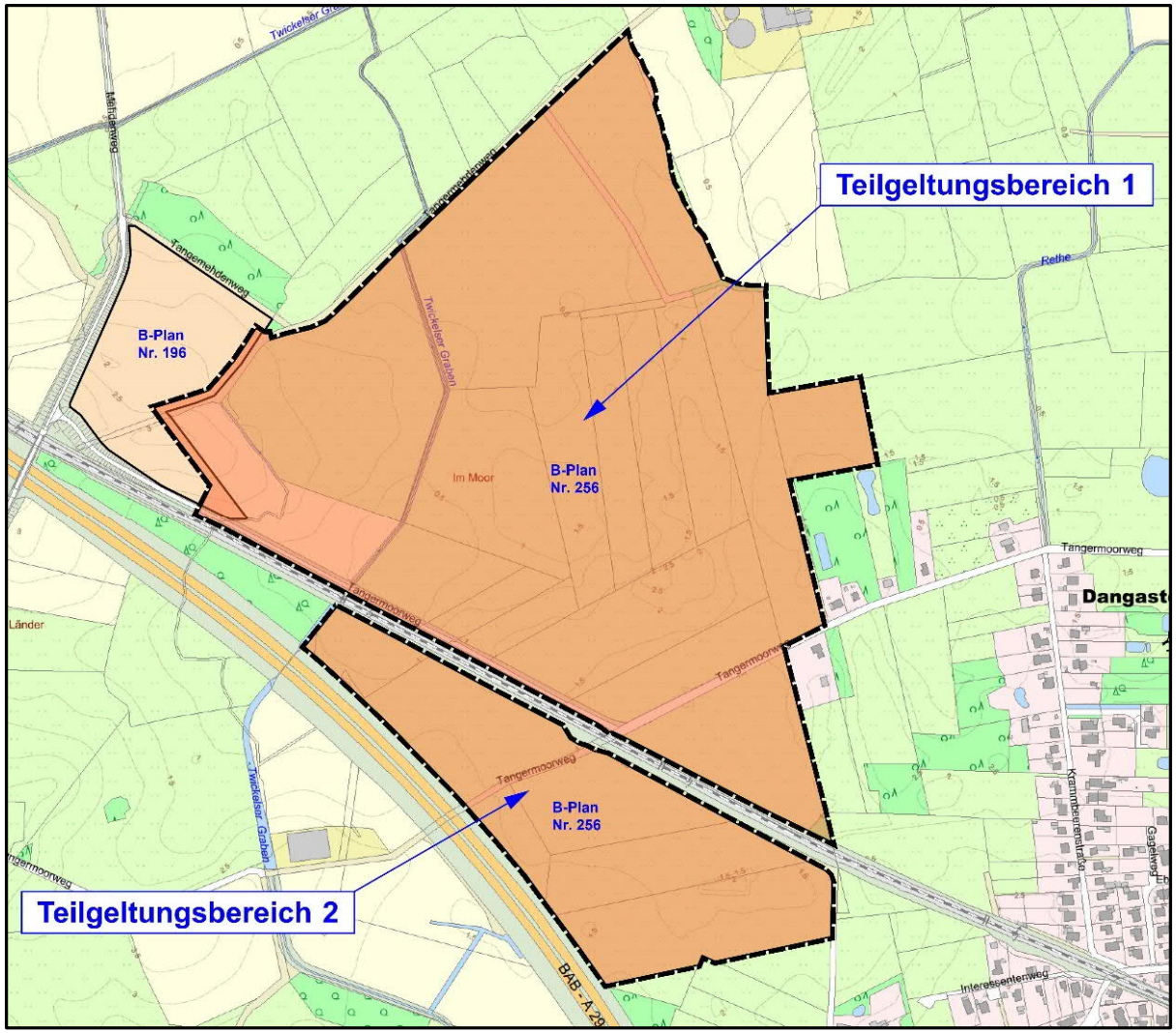
Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 256

Photovoltaik-Freiflächenanlage

Tangermoorweg



Vorbereitung:

Abwägungsbeschluss

Satzungsbeschluss

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Planungsausschusssitzung am 19.09.2023

Planungsanlass / Planungsziele

Die Vorhabenträger beabsichtigen, auf einem Areal am Tangermoorweg eine Photovoltaik - Freiflächenanlage zu errichten.

Damit soll ein aktiver Beitrag zur Energiewende geleistet werden. Neben der Windkraft ist die Nutzung der Sonnenenergie von besonderer Bedeutung.

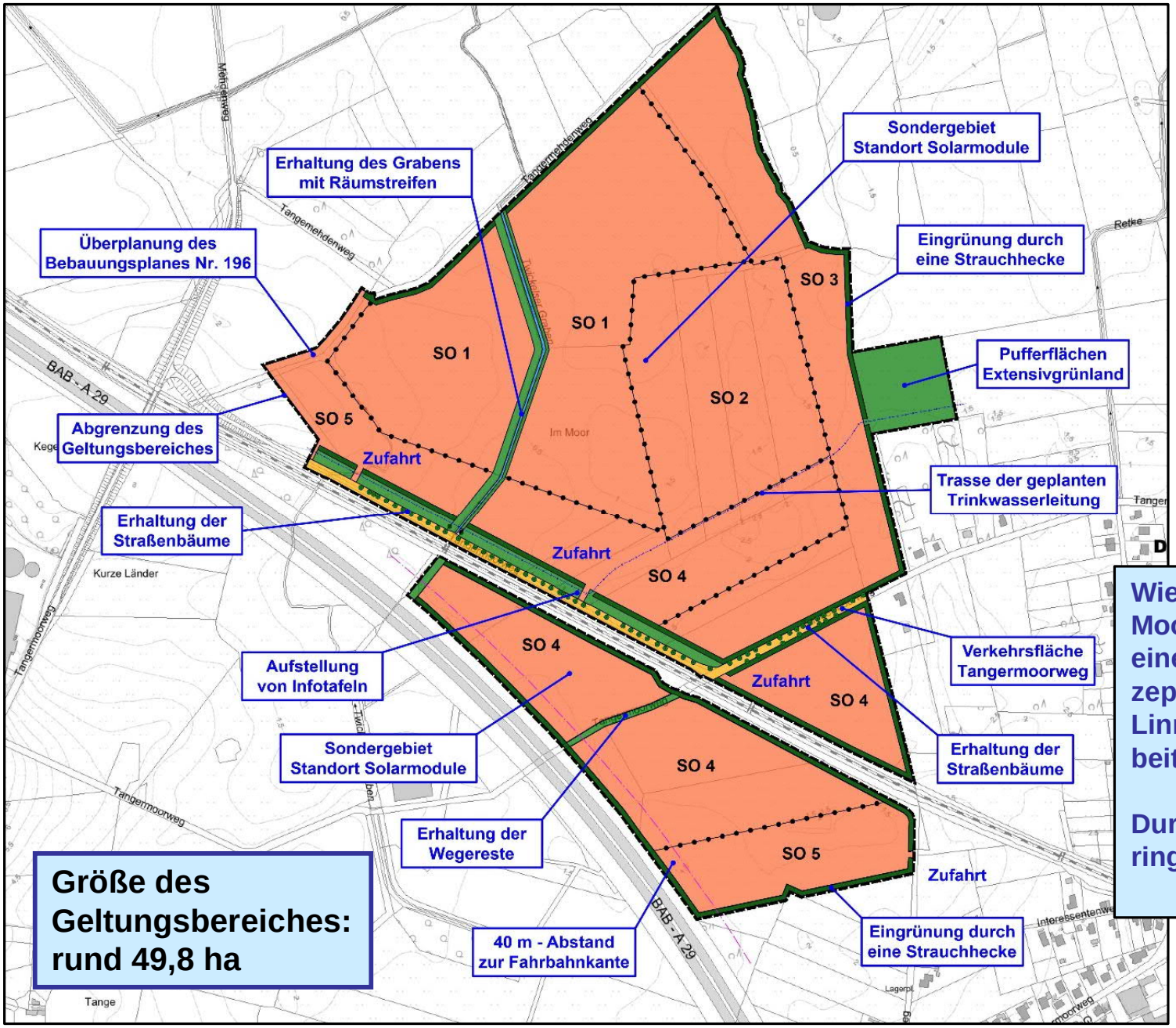
Für die Vorhabenfläche existiert derzeit kein Bebauungsplan.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Bebauungsplan werden daher Bauflächen für die Errichtung von Photovoltaikmodulen in einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Durch entsprechende Festsetzungen soll eine Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung, mit den Belangen von Natur und Landschaft und sonstigen Belangen sichergestellt werden.

Entwicklungskonzept

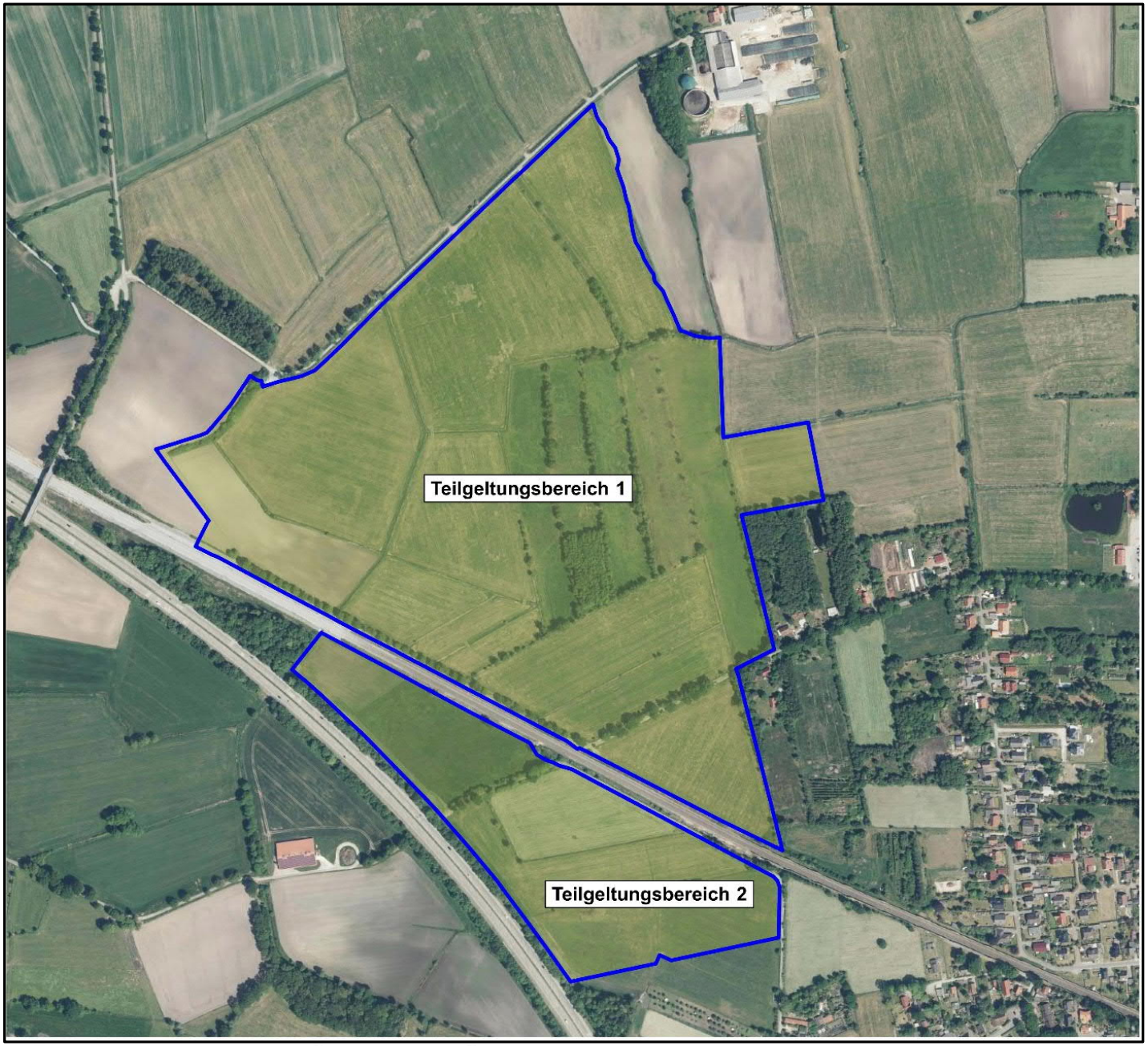


Größe des Geltungsbereiches: rund 49,8 ha

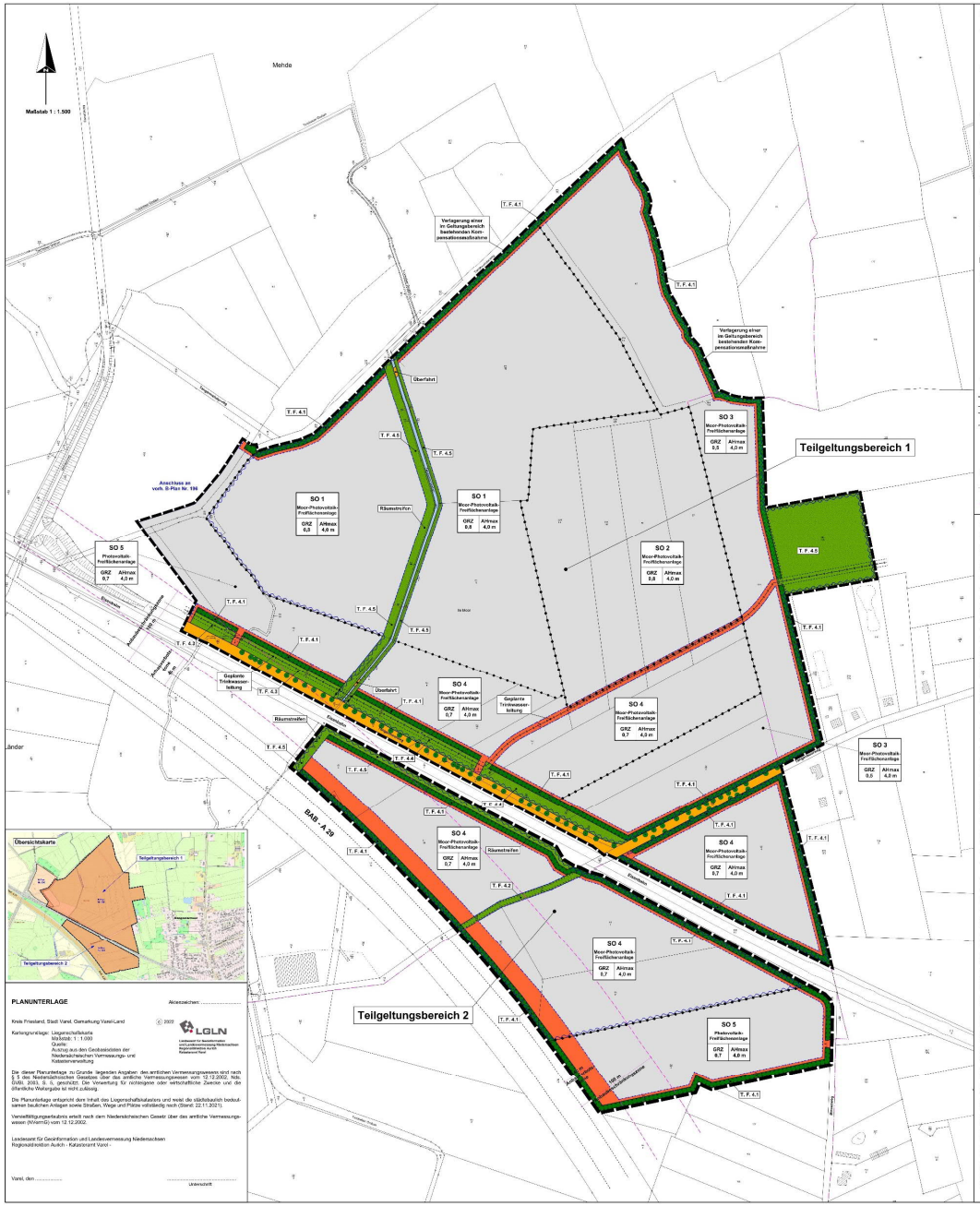
Wiedervernässung ehemaliger Moorflächen auf der Grundlage eines Wiedervernässungskonzeptes, das vom Ingenieurbüro Linnemann, Hude-Wüsting erarbeitet wurde.

Durchführung eines Monitorings zur Wiedervernässung.

Bestand Vorhabenfläche Luftbild



Fassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen:

Kreis Friesland, Stadt Varel, Gemarkung Varel-Land

© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Varel

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die diese Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 8 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtamtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die süddeutsch bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Pfade vollständig nach (Stand: 22.11.2021).

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Varel, den .....

.....
Unterschrift

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage" bzw. "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- AHmax — maximal zulässige Anlagenhöhe

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Private Grünfläche

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

- Wasserfläche (Entwässerungsgraben II. Ordnung)
- Räumstreifen — Räumstreifen (siehe Hinweis Nr. 9)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Einzelbaumpflanzung
- Umgrenzung von Flächen, auf denen Wiederverlosungsmaßnahmen durchzuführen sind
- T.F. 4.1 — Zuordnung der Textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnungsmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Gas-, Fern- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
- Abmessung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung sowie von Grünflächen
- Kennzeichnung des Bereichs, in den eine im Geltungsbereich bestehende Kompensationsmaßnahme verlegt wird
- 2,0 — Bemaßung in Meter

Planeinbauungen zu nachrichtlichen Übernahmen

- geplante Hochwasserleitung mit Schutzbereich
- Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone gemäß Straßengesetz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete (SO 1 bis SO 5)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 5 sind ausschließlich Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Erzeugung elektrischer Energie mittels Photovoltaik dienen.

Im Einzelnen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Freiflächenanlagen, auf Modulbasis aufgeständerte, nicht mangelnd/nicht Photovoltaikmodulen);
- Netzanbindungen (Technikgebäude und Betriebsnetzstationen (z. B. Trafo- und Wechselrichterstationen), Kabelanlagen und Verbindungen für Montage- und Wartungsarbeiten und Leerrohren);
- Leitungen und Kabelkassen;
- Einfriedungen;
- Unterstände für Tiere, die der Gänsehütte des Geniebes dienen.

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

Die Modultische sind ohne flächige Fundamente, mittels Stahlpfählen in den Boden zu rammen oder zu schrauben.

1.1 Sonstige Sondergebiete 1 bis 4 (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4) „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage" (Moor-PV-FFA)

1.1.1
Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind ausschließlich Dünn-Film-Module mit einer Leistungsdichte von mindestens 15 % zu verwenden.

1.1.2
Die Flächen neben, zwischen und unter den Photovoltaik-Modulen sind in SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu nutzen und als Mähgut zu bewirtschaften.
- Die Nutzer darf nicht angedrohten werden. Das bedeutet: insbesondere Mulden, Senken, Schlüsselgen u. ä. dürfen nicht verändert werden.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind das Walzen, Schleppen oder sonstige Grünlandpflegearbeiten nicht zulässig.
- Eine Düngung ist nicht zulässig.
- Die Fläche darf mit bis zu 2,0 GV pro ha beweidet werden.
- Bei Bodenbearbeitung ist die Beweidung sofort einzustellen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Änderungen der Bewirtschaftungsvorfagen sind nur nach Absprache mit der Stadt Varel grundsätzlich möglich.

1.1.3
Die Flächen ist durch geeignete wasserwirtschaftliche Maßnahmen eine dauerhafte Wiedervernässung herbeizuführen, so dass Mindestwasserstände von maximal 10 cm unter Geländeoberkante im Winter und maximal 30 cm unter Geländeoberkante im Sommer erreicht werden.

Die Grundlage für die durchzuführenden Maßnahmen bildet das vom Ingenieurbüro Grünemann, Hude-Altjührden erstellte Gutachten vom 07.04.2022 mit dem Titel „Hydrologisch-hydraulische Untersuchung zur Vernässung des Moores und seiner Umgebung im geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage, entstehen mit der Errichtung des Solarparks durchführbar, und auf Dauer aufrechtzuerhalten. Zu den Maßnahmen gehört u. a. das Verfüllen und Verschließen von Gräben, die Neuanlage von Grüppen sowie der Einbau von Rohren zur Verteilung des Moorwassers in den Teilflächen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet 5 (SO 5) „Photovoltaik-Freiflächenanlage" (PV-FFA)

Die Flächen neben, zwischen und unter den Photovoltaik-Modulen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu nutzen und als Mähgut zu bewirtschaften.
- Die Nutzer darf nicht angedrohten werden. Das bedeutet: insbesondere Mulden, Senken, Schlüsselgen u. ä. dürfen nicht verändert werden.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind das Walzen, Schleppen oder sonstige Grünlandpflegearbeiten nicht zulässig.
- Eine Bodenbelüftung mit maximal 50 kg N/ha pro Jahr ist zulässig. Eine Verwendung von Gülle oder jeziche Wirtschaftsdünger ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Ausbringen bedarf der vorhandenen Moorerde. Über die Verwendung von Dünger ist ein Nachweisbuch zu führen.
- Die Fläche darf mit bis zu 2,0 GV pro ha beweidet werden.
- Bei Bodenbearbeitung ist die Beweidung sofort einzustellen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Änderungen der Bewirtschaftungsvorfagen sind nur nach Absprache mit der Stadt Varel grundsätzlich möglich.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8, für die Sonstige Sondergebiet SO 3 von maximal 0,8 und für die Sonstige Sondergebiete SO 4 und SO 5 von maximal 0,7 festgesetzt. Dieses darf nicht überschritten werden.

Im SO 3 ist der Rahmenabstand der Modultische so festzulegen, dass in der Mittelpunkt (12-14 Uhr) von Mai bis September ein mindestens 3 m breiter besonnter Streifen zwischen den Modulreihen gewährleistet ist.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die von den Photovoltaik-Modulen überbauten Flächen die weiteren Projektion zum Boden, die Flächen der Technikgebäude und Betriebsnetzstationen einschließlich der sie umgebenden befestigten Bereiche sowie befestigte Zufahrten und Lagerplätze (auch mit teilversickerten Belägen) einzurechnen.

2.2 Anlagenhöhe
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage" bzw. „Photovoltaik-Freiflächenanlage" (SO 1 bis SO 5) die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Photovoltaik-Module oder der Modultische oder der Solcher Punkt der Technikgebäude und Betriebsnetzstationen.

Die Anlagenhöhe (AH) darf maximal 4 m betragen. Zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem tiefsten Punkt der Photovoltaik-Module bzw. der Modultische muss ein Freiraum mit einer Modulbreite von 0,80 m verbleiben.

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

In der Planzeichnung werden die zulässigen überbaubaren Bereiche festgesetzt. Diese werden von einer Baugrenze eingefasst.

Die Errichtung von Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie sowie der notwendigen Technikgebäude und Betriebsnetzstationen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig.

Zuwegungen, Lagerplätzen, Leitungs- und Kabelkassen sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig.

Eine Ausnahmeregelung ist nur an den Standorten der notwendigen Technikgebäude und Betriebsnetzstationen zulässig.

Nr. 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 256 (Teilgeltungsbereiche 1 und 2) sind nachfolgende Grünordnungsmaßnahmen durchzuführen: Spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage im jeweils betreffenden Teilgeltungsbereich sind sämtliche diesen Bereich betreffenden und nachfolgend beschriebenen Maßnahmen umzusetzen. Die Pflanzqualitäten müssen den Güterbestimmungen des Bundes baulicher Baumschulen (BdB) entsprechen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der mit TF 4.1 gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Anpflanzung hat in 5 Reihen zu erfolgen, wobei der Abstand der Gehölze in der Reihe maximal 1,25 m betragen darf. Zur Gewährleisten Hohe ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten, der der Anpflanzung eine heimische, standortgerechte Gehölze aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Gehölzqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 150 bis 180 cm.

Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wachsöhne der Sträucher mindestens die Höhe der gewählten Anlagen aufweist.

4.2 Flächen für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der mit TF 4.2 gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die vorhandenen Biotopstrukturen, beziehend, das die ehemaligen Straßenbeidfugung und seinen Straßenbaumes als Sukzessionsfläche dauerhaft zu erhalten.

4.3 Private Grünflächen 1

Die mit TF 4.3 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu nutzen und dauerhaft zu erhalten. Da es pro Jahr nur eine zweimalige Mahd zulässig.

4.4 Private Grünflächen 2

Die mit TF 4.4 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu nutzen und dauerhaft zu erhalten. Da es pro Jahr nur eine zweimalige Mahd zulässig. Informationstafeln mit Bezug zur Photovoltaik-Freiflächenanlage und zulässig. Für die Flächen und außerhalb die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.

4.5 Private Grünflächen 3

Die mit TF 4.5 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu nutzen und wie in der Textlichen Festsetzung 1.1.2 festgesetzt zu bewirtschaften. Für die Flächen sind außerhalb die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.

Nr. 5 Einhaltung von Bäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen (Sandbodenqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm).

Die Wurzelräume der Bäume kann durch geeignete Pflegemaßnahmen auf mindest 20 m über Gelände beschränkt werden.

Nr. 6 Maßnahmen zum Monitoring

6.1 Wiedervernässung

Nach Fertigstellung der PV-Anlagen ist über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ein Monitoring durchzuführen, welches von einer fachkundigen Person jährlich und danach alle fünf Jahre zu erfolgen hat. Der Stadt Varel ist von Vorhabenträger jährlich bzw. nach den Vorfällen (alle alle 5 Jahre) ein Bericht hinsichtlich des Fortschritts der Wiedervernässung zu übergeben.

Ein Monitoring der Torfwasserversickerfläche hat zweimal jährlich (einmal im Sommer und einmal im Winter) zu erfolgen. Das Monitoringintervall der Torfwasserversickerfläche kann in Absprache mit der Stadt Varel verändert werden. Die Ergebnisse eines jeden Torfwasserversickerungs sind der Stadt Varel vom Vorhabenträger vorzulegen.

6.2 Überprüfung der Wirksamkeit

Fünf Jahre nach Inbetriebnahme der PV-Anlagen ist durch ein Fachbüro zu überprüfen, ob das Einvernehmen die im Umweltbericht prognostizierte Wertgutachten erreicht hat (SO 1: Wertfaktor 1,2; SO 2: Wertfaktor 2; SO 3: Wertfaktor 3; SO 4: Wertfaktor 2; SO 5: Wertfaktor 1,5). Sollten sich hierzu Abweichungen ergeben, ist ein Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit den dann ausgewählten Wertfaktoren neu zu berechnen.

Im Falle einer Unterkompensation ist das ermittelte Kompensationsdefizit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 256 durch geeignete Maßnahme durch den Vorhabenträger auszugleichen.

Im Falle einer Überkompensation werden die überschüssigen Wertpunkte im Sinne eines Flächenpools dem Vorhabenträger übertragen und können für notwendige Ausgleichsmaßnahmen anderer Projekte im Stadtgebiet herangezogen werden.

Die Kompensationsbewertung erfolgt anhand der Vorgaben des „Niedersächsischen Städtebaus - Modells".

HINWEISE

Nr. 1 Bauverfügungsverordnung

Es gilt die Bauverfügungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (zu können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinansammlungen) entdeckt werden, ist gemäß § 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) die Fundstelle unverzüglich und unverändert zu erhalten, vorsichtig und mit Bedacht zu bergen und die zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441/ 799796-19 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, oder für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nr. 3 Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Bei im Rahmen der Achtung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Rücksicht zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von der auf Umsetzungsebene ermittelten anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Aus Gründen des vorbeugenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie die Beschneiden von Bäumen, Gebüschen und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Nr. 4 Altlastengrunsen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Baumaßnahme Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Nr. 5 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten militärische Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landeswarn für Geodatenmodelle und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

Nr. 6 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräteanlagen gewährt ordnungsmäßig und ungehindert in unmittelbaren, sind bei der Errichtung der Baugrundstücke die Mindestanforderungen der Technischen Regeln zur Verwendung von elektrischen Leitungsanlagen (TRELA) und der Richtlinie zur Ausbildung der Feuerwehr (RAF) und 16 Abs.(2) zu beachten. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 bieten die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes und bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 7 Entsorgung Versorgungseinrichtungen

Die evtl. Tiefbauarbeiten ist gut auf entsorgige Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrokabel, oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Ortschaft anzeigen zu lassen.

Nr. 8 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geräusche, Staub- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Nr. 9 Gewässerunterhaltung

Die in der Planzeichnung als „Räumstreifen" gekennzeichneten Flächen entlang des Twickelter Grabens (Gräben II. Ordnung) dient der Unterhaltung des angrenzenden Wasserzuges. Die Flächen sind gemäß der Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 92 (Varel) - Land - so zu bemessen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Bepflanzungen, Bauwerken und sonstigen Einbauten freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumstreifenmitte und nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.

Nr. 10 Widmung des Wasserlaufs neue

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben III. Ordnung (Dränzuführer) sind gem. Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) in den Unterhaltungsverbänden zu erhalten, sofern sie für die Entwässerung der Grundstücke erforderlich und Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 66 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich allen Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufleitungen hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.

Nr. 11 Maßnahmen im Bereich oberirdischer Gewässer

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Anschlüssen und Abpflanzungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 20 NRG und § 1 NRGL).

Nr. 12 Belange der Bundesautobahn (BAB A 28)

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FBeG) dürfen längs der Autobahn (BAB A 28) Hochbauten jeder Art (über der Eingleisen) in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größerer Umfangs (Bauwerksstoffe).

Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FBeG) bedürfen baulicke Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Autobahn (BAB A 28) in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn errichtet, erneuert, geändert oder anders genutzt werden (Baubeschränkungszone).

Keinerlei Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszone bedürfen der Genehmigung / Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei gelegt beziehe eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Die in Gestaltungsmerkmal des Bebauungsplanes Nr. 256 geplanten Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 28 ausgeschlossen wird.

Für die Unterhaltung der Bundesautobahn, sonstiger Straßen, Dämme, Unterhaltungswege, Gräben und Bauwerke werden Unterhaltungsrechte eingeräumt. Aus diesem Grund ist bei der Planung von Schauanlagen bei Kontrolleuten sicherzustellen, dass die Sicherheit der Bepflanzung gegenüber Kabel und Leitungen mindestens die Zuwegungen für die Unterhaltung erhalten bleiben.

Nr. 13 Verkehrsinformationen

Von der Bundesautobahn (BAB A 28) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Nr. 14 Belange des Bahnverkehrs

Da die Bahnstrecke Vaux Oldenburg – Wilhelmshaven an das Hongaiet grenzt, sind folgende Hinweise zu beachten:

Es gelten die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und genehmigten Bahnstrecke Vaux Oldenburg – Wilhelmshaven. Es dürfen keine Anlagen, Bepflanzungen, Lagerungen (zum Beispiel Brennstoffen, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) und etwa zu gewährleisten.

Photovoltaik- bzw. Sonnenkollektoren sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie und so anzuordnen, dass eine Blendung von Eisenbahnern ausgeschlossen ist. Eine Beeinträchtigung der Eisenbahnsicherheit durch Blendung ist auszuschließen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichtbeschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendung, Beeinflussung der Signalanlagen) eintreten können und dass die Lichtemissionen des Solarkraftwerkes nicht durch Reflexionsflächen erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Stabilerrichtungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsstraße) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Bohrarbeiten) keine Schadensansprüche und Forderungen herzuleiten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leitungsfähigkeit der Anlage Blitzschlagen usw., die auf den Betriebsbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen gelend gemacht werden können. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass die Anlagen (einschließlich Anlagen und Bepflanzungen) Einflüssen z.B. Einsatzfahrzeuge der Bahnpolizei/-gendarmerie, mit allen Fortzeugen Hinzutreten.

HINWEISE

Noch Nr. 14

Bei Planungs- und Baumaßnahmen in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Eisenbahnanlagen und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend erforderlich.

Die Bahnstrecke 1902 wird im Rahmen des Bahn-projektes „Ausbaustrecke (ABS) Oldenburg-Wilhelmshaven" vorständig mit Oberleitungsanlagen ausgestattet. Bei allen Arbeiten und festes Bauteilen in der Nähe unter Oberleitungsanlagen ist zu beachten, dass Kräne, Gerüste und andere Baugeräte, Maschinen und Fahrzeuge, Kräne, Gerüste und andere Baugeräte, Werkzeuge und Hilfsgeräte nach allen Richtungen als Sicherheitsabstand von 5,00 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-2) 2011-03 und DB Konzernrichtlinen 997 2101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden Die Unterschreitung dieses Abstandes bedeutet unmittelbare Lebensgefahr!

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Einfahrung der Bahnzüge entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Fahrtwind, Abrieb u.ä. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnet. Felder Felder etc.), die zu Immissionen im benachbarten Bereiche führen können. Eisenbahnbetriebsanlagen sind grundsätzlich gegen diese Einwirkungen aus dem Betriebsbetrieb nicht zu Lasten der Deutschen Bahn AG führen.

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund eingeleitet werden. Eine Versickerung in Grünbrüche wird seitens der Deutschen Bahn AG nicht zugestimmt.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Bahnbetriebes entsprechen. Es dürfen keine Anlagen, Bepflanzungen, Lagerungen (zum Beispiel Brennstoffen, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) und etwa zu gewährleisten. Die Pflanzabstand zum Bahnbereich gelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese durch den Eigentümer/Nutzer des Gehölz in Verbindung bleibt sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Beseitigung auf Kosten des Eigentümers anschließendenfalls bzw. zu entfernen.

Nr. 15 Gesetzliche und technische Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten Gesetze, Verordnungen und technischen Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienststunden eingesehen werden.

Nr. 16 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

M1 Hinzufügen das Bebauungsplanes Nr. 250 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 194 außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Tangermoorweg" festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 5.

§ 2 Dachneigung

Für die Flächen der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 mit der Zweckbestimmung „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage" bzw. „Photovoltaik-Freiflächenanlage" ist eine Dachneigung zulässig.

Die Dachneigung ist als Maschinendach oder Modulplatteaus auszuführen. Dachgauben sind nicht zulässig. Die Höhe der Dachneigung darf 2,00 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Die unteren Zaunkante muss mindestens 15 cm über der Bodenoberfläche liegen.

§ 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Licht sowie Lichtwerbung sind nicht zulässig.

PFLANZLISTE

Sträucher

- Besenginster (Cytisus scoparius)
- Grauweide (Salix cinerea)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Pfeifdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Ohrchenweide (Salix aurita)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Varel diese Bebauungsplan Nr. 256, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 256 wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Gesellschaft von Architekten und Ingenieuren mbH
Gesellschaft für Stadtplanung und Landschaftsplanung mbH
Gesellschaft für Ingenieurwesen mbH

Oldenburg, den .....

.....
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgezogenen Planverfahren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu verzichten.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 256 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr. 256 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Der Satzung

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungs-relevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Avacon AG
- Andrea Arens (Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel)
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- OOWV Brake
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Deutsche Bahn AG - DB Immobilien
- Landkreis Friesland
  - FB Umwelt - Naturschutzbehörde
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Klimaschutz
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- und Denkmalschutz
  - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht
  - FB Straßenverkehr
  - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungs-relevante Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- **Entwässerungsverband Varel**
- **EWE Netz GmbH**
- **Angelfischerverband im Landesfischereiverband Weser-Ems**
- **Telekom Deutschland GmbH**
- **Landkreis Friesland**
  - **FB Umwelt - Wasser- und Deichbehörde**
  - **FB Umwelt - Bodenschutzbehörde / Immissionsschutzbehörde**
  - **FB Umwelt - Abfallbehörde**
- **Sielacht Bockhorn - Friedeburg**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zusammenfassung der Stellungnahme des Entwässerungsverbandes Varel

Bei der Umsetzung des Wiedervernässungskonzeptes sind Auswirkungen auf die Entwässerung für den Bereich der angrenzenden Flächen auszuschließen.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Die Wiedervernässungsmaßnahmen werden so konzipiert, dass es keine negativen Auswirkungen auf die Entwässerung der angrenzenden Flächen gibt.

Stellungnahme der EWE Netz GmbH

Es werden Hinweise zum Schutz bestehender Versorgungseinrichtungen bei der Bauausführung und Hinweise hinsichtlich der Modalitäten bei eventuellen Netzanpassungen vorgebracht.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Zusammenfassung der Stellungnahme des Angelfischerverband im Landesfischereiverband Weser-Ems

1.
Da im Zuge der Baumaßnahme Gräben verfüllt werden sollen, wird darauf hingewiesen, dass bei ständig wasserführenden Gräben in der Regel von einer Besiedelung der Fischfauna auszugehen ist. Bei entsprechendem Besatz sollte dieser im Rahmen der Bauausführung unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen geborgen und umgesiedelt werden.

2.
Im Zuge der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass kein schädliches Material bzw. Schmier- und Betriebsstoffe von der Baustelle oder den Baufahrzeugen in die betroffenen Gewässer gelangen kann. Außerdem sollte im größtmöglichen Umfang der unmittelbare Uferbereich der betroffenen Gewässer unversehrt bleiben, um einen Eintrag von Feinsedimenten in größeren Mengen zu vermeiden.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Hierzu ist festzustellen, dass eine Verfüllung nur für solche Gräben vorgesehen ist, die nicht ständig Wasser führen. Somit haben sie keine Habitatfunktion für die angeführten Fischarten. Mit dem Twickelser Graben ist zwar ein ständig wasserführendes Gewässer im Plangebiet vorhanden, doch soll dieses nicht in die Wiedervernässungsmaßnahmen einbezogen werden.

zu 2.
Bei der Realisierung des Solarparks wird der Gewässerschutz beachtet.

Zusammenfassung der Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH

1.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Wasser- und Deichbehörde

1.
Es wird darauf hingewiesen, dass neben Genehmigungen nach § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), wie in den veröffentlichten Unterlagen angegeben, für einzelne Maßnahmen dieser Planung insbesondere auch wasserrechtliche Plangenehmigungen nach § 68 WHG erforderlich werden.

2.
Für sämtliche gewässerbezogenen Maßnahmen sind jeweils Antragstellungen gesondert bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis Nr. 11 wird dahingehend geändert, dass auch auf den § 68 WHG verwiesen wird.

zu 2.
Für sämtliche Maßnahmen am Gewässernetz werden entsprechende Genehmigungsanträge gestellt. Hierfür wird vorab der erforderliche Detaillierungsgrad der Antragsunterlagen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland und der Sielacht Bockhorn-Friedeburg abgestimmt.

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Wasser- und Deichbehörde

3.
Es wird festgestellt, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch beidseitig am Twickelser Graben Räumuferzonen mit jeweils der satzungsgemäßen Breite von 10 m berücksichtigt wurden, dies mit den aktuellen Unterlagen auf einen entsprechend breiten Räumstreifen auf nur einer Seite reduziert worden ist.

Abwägung der Stadt Varel

zu 3.
Der Anregung wird gefolgt.

Hierzu ist festzustellen, dass im Rahmen der Erarbeitung des Wiedervernässungskonzeptes seitens der Sielacht Bockhorn-Friedeburg mitgeteilt wurde, dass ein einseitiger Räumstreifen in 10 m Breite ausreichend sei. Der Räumstreifen auf der anderen Seite könne auch schmaler sein. Deshalb wurde hierfür im Bebauungsplanentwurf eine Breite von 4 m gewählt.

In der Stellungnahme der Sielacht Bockhorn-Friedeburg vom 01.09.2023 wird nunmehr gefordert, dass der Räumstreifen östlich des Twickelser Grabens eine Breite von 6 m aufweisen soll.

Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Wasser- und Deichbehörde

4.
Es wird darauf hingewiesen, dass in den Planunterlagen, insbesondere beim Hinweis Nr. 9, auf die Satzung des Entwässerungsverbandes Varel verwiesen wird. Der Twickelser Graben befindet sich jedoch vollständig innerhalb des Verbandsgebietes der Sielacht Bockhorn-Friedeburg.

5.
Es wird darauf hingewiesen, dass für die zwei geplanten Überfahrten über den Twickelser Graben eine wasserrechtliche Genehmigung (ggf. § 36 WHG) mit gesonderter Antragstellung einzuholen ist.

Abwägung der Stadt Varel

zu 4.
Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis Nr. 9 wird dahingehend angepasst, dass nicht der Entwässerungsverband Varel, sondern die Sielacht Bockhorn-Friedeburg zuständig ist. Gleiches gilt für das Kapitel 7.6 der Begründung und die Planzeichnung.

zu 5.
Der Anregung wird gefolgt.

Für die beiden geplanten Überfahrten über den Twickelser Graben werden die entsprechenden Genehmigungsanträge gestellt.

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Wasser- und Deichbehörde

6.
Auf Grundlage des vorliegenden „Moorschutzkonzeptes“ sollte eine Abstimmung durchgeführt werden, welche wasserrechtlichen Anträge hinsichtlich der vorgesehenen Maßnahmen gestellt werden müssten. Die Unterlagen zur Antragstellung werden dabei um Detaillierungen zu ergänzen sein. Es sind ergänzende Bestandserfassungen erforderlich.

7.
Sofern mit erdverlegten Stromkabeln ein (bleibendes) Gewässer unterquert werden soll, ist ebenfalls eine entsprechende Antragstellung auf Grundlage des Wasserhaushaltgesetzes erforderlich.

Abwägung der Stadt Varel

zu 6.
Für sämtliche Maßnahmen am Gewässernetz werden entsprechende Genehmigungsanträge gestellt. Hierfür wird vorab der erforderliche Detaillierungsgrad der Antragsunterlagen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland und der Sielacht Bockhorn-Friedeburg abgestimmt.

zu 7.
Die ggf. erforderlichen Unterquerungen von Gewässern mit Stromkabeln werden mit Sielacht Bockhorn-Friedeburg frühzeitig abgestimmt. Entsprechende Genehmigungsanträge werden gestellt.

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Wasser- und Deichbehörde

8.
Es wird angemerkt, dass hinsichtlich des Twickelser Graben aus wasserwirtschaftlicher Sicht dann Bedenken bestehen, wenn Eingriffe in das Fließregime vorgesehen sind, da seine Funktion, nämlich die Gewährleistung einer hinreichenden Vorflut, für das Einzugsgebiet aufrechterhalten werden muss.

9.
Zudem sollte der Twickelser Graben einschließlich seiner Randstreifen in der Planzeichnung möglichst aus Flächen ausgenommen werden, auf denen laut Planzeichen „Wiedervernässungs-maßnahmen durchzuführen sind“.

Abwägung der Stadt Varel

zu 8.
Hierzu ist festzustellen, dass im vorliegenden Wiedervernässungskonzept keine baulichen Veränderungen am Twickelser Graben und auch keine Eingriffe in das Fließregime (z. B. Aufstau) vorgesehen sind. Der Graben bleibt in seiner Funktion als Vorfluter für sein Einzugsgebiet unverändert erhalten.

zu 9.
Der Anregung wird gefolgt.

Die Planzeichnung wird im Bereich des Twickelser Grabens einschließlich seiner Randstreifen entsprechend geändert.

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Wasser- und Deichbehörde

10.
Entlang der Randlinien des Geltungsbereiches sind vielfach Grenzgräben vorhanden. Es wird angeregt, für die Festsetzungen mittels der Planzeichnung eine topographische Bestandserfassung zu Grunde zu legen, um das Ausmaß von flächigen Überlagerungen der Planzeichen-Festsetzungen mit den vorhandenen Gräben ersehen zu können. Für die vorhandenen Gewässer ist mit den Wasser-Gesetzen ein Bestandsschutz rechtlich verankert. Es würde begrüßt, sofern mit der Planzeichnung unmissverständlich dargestellt wird, dass keine Überlagerung von vorhandenen Grabenprofilen mit Planzeichnungsflächen (T. F. 4.1 und T. F. 4.3) vorgesehen ist.

Abwägung der Stadt Varel

zu 10.
Der Anregung wird gefolgt.

Die bestehenden Gewässer (Gräben) entlang der Plangebietsränder werden nunmehr in ihrem Bestand in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Planinhalte (Bauflächen, überbaubare Bereiche, Grünflächen, Anpflanzungsgebote etc.) werden an deren Lage angepasst. Dabei wird jeweils ein Abstand von 3 m zu den Grabenprofilen eingehalten, damit die Gewässerunterhaltung weiterhin möglich ist.

Dieses Vorgehen wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland und mit der Sielacht Bockhorn-Friedeburg am 31.08.2023 abgestimmt.

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Wasser- und Deichbehörde

11.
Sofern der Verlauf der geplanten Einfriedung des Geländes mit der Querung eines Gewässers verbunden ist, sollte dies in die Abstimmungen mit der Wasserbehörde einbezogen werden.

12.
Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtliche Charakterisierung als Gewässer dritter Ordnung im Sinne des Nds. Wassergesetzes ist unabweislich damit verbunden, dass eine Entwässerungsfunktion für mehr als ein Grundstück vorliegt. Entscheidungen, die zu einer Änderung der Charakterisierung führen, können grundsätzlich nur unter formeller Einbeziehung der Wasserbehörde erfolgen. Insofern ist der Inhalt des Hinweises Nr. 10 teilweise zu revidieren.

Abwägung der Stadt Varel

zu 11.
Der Anregung wird gefolgt.

Sofern der Verlauf der Einfriedung mit der Querung eines Gewässers verbunden ist, wird eine Abstimmung mit der Wasserbehörde erfolgen.

zu 12.
Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis Nr. 10 wird dahingehend ergänzt, dass darauf verwiesen wird, dass eine Änderung der Charakterisierung von Gräben III. Ordnung, grundsätzlich nur unter formeller Einbeziehung der Wasserbehörde erfolgen kann.

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Wasser- und Deichbehörde

13.
Es werden mehrere Hinweise zur Nutzung der Flächen und zum Betrieb der Anlagen vorgebracht, insbesondere hinsichtlich möglicher Bodenverdichtungen, der Verwendung von wassergefährdenden Stoffen und möglicher Viehunterstände.

Abwägung der Stadt Varel

zu 13.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde

1.
Vor Baubeginn ist anhand eines Immissionsgutachtens zu prüfen ob es durch die geplante Maßnahme und den zu erwartenden Lichtimmissionen zu nachteiligen Auswirkungen und Beeinträchtigungen kommt. Das Gutachten ist der unteren Immissionsschutzbehörde zur weiteren Prüfung vorzulegen.

2.
Die Böden im Bereich der Maßnahme können bei Entwässerung und Belüftung (Pyritoxidation) zu aktuell sulfatsauren Böden werden. Aufgrund des Gefährdungspotenzials sulfatsaurer Böden sind im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen flächige Vorerkundungen durchzuführen und es ist ein Handlungskonzept zum Umgang mit potenziell sulfatsauren Material vorzulegen.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechendes Gutachten wird auf der Grundlage des Aufstellplans erstellt und der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorzugelegt.

zu 2.
Der Anregung wird gefolgt.

Aufgrund des Gefährdungspotenzials werden im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen flächige Vorerkundungen durchgeführt. Ein entsprechendes Handlungskonzept wird erstellt.

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde

3.
Ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 und ein Konzept zum Bodenmanagement sind der unteren Bodenschutzbehörde vor Baubeginn zur Abstimmung vorzulegen.

4.
Um die fach- und genehmigungsgerechte Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erreichen, ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch einen bodenkundlich qualifizierten Sachverständigen vorzusehen. Der bestellte Sachverständigte ist der unteren Bodenschutzbehörde zusammen mit der Anzeige über den Beginn der Bauarbeiten zu benennen.

Abwägung der Stadt Varel

zu 3.
Der Anregung wird gefolgt.

Ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 und ein Konzept zum Bodenmanagement wird der Unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung vorzugelegt.

zu 4.
Der Anregung wird gefolgt.

Es wird eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch einen bodenkundlich qualifizierten Sachverständigen erfolgen.

Zusammenfassung der Stellungnahme des LK Friesland - Abfallbehörde

1.
Bei der Errichtung, Betrieb, Wartung und Reparaturen der PV-Anlagen anfallende Abfälle müssen nach jeder Arbeit restlos entfernt werden, so dass keine Gefahr für die Tierwelt besteht.

Durch Witterungseinflüsse oder starke Wettereinflüsse (z.B. Hagel) beschädigte Module sind unmittelbar auszutauschen und alle Materialreste und Abfälle sind umgehend restlos zu entfernen. Daher ist die Anlage unmittelbar nach starken Wettereinflüssen (z. B. Hagel) auf Schäden zu kontrollieren, damit nicht die Gefahr besteht, dass Tiere die Materialreste einfressen.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Zusammenfassung der Stellungnahme der Sielacht Bockhorn - Friedeburg

1.
Gemäß § 6 (1) der Verbandssatzung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg ist entlang der Verbandsgewässer II. Ordnung ein Räumuferstreifen von 10,0 m von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen freizuhalten. Die Räumuferzone beginnt am oberen Böschungsansatz. Östlich des Twickelser Grabens wurde die Räumuferzone im vorliegenden Entwurf mit nur 4,0 m Breite dargestellt. Die Sielacht stimmt einer eingeschränkten Räumuferzone von 6,0 m Breite auf der östlichen Seite zu, einer weiteren Reduzierung auf 4,0 m, wie im Entwurf dargestellt, wird nicht zugestimmt. Die Räumuferzone ist somit auf der östlichen Seite mit 6,0 m Breite darzustellen.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.
Der Anregung wird gefolgt.

Der angesprochene Räumuferstreifen östlich des Twickelser Grabens wird nunmehr mit einer Breite von 6,0 m als private Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen.

Zusammenfassung der Stellungnahme der Sielacht Bockhorn - Friedeburg

2.
Gemäß textlicher Festsetzung 4.5 sollen auf den als Private Grünfläche / Räumstreifen dargestellten Flächen Maßnahmen zur Vernässung gemäß textlicher Festsetzung 1.1.3 durchgeführt werden. Eine Vernässung, wie gemäß textlicher Festsetzung 1.1.3 gefordert, kann ausdrücklich nicht im Bereich des Räumstreifens erfolgen. Stattdessen soll dort vereinbarungsgemäß eine Auffüllung / Anhebung des Geländes erfolgen.

Das Gewässer einschl. der Räumstreifen ist auch von der zeichnerischen Darstellung "Umgrenzung von Flächen, auf denen eine Wiedervernässung vorzunehmen ist" auszunehmen.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.
Der Anregung wird gefolgt.

Die Passagen in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.3 werden dahingehend verändert, dass die festgesetzten Räumstreifen entlang des Twickelser Grabens von den Wiedervernässungsmaßnahmen ausgenommen werden.

Das Gewässer und die beiden Räumstreifen werden nicht länger als „Flächen, auf denen eine Wiedervernässung vorzunehmen ist“ dargestellt.

Zusammenfassung der Stellungnahme der Sielacht Bockhorn - Friedeburg

3.
Der Hinweis Nr. 9 "Grabenunterhaltung" ist dahingehend fehlerhaft, dass der Entwässerungsverband Varel als zuständiger Unterhaltungsverband aufgeführt ist. Zuständig ist die "Sielacht Bockhorn-Friedeburg".

Abwägung der Stadt Varel

zu 3.
Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis Nr. 9 wird dahingehend angepasst, dass nicht der Entwässerungsverband Varel, sondern die Sielacht Bockhorn-Friedeburg zuständig ist. Gleiches gilt für das Kapitel 7.6 der Begründung und die Planzeichnung.

FAZIT

Den von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird gefolgt.

Soweit erforderlich, werden die Planunterlagen entsprechend angepasst.

Das betrifft insbesondere

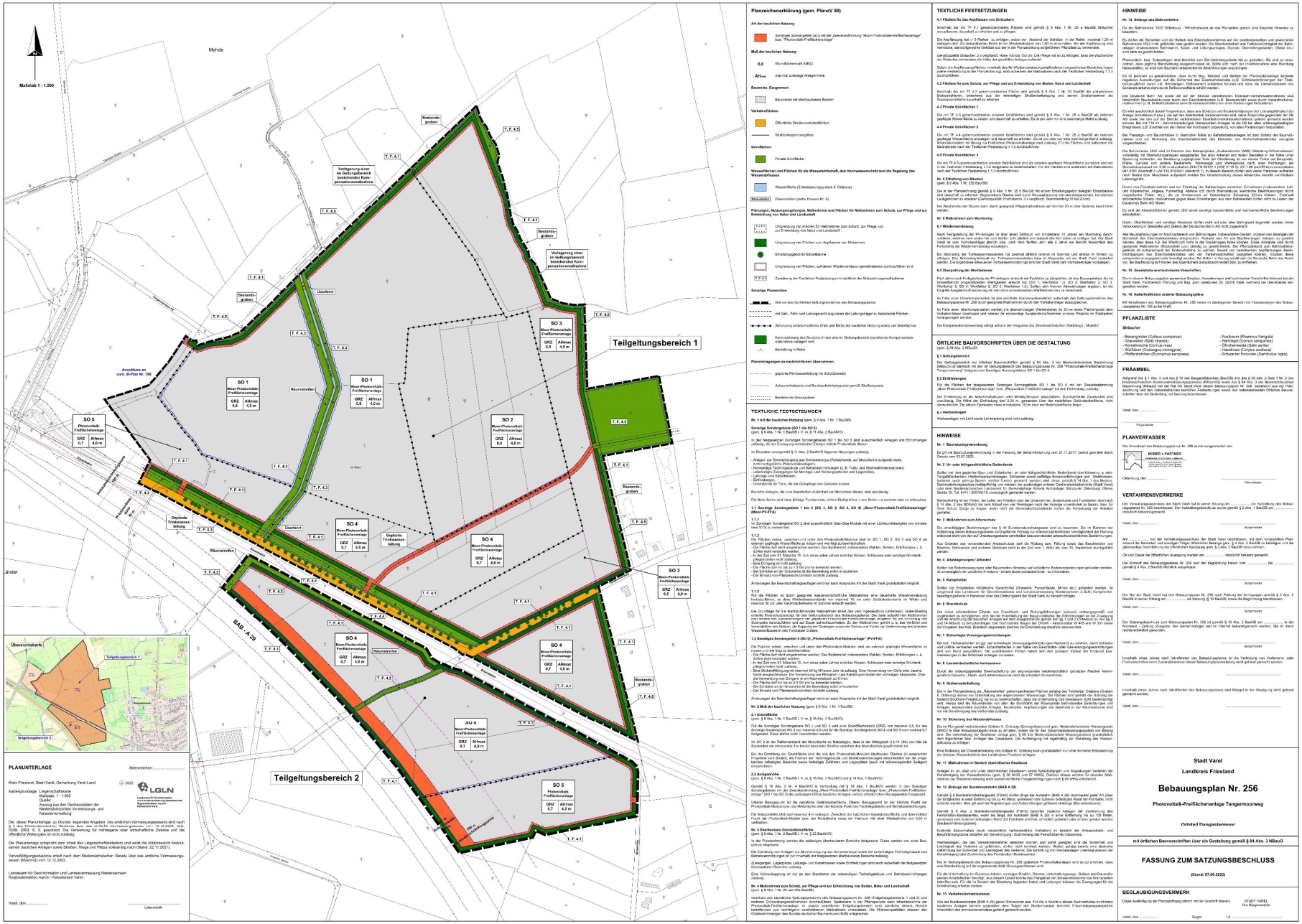
- **die Verbreiterung des Räumstreifens an der Ostseite des Twickelser Grabens,**
- **die Herausnahme des Twickelser Grabens mit seinen beiden Räumstreifen aus den Flächen, auf denen eine Wiedervernässung vorzunehmen ist,**
- **die Verlagerung der Flächen mit einem Anpflanzungsgebot entlang der vorhandenen Grenzgräben an den Plangebietsrändern,**
- **die Anpassung bzw. Konkretisierung einiger Hinweise,**
- **redaktionelle Anpassungen in der Planzeichnung und der Begründung.**

Die Abwägungsergebnisse bedingen keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die die <u>Grundzüge der Planung</u> berühren.

Somit kann nunmehr der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 256 gefasst werden.

Die Fassung zum Satzungsbeschluss wird nachfolgend dargestellt.

Fassung zum Satzungsbeschluss - Planzeichnung



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage" bzw. "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- AH_{max} — maximal zulässige Anlagenhöhe

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Private Grünfläche

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

- Wasserfläche (Entwässerungsgraben II. Ordnung)
- (Ausnahmefläche) Röhrichtfläche (siehe Hinweis Nr. 9)

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

- F,E,A,S — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- Einfahrungsbereich für Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen, auf denen Wiedervernässungsmaßnahmen durchzuführen sind
- T,F,E1 — Zuordnung der Textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnungsmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
- Abtrennung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung sowie von Grünflächen
- Kennzeichnung des Bereichs, in den eine in Geltungsbereich bestehende Kompensationsmaßnahme verlagert wird
- 7,5 — Bemaßung in Meter

Planeintragungen zu nachrichtlichen Übernahmen

- geplante Fernwasserleitung mit Schutzbereich
- Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone gemäß Straßengesetz
- Bereich der Ortsgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete (SO 1 bis SO 5)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 5 sind ausschließlich Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Errichtung sonstiger Freiflächenanlagen zur Photovoltaik dienen.

Im Einzelnen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Freiflächenanlage, auf Modultische aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen);
- Nebenanlage Technikgebäude und Batteriecontainer (z. B. Trafo- und Wechselrichterstationen);
- Nebenanlage Zuwegungen, Montage- und Wartungsflächen und Lagerplätze;
- Leitungs- und Kabelbauten;
- Einfriedungen;
- Unzulässig ist Tiere, die der Gänsehalt gem. Gänseleitfaden.

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

Die Modultische sind ohne flächige Fundamente, mittels Stahlpfählen in den Boden zu rammen oder zu schrauben.

1.1 Sonstige Sondergebiete 1 bis 4 (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4) „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage" (MoorPV-FFA)

1.1.1
In Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind ausschließlich Glas-Glas-Module mit einer Lichtdurchlässigkeit von mindestens 10 % zu verwenden.

1.1.2
Die Flächen neben, zwischen und unter den Photovoltaik-Modulen sind in SO 1, SO 3, und SO 4 als Grünlandfläche mit gebietsheimischer Gräser- und Kräutersaat zu entwickeln.
- Die Fläche darf nicht angereichert werden. Das Bodenmaterial, insbesondere Mulden, Senken, Erhöhungen u. ä. dürfen nicht verändert werden.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind die Wiesen, Schilzsaaten oder sonstige Grünlandpflegemaßnahmen nicht zulässig.
- Eine Stickstoffdüngung mit maximal 60 kg N/ha pro Jahr ist zulässig.
- Die Fläche darf mit bis zu 1,5 GV pro ha beweidet werden.
- Bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen sind nur nach Absprache mit der Stadt Varel grundsätzlich möglich.

1.1.3
Für die Flächen ist durch geeignete wasserwirtschaftliche Maßnahmen eine dauerhafte Wiedervernässung herbeizuführen, so dass Wasserflurabstände von maximal 10 cm unter Geländeoberkante im Winter und maximal 30 cm unter Geländeoberkante im Sommer erreicht werden.

Die Grundlage für die dauerhafte/mittelbare Maßnahmen bildet das vom Ingenieurbüro Lüneneberg, Hude-Wüsting erstellte Wasserhaushaltskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die dort aufgeführten Maßnahmen sind ordnungsgemäß umzusetzen und zu unterhalten. Hierzu zählen Erdarbeiten zur Anhebung des Geländeniveaus, Anlegen von Mulden, Senken, Erhöhungen und Einbringen von Bodenmaterial, Anlegen von Gräben, Verschließen von Drainagen, Verschließen von Bohlen, die Anpassung der Drainagen sowie die Einbau eines Firmen zur Verhinderung des künftigen Wasserabflusses in den Tivoliseer Graben.

1.2 Sonstiges Sondergebiet 5 (SO 5) „Photovoltaik-Freiflächenanlage" (PV-FFA)

Die Flächen neben, zwischen und unter den Photovoltaik-Modulen sind als extensiv genutzte Wiesenfläche zu nutzen und wie folgt zu bewirtschaften.
- Die Fläche darf nicht angereichert werden. Das Bodenmaterial, insbesondere Mulden, Senken, Erhöhungen u. ä. dürfen nicht verändert werden.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind die Wiesen, Schilzsaaten oder sonstige Grünlandpflegemaßnahmen nicht zulässig.
- Eine Stickstoffdüngung mit maximal 60 kg N/ha pro Jahr ist zulässig. Eine Verwendung von Gülle oder Jauche bleibt ausgeschlossen. Die Verwendung von Phosphat- und Kalkdüngern bedarf der vorherigen Absprache. Über die Verwendung von Düngern ist an Nachweisen zu führen.
- Die Fläche darf mit bis zu 1,5 GV pro ha beweidet werden.
- Bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen sind nur nach Absprache mit der Stadt Varel grundsätzlich möglich.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8, für das Sonstige Sondergebiet SO 3 von maximal 0,5 und für die Sonstige Sondergebiete SO 4 und SO 5 von maximal 0,7 festgesetzt. Diese dürfen nicht überschritten werden.

Ist SO 3 der Reihenabstand der Modultische so festzulegen, dass in der Mittagszeit (12-14 Uhr) von Mai bis September die minimalste 3 m breite besonnte Streifen zwischen den Modultischen gewährleistet ist.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die von den Photovoltaik-Modulen überdeckten Flächen (in senkrechter Projektion zum Boden), die Flächen der Technikgebäude und Batteriecontainers einschließlich der von unbebauten befestigten Bereiche sowie befestigte Zufahrten und Lagerplätze (auch mit teilversickernden Belägen) einzurechnen.

2.2 Anlagenhöhe
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Bau.NVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage" bzw. „Photovoltaik-Freiflächenanlage" (SO 1 bis SO 5) die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und als oberster Bezugspunkt festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Photovoltaik-Module bzw. der Modultische oder der höchste Punkt der Technikgebäude und Batteriecontainer.

Die zulässige Höhe (AH) darf maximal 4 m betragen. Zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem tiefsten Punkt der Photovoltaik-Module bzw. der Modultische muss ein Freiraum mit einer Mindesthöhe von 0,80 m verbleiben.

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

In der Planzeichnung werden die zulässigen überbaubaren Bereiche festgesetzt. Diese werden von einer Baugrenze eingefasst.

Die Errichtung von Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie sowie der notwendigen Technikgebäude und Betriebseinrichtungen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig.

Zuwegungen, Lagerplätze, Leitungs- und Kabelbauten sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig.

Eine Vollversiegelung ist nur an den Standorten der notwendigen Technikgebäude und Betriebseinrichtungen zulässig.

Nr. 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Innerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 256 (Teilgeltungsbereiche 1 und 2) sind mehrere Grünordnungsmaßnahmen durchzuführen. Spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage, in jedem betreffenden Teilgeltungsbereich, sind sämtliche diesem Bereich betreffenden und nachfolgend beschriebenen Maßnahmen umzusetzen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

4.1 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der mit T,F 4.1 gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Anpflanzung hat in 5 Reihen zu erfolgen, wobei der Abstand der Gehölze in der Reihe maximal 1,25 m betragen darf. Zur bewuchsfreien Reihe ist ein Mindestabstand von 1,80 m einzuhalten. Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Gehölzqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm. Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wuchsrichtung der Sträucher mindestens den Höhe der gewählten Anlagen aufweist.

Sollen die Anpflanzungsflächen innerhalb des für Wiedervernässungsmaßnahmen vorgesehenen Bereiches liegen (siehe Festsetzung in der Planzeichnung), sind zudem die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.

4.2 Flächen für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der mit T,F 4.2 gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die vorhandenen Biotoptypbäume, bestehend aus der ehemaligen Straßenbeflestigung und seinen Straßenbäumen als Sukzessionsfläche dauerhaft zu erhalten.

4.3 Private Grünflächen 1

Die mit T,F 4.3 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als extensiv genutzte Wiesenfläche zu nutzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist pro Jahr nur eine zweimalige Mahd zulässig.

4.4 Private Grünflächen 2

Die mit T,F 4.4 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist pro Jahr nur eine zweimalige Mahd zulässig. Eine Kompensationsmaßnahme für Verlagerung Fledermauskasten ist zulässig. Für die Flächen sind außerdem die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.

4.5 Private Grünflächen 3

Die mit T,F 4.5 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesenfläche zu nutzen und wie in der Textlichen Festsetzung 1.1.2 festgesetzt zu bewirtschaften. Für die Flächen sind außerdem die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.

Nr. 5 Entfernung von Bäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen (Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm).

Geschützt sind die Bäume kann durch geeignete Pflegemaßnahmen auf minimal 20 m Höhe Gehölze beschränkt werden.

Nr. 6 Maßnahmen zum Monitoring

6.1 Wiedervernässung

Nach Fertigstellung der PV-Anlagen ist über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ein Monitoring durchzuführen, welches vom ersten bis zum letzten Jahr jährlich und danach alle fünf Jahre zu erfolgen hat. Der Stadt Varel ist vom Vorhabenträger jährlich bzw. nach dem Turnus jeder 5. Jahre ein Bericht fristgerecht des Fortschritts der Wiedervernässung vorzulegen.

Ein Monitoring der Tiefwasserverhältnisse hat zweimal jährlich (einmal im Sommer und einmal im Winter) zu erfolgen. Das Monitoring hinsichtlich der Tiefwasserverhältnisse kann in Absprache mit der Stadt Varel verändert werden. Die Ergebnisse eines jeden Tiefwasserrundgangs sind der Stadt Varel vom Vorhabenträger vorzulegen.

6.2 Überprüfung der Wirksamkeit

Fünf Jahre nach Fertigstellung der PV-Anlagen ist durch eine Fachkraft zu überprüfen, ob das Bauvorgehen die im Umweltbericht prognostizierten Wertgebiete erreicht hat (SO 1: Wertstufe 1; SO 2: Wertstufe 2; SO 3: Wertstufe 3; SO 4: Wertstufe 2; SO 5: Wertstufe 1,5). Sollten sich hiervon Abweichungen ergeben, ist die kriegliche Hangwasserableitung mit den dann prognostizierten Wertstufen neu zu berechnen.

Im Falle einer Unwirksamkeitsprognose ist das vorstehende Kompensationsdefizit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 256 durch geeignete Maßnahmen durch den Vorhabenträger auszugleichen.

Im Falle einer Überkompensation werden die überschüssigen Wertanteilen im Sinne eines Flächenpools dem Vorhabenträger überlassen und können für anzuwendige Ausgleichsmaßnahmen anderer Projekte im Stadtgebiet herangezogen werden.

Die Kompensationsbewertung erfolgt anhand der Vorgaben des „Niedersächsischen Stäbtelaps - Modells".

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Tangermoorweg" bzw. „Photovoltaik-Freiflächenanlage" ist eine Einfriedung zulässig.

§ 2 Einfriedungen

Für die Flächen der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 mit der Zweckbestimmung „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage" bzw. „Photovoltaik-Freiflächenanlage" ist eine Einfriedung zulässig.

Die Einfriedung ist als Maschendrahtzaun oder Metallgitterzaun auszuführen. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 2,00 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Die untere Zaunkante muss mindestens 15 cm über der Bodenoberfläche liegen.

§ 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Licht sowie Lichtwerbung sind nicht zulässig.

HINWEISE

Nr. 1 Baumzuordnungsverordnung

Es gilt die Baumzuordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Direktiv vom 03.07.2023.

Nr. 2 Un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten an oder frühgeschichtliche Bodenfunde (zu können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, wird dieser gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes mitgeteilt und müssen der zuständigen archäologischen Denkmalschutzbehörde (Stadt Varel) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 203706-19 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für deren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nr. 3 Mißvorhaben zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung erübrigt nicht von der auf Umsetzungsebene zuständigen unterstützer artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Aus Gründen des vorbeugenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüschen und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Nr. 4 Abstandsgrenzen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Baumarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Nr. 5 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten militärische Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Varel zu benachrichtigen.

Nr. 6 Brandschutz

Um einen unbefugten Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Errichtung der Bauvorhaben die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der besonderen Anlagen auf dem eingegrenzten gemäß den §§ 1 und 2 DVNdsBauO zu den §§ 5 und 6 NBauO und den §§ 1 und 2 DVNdsBauO zu den §§ 5 und 6 NBauO, Abschnitt 5 der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Errichtung eventuelle abzuwenden.

Nr. 7 Entwendige Versorgungsleitungsnetzen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf entwendige Versorgungsleitungsnetzen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Gasleitungen oder Gasversorgungsanschlüssen sind von Hand auszuführen. Die zuständigen Firmen haben sich über genauere Vorlage der Pläne bei Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nr. 8 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geräusche, Gerüche und Lebensmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Nr. 9 Gewässerunterhaltung

Die in der Planzeichnung als „Röhrichtfläche" gekennzeichneten Flächen entlang des Tivoliseer Grabens (Graben II. Ordnung) dienen zur Unterhaltung des angrenzenden Wasserzuges. Die Flächen sind gemäß der Satzung des Deichsel Sielachen-Friedeburg nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Es ist zu gewährleisten, dass die Unterhaltung des Gewässers mit den üblichen Geräten und Anlagen, insbesondere baulichen Anlagen, Anpflanzungen von Gehölzen in den Röhrichtzonen und nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.

Nr. 10 Sicherung des Wasserabflusses

Die in Planzeichen verbleibenden Gräben II. Ordnung (Grenzgräben) sind gem. Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfähigkeit zu erhalten, sofern sie für den Gesamtentwässerungssystem von Belang sind. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 69 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Anlieferung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.

Eine Änderung der Charakterisierung von Gräben II. Ordnung kann grundsätzlich nur unter formeller Einbeziehung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland erfolgen.

Nr. 11 Mißvorhaben im Bereich oberirdischer Gewässer

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und ST NWG). Darüber hinaus wurden Ge- oder/oder Maßnahmen zur Wasserversicherung auch weiterhin die Plangenehmigungen nach § 68 WHG erforderlich.

Nr. 12 Belange der Bundesstraßen (BAB A 29)

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FBWG) dürfen längs der Ausbahn (BAB A 29) Hochbauten jeder Art (über der Erdgleiche) in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Das gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs (Bauverbotszone).

Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FBWG) besteht weiterhin Anbauverbot der Zufahrtsweg des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Autobahn (BAB A 29) in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn errichtet, ortsfest gebaut oder in ihrer Grundnutzung geändert werden (Baubeschränkungszone).

Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreies Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszone bedürfen der Genehmigung Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hiervon gelten bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 29 ausgeschlossen wird.

Für die Unterhaltung der Bundesstraßen, sonstiger Straßen, Dämme, Unterhaltungswege, Gräben und Bauwerke werden Anliegerflächen benötigt. Aus diesem Grund könnte das Plangebiet von Schwerlastverkehren bei Kranarbeiten betroffen sein. Für die im Bereich der Böschung liegenden Kabel und Leitungen müssen die Zuwegungen für die Unterhaltung erhalten werden.

Nr. 13 Verkehrslärmimmissionen

Von der Bundesautobahn (BAB A 29) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können zugunsten dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

HINWEISE

Nr. 14 Belange des Bahnverkehrs

Da die Bahnstrecke 1022 Oldenburg - Wilhelmshaven an das Plangebiet grenzt, sind folgende Hinweise zu beachten:

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb der Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und genehmigten Bahnstrecke 1022 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abänderungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei Beeinträchtigungen (z. B. durch Blendung, Reflexionen, Lichtimmissionen, Lichtzeichen, Verwechslungen der Tiefbahnsignalbilder durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lokomotiveuren den Schienenverkehrs nicht durch Reflexionsstellen erhält werden.

Die Gleisbrücke BAHN AG sowie die auf der Brücke verlaufenden Eisenbahnverkehrsanlagen sind Bestandteile der Eisenbahnanlagen. Die Gleisbrücke BAHN AG sowie die Eisenbahnanlagen sind durch Transportfahrzeuge (z. B. Schienenfahrzeuge, Schienenersatzfahrzeuge) zum eines Funktionsgleis frei zu halten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Schädigung und Beeinträchtigungen der Leitungsanlagen (die Anlage Gleisbrücke) sowie (...) die auf den Bahnbereich tangierend sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Brücke verlaufenden Eisenbahnverkehrsanlagenanlage gelten(d) gemacht werden können. Bei mit 110 kV - Bahnstromleitungen überquerten Anlagen ist die DB bei allen anfallenden/geplanten Ereignissen, z.B. Eisenbahn von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahmen und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Die Bahnstrecke 1022 wird im Rahmen des Bahnprojektes „Ausbaustrecke (ABS) Oldenburg-Wilhelmshaven" vollständig mit Oberleitungsanlagen ausgerüstet. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Bestimmung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Krane, Gerüste und andere Baulichkeiten, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 5,00 m einzuhalten (DIN EN 50122 (VDE 0115) 3/2011 und VDI Kranverständnisse 2700 Blatt 2 und 12.2012/AC1 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen in Betrieb werden. Die Unterschreitung dieses Abstandes bedeutet unmittelbare Lebensgefahr.

Durch den Eisenbahnbetrieb sind die Erhaltung der Bahnanlagen erhöhten Einwirkungen (Lokomotiven Luftdruckwellen, Lärm, Erschütterungen, Funkenflug, Rauch, Dampf, Gase, Gerüche, Witterungseinflüsse, magnetische Felder etc.), die die Benutzung an beschränkter Bebauung Grenze können. Eisenbahnrechtliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb dürfen nicht zu Lasten der Deutschen Bahn AG führen.

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund eingeleitet werden. Einer Verrieselung in Gleisnähe wird seitens der Deutschen Bahn AG nicht zugestimmt.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft gesichert Bestandteilen (Rückschnitt usw.) ständig zu gewährleisten. Der Planungsbereich zum Bahnbereich ist mit Pflanzen, die keine Ausläufer treiben, zu bepflanzen. Es dürfen keine Bäume gepflanzt werden, die nach Wachstumsgrenzen und der Verkehrssicherheit ausgesetzt können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr im Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Begründung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Nr. 15 Gesetzliche und technische Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten Gesetze, Verordnungen und technischen Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 30, 26316 Varel, während der Dienststunden eingesehen werden.

Nr. 16 Außerkrafttreten anderer Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 256 treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 an ihr Kraft.

PFLANZLISTE

Sträucher

- Besenginster (Cytisus scoparius)
- Graswurde (Salix cinerea)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Öhrchenweide (Salix aurita)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (NdsAGBauGB) hat der Rat der Stadt Varel den Bebauungsplan (NWeG) hat der Rat der Stadt Varel diesen Bebauungsplan Nr. 256, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel beschlossen, mit dem vorgezogenen Planungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB anzuordnen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 256 und der Begründung haben von ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Varel, den .....

.....
Bürgermeister

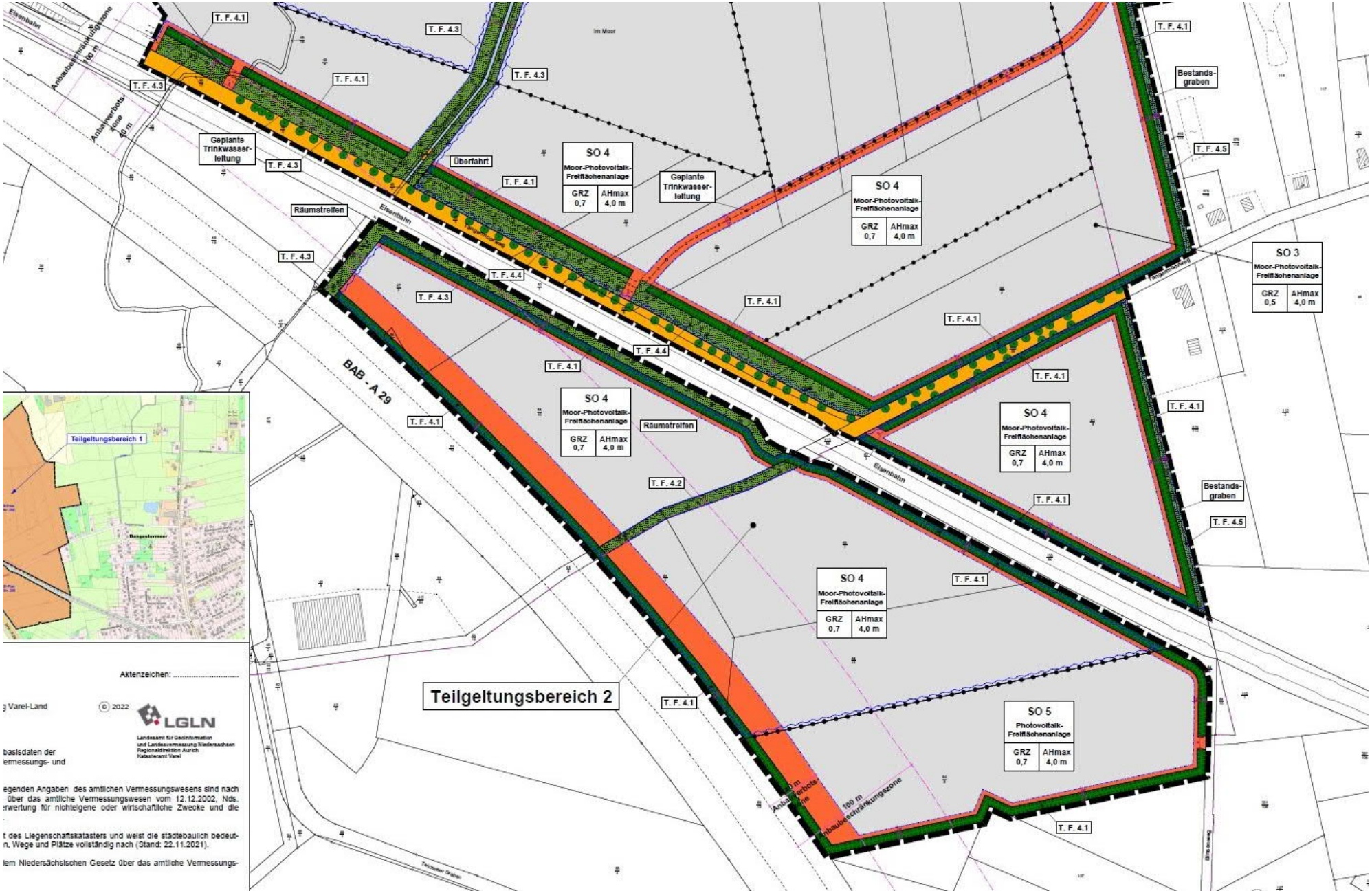
Der Rat der Stadt Varel hat den Bebauungsplan Nr

Fassung zum Satzungsbeschluss - Planzeichnung - Nordteil

BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Fassung zum Satzungsbeschluss - Planzeichnung - Südteil



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstige Sondergebiete 1 bis 4 (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4) „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (Moor-PV-FFA)

1.2 Sonstiges Sondergebiet 5 (SO 5) „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (PV-FFA)

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

2.2 Anlagenhöhe

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksfläche

Nr. 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

4.2 Flächen für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.3 Private Grünflächen 1

4.4 Private Grünflächen 2

4.5 Private Grünflächen 3

Nr. 5 Erhaltung von Bäumen

Nr. 6 Maßnahmen zum Monitoring

6.1 Wiedervernässung

6.2 Überprüfung der Wertfaktoren

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

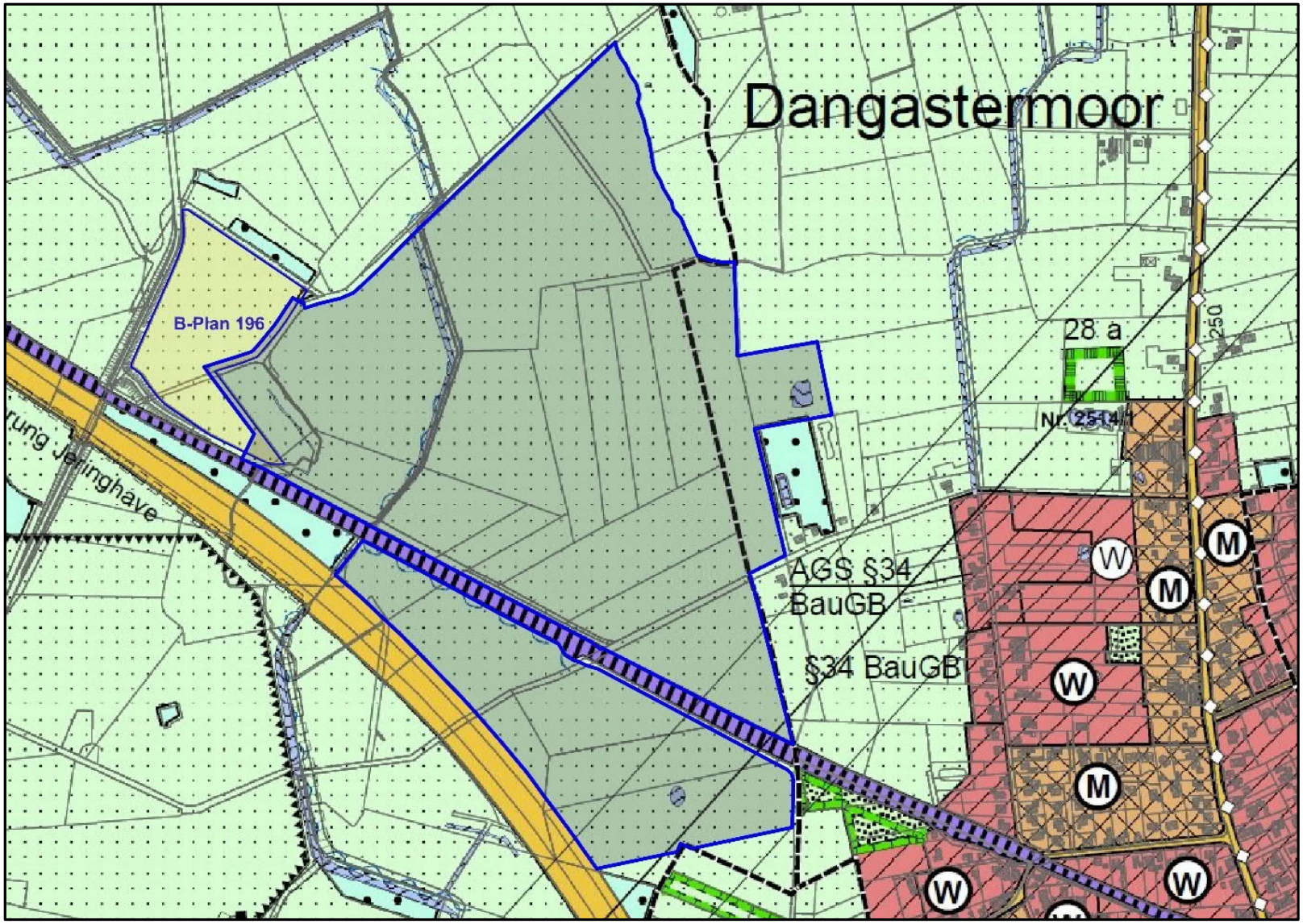
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Einfriedung

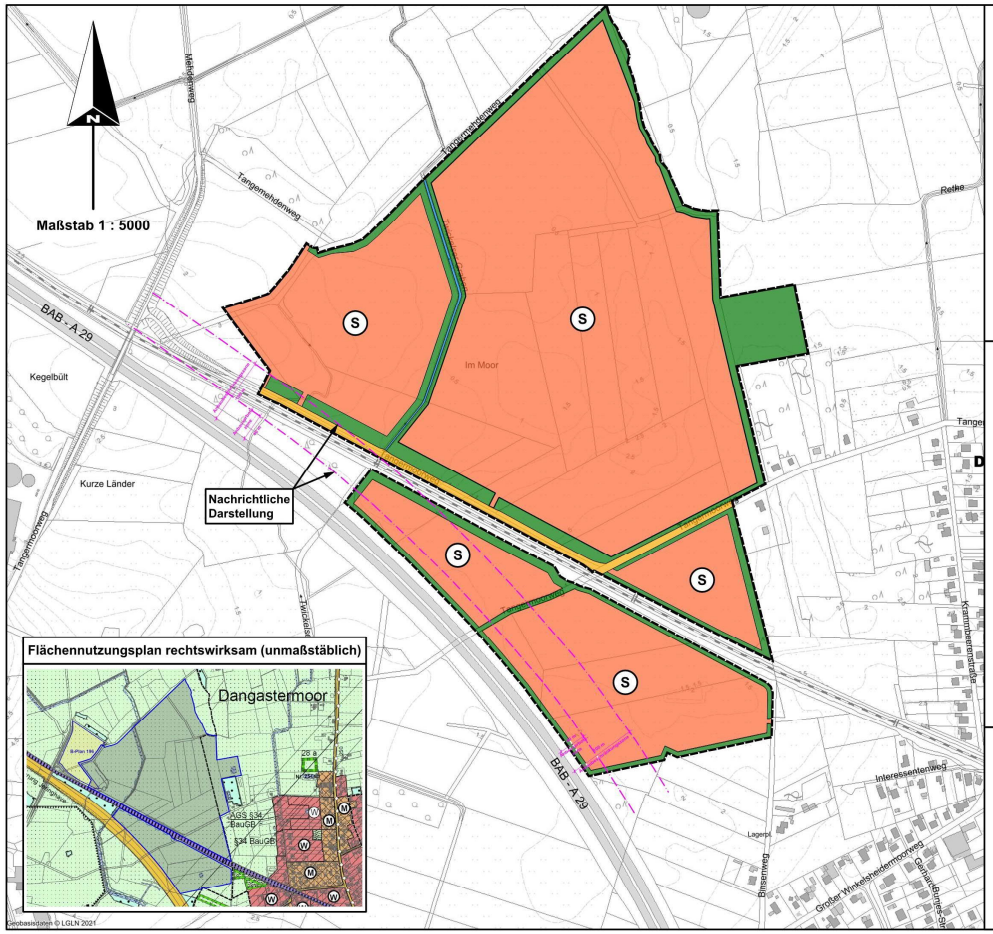
§ 3 Werbeanlagen mit Licht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. Somit ist eine Änderung erforderlich.



48. Flächennutzungsplanänderung - Fassung zum Feststellungsbeschluss



Planzeichenerklärung

- (S) Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Wasserflächen (Graben)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

1.
Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2021.

2.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. 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 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR
Auf der Geest 36 B - 26316 Varel - Dangast
Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Oldenburg, den ....
Planverfasser

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Varel diese 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Varel, den ....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab: 1 : 5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landesamt für
Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Katasteramt Varel -

Einleitungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 48. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 48. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 48. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Varel, den ....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 48. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az. ....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Jever, den ....
Genehmigungsbehörde

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: ....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Die 48. Flächennutzungsplanänderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Varel, den ....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 48. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... in .... bekannt gemacht worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Varel, den ....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 48. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Varel, den ....
Bürgermeister

Stadt Varel
Landkreis Friesland

48. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Ortsteil Dangastermoor

FASSUNG ZUM FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

(Stand: 07.09.2023)

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Beschlussvorschlag

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Der Bebauungsplan Nr. 256 wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel wird festgestellt.

BEDARFSFOLIEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete (SO 1 bis SO 5)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 5 sind ausschließlich Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Erzeugung elektrischer Energie mittels Photovoltaik dienen.

Im Einzelnen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Freistehende, auf Modultische aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen),
- Notwendige Technikgebäude und Betriebseinrichtungen (z. B. Trafo- und Wechselrichterstationen),
- unbefestigte Zuwegungen für Montage- und Wartungsarbeiten und Lagerplätze,
- Leitungs- und Kabeltrassen,
- Einfriedungen,
- Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

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

Die Modultische sind ohne flächige Fundamente, mittels Stahlprofilen in den Boden zu rammen oder zu schrauben.

1.1 Sonstige Sondergebiete 1 bis 4 (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4) „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (Moor-PV-FFA)

1.1.1
Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind ausschließlich Glas-Glas-Module mit einer Lichtdurchlässigkeit von mindestens 10 % zu verwenden.

1.1.2
Die Flächen neben, zwischen und unter den Photovoltaik-Modulen sind im SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu nutzen und wie folgt zu bewirtschaften:

- Die Fläche darf nicht umgebrochen werden. Das Bodenrelief, insbesondere Mulden, Senken, Erhöhungen u. ä. dürfen nicht verändert werden.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind das Walzen, Schleppen oder sonstige Grünlandpflegearbeiten nicht zulässig.
- Eine Düngung ist nicht zulässig.
- Die Fläche darf mit bis zu 1,5 GV pro ha beweidet werden.
- Bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen sind nur nach Absprache mit der Stadt Varel grundsätzlich möglich.

1.1.3

Für die Flächen ist durch geeignete wasserwirtschaftliche Maßnahmen eine dauerhafte Wiedervernässung herbeizuführen, so dass Mindestwasserstände von maximal 10 cm unter Geländeoberkante im Winter und maximal 30 cm unter Geländeoberkante im Sommer erreicht werden.

Die Grundlage für die durchzuführenden Maßnahmen bildet das vom Ingenieurbüro Linnemann, Hude-Wüsting erstellte Moorschutzkonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die darin aufgeführten Maßnahmen sind seitens des Vorhabenträgers der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage zeitgleich mit der Errichtung des Solarparks durchzuführen und auf Dauer aufrechtzuerhalten. Zu den Maßnahmen gehört u.a. das Verfüllen und Verschließen von Gräben, die Kappung der Drainagen sowie der Einbau von Folien zur Verhinderung des lateralen Wasserabflusses in den Twickelser Graben.

1.2 Sonstiges Sondergebiet 5 (SO 5) „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (PV-FFA)

Die Flächen neben, zwischen und unter den Photovoltaik-Modulen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu nutzen und wie folgt zu bewirtschaften:

- Die Fläche darf nicht umgebrochen werden. Das Bodenrelief, insbesondere Mulden, Senken, Erhöhungen u. ä. dürfen nicht verändert werden.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind das Walzen, Schleppen oder sonstige Grünlandpflegearbeiten nicht zulässig.
- Eine Stickstoffdüngung mit maximal 50 kg N/ha pro Jahr ist zulässig. Eine Verwendung von Gülle oder Jauche bleibt ausgeschlossen. Die Verwendung von Phosphat - und Kalidüngern bedarf der vorherigen Absprache. Über die Verwendung von Düngern ist ein Nachweisbuch zu führen.
- Die Fläche darf mit bis zu 2,0 GV pro ha beweidet werden.
- Bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen sind nur nach Absprache mit der Stadt Varel grundsätzlich möglich.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8, für das Sonstige Sondergebiet SO 3 von maximal 0,5 und für die Sonstige Sondergebiete SO 4 und SO 5 von maximal 0,7 festgesetzt. Diese dürfen nicht überschritten werden.

Im SO 3 ist der Reihenabstand der Modultische 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.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die von den Photovoltaik-Modulen überbauten Flächen (in senkrechter Projektion zum Boden), die Flächen der Technikgebäude und Betriebseinrichtungen einschließlich der sie umgebenden befestigten Bereiche sowie befestigte Zufahrten und Lagerplätze (auch mit teilversiegelnden Belägen) einzurechnen.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2 Anlagenhöhe
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage“ bzw. „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SO 1 bis SO 5) die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Photovoltaik-Module bzw. der Modultische oder der höchste Punkt der Technikgebäude und Betriebseinrichtungen.

Die Anlagenhöhe (AH) darf maximal 4 m betragen. Zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem tiefsten Punkt der Photovoltaik-Module bzw. der Modultische muss ein Freiraum mit einer Mindesthöhe von 0,50 m verbleiben.

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

In der Planzeichnung werden die zulässigen überbaubaren Bereiche festgesetzt. Diese werden von einer Baugrenze eingefasst.

Die Errichtung von Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie sowie der notwendigen Technikgebäude und Betriebseinrichtungen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig.

Zuwegungen, Lagerplätze, Leitungs- und Kabeltrassen sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig.

Eine Vollversiegelung ist nur an den Standorten der notwendigen Technikgebäude und Betriebseinrichtungen zulässig.

Nr. 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 256 (Teilgeltungsbereiche 1 und 2) sind mehrere Grünordnungsmaßnahmen durchzuführen. Spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage im jeweils betroffenen Teilgeltungsbereich sind sämtliche diesen Bereich betreffenden und nachfolgend beschriebenen Maßnahmen umzusetzen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

4.1 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der mit TF 4.1 gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Anpflanzung hat in 5 Reihen zu erfolgen, wobei der Abstand der Gehölze in der Reihe maximal 1,20 m betragen darf. Zur benachbarten Reihe ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Gehölzqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm.

Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Sträucher mindestens die Höhe der gewählten Anlagen aufweist.

Sofern die Anpflanzungsflächen innerhalb des für Wiedervernässungsmaßnahmen vorgesehenen Bereiches liegen (siehe Festsetzung in der Planzeichnung), sind außerdem die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.

4.2 Flächen für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der mit TF 4.2 gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die vorhandenen Biotopstrukturen, bestehend aus der ehemaligen Straßenbefestigung und seinen Straßenbermen als Sukzessionsfläche dauerhaft zu erhalten.

4.3 Private Grünflächen 1

Die mit TF 4.3 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu nutzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist pro Jahr nur eine zweimalige Mahd zulässig.

4.4 Private Grünflächen 2

Die mit TF 4.4 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist pro Jahr nur eine zweimalige Mahd zulässig. Informationstafeln mit Bezug zur Freiflächen-Photovoltaikanlage sind zulässig. Für die Flächen sind außerdem die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.

4.5 Private Grünflächen 3

Die mit TF 4.5 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu nutzen und wie in der Textlichen Festsetzung 1.1.2 festgesetzt zu bewirtschaften. Für die Flächen sind außerdem die Maßnahmen nach der Textlichen Festsetzung 1.1.3 durchzuführen.

Nr. 5 Erhaltung von Bäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Abgestorbene Bäume sind durch Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen (Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm).

Die Wuchshöhe der Bäume kann durch geeignete Pflegemaßnahmen auf minimal 20 m über Gelände beschränkt werden.

Nr. 6 Maßnahmen zum Monitoring

6.1 Wiedervernässung

Nach Fertigstellung der PV-Anlagen ist über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ein Monitoring durchzuführen, welches vom ersten bis zum fünften Jahr jährlich und danach alle fünf Jahre zu erfolgen hat. Der Stadt Varel ist vom Vorhabenträger jährlich bzw. nach dem fünften Jahr alle 5 Jahre ein Bericht hinsichtlich des Fortschritts der Wiedervernässung vorzulegen.

Ein Monitoring der Torfwassermessstellen hat zweimal jährlich (einmal im Sommer und einmal im Winter) zu erfolgen. Das Monitoring-Intervall der Torfwassermessstellen kann in Absprache mit der Stadt Varel verändert werden. Die Ergebnisse eines jeden Torfwassermonitorings sind der Stadt Varel vom Vorhabenträger vorzulegen.

Nr. 6 Maßnahmen zum Monitoring

6.2 Überprüfung der Wertfaktoren

Fünf Jahre nach Fertigstellung der PV-Anlagen ist durch ein Fachbüro zu überprüfen, ob das Dauergrünland die im Umweltbericht prognostizierten Wertigkeiten erreicht hat (SO 1: Wertfaktor 1,5; SO 2: Wertfaktor 2; SO 3: Wertfaktor 3; SO 4: Wertfaktor 2; SO 5: Wertfaktor 1,5). Sollten sich hiervon Abweichungen ergeben, ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit den dann anzusetzenden Wertfaktoren neu zu berechnen.

Im Falle einer Unterkompensation ist das ermittelte Kompensationsdefizit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 256 durch geeignete Maßnahmen durch den Vorhabenträger auszugleichen.

Im Falle einer Überkompensation werden die überschüssigen Werteinheiten im Sinne eines Flächenpools dem Vorhabenträger übertragen und können für notwendige Ausgleichsmaßnahmen anderer Projekte im Stadtgebiet herangezogen werden.

Die Kompensationsbewertung erfolgt anhand der Vorgaben des „Niedersächsischen Städtetags - Modells“.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
(gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Tangermoorweg" festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 5.

§ 2 Einfriedungen

Für die Flächen der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 mit der Zweckbestimmung „Moor-Photovoltaik-Freiflächenanlage“ bzw. „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist eine Einfriedung zulässig.

Die Einfriedung ist als Maschendrahtzaun oder Metallgitterzaun auszuführen. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 2,00 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Die untere Zaunkante muss mindestens 15 cm über der Bodenoberfläche liegen.

§ **3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit Licht sowie Lichtwerbung sind nicht zulässig.