

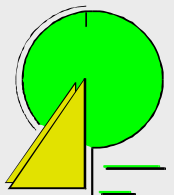


Stadt Varel

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Photovoltaik – Alter Bahnhof Rahling“

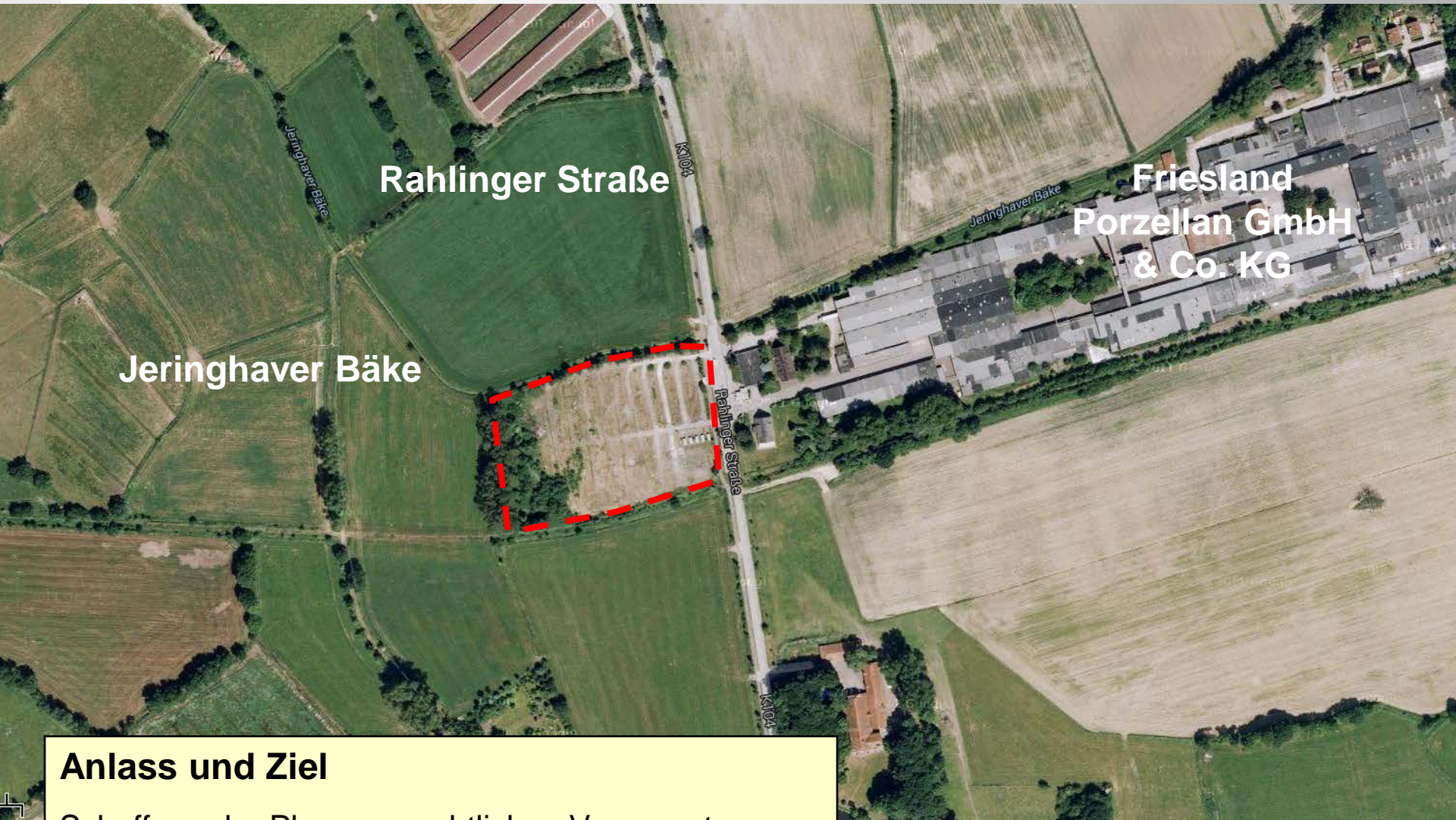
Planungsbüro Diekmann & Mosebach
Oldenburger Str. 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402 - 911630 - Fax: 04402 – 911640
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de



Luftbild - Übersicht



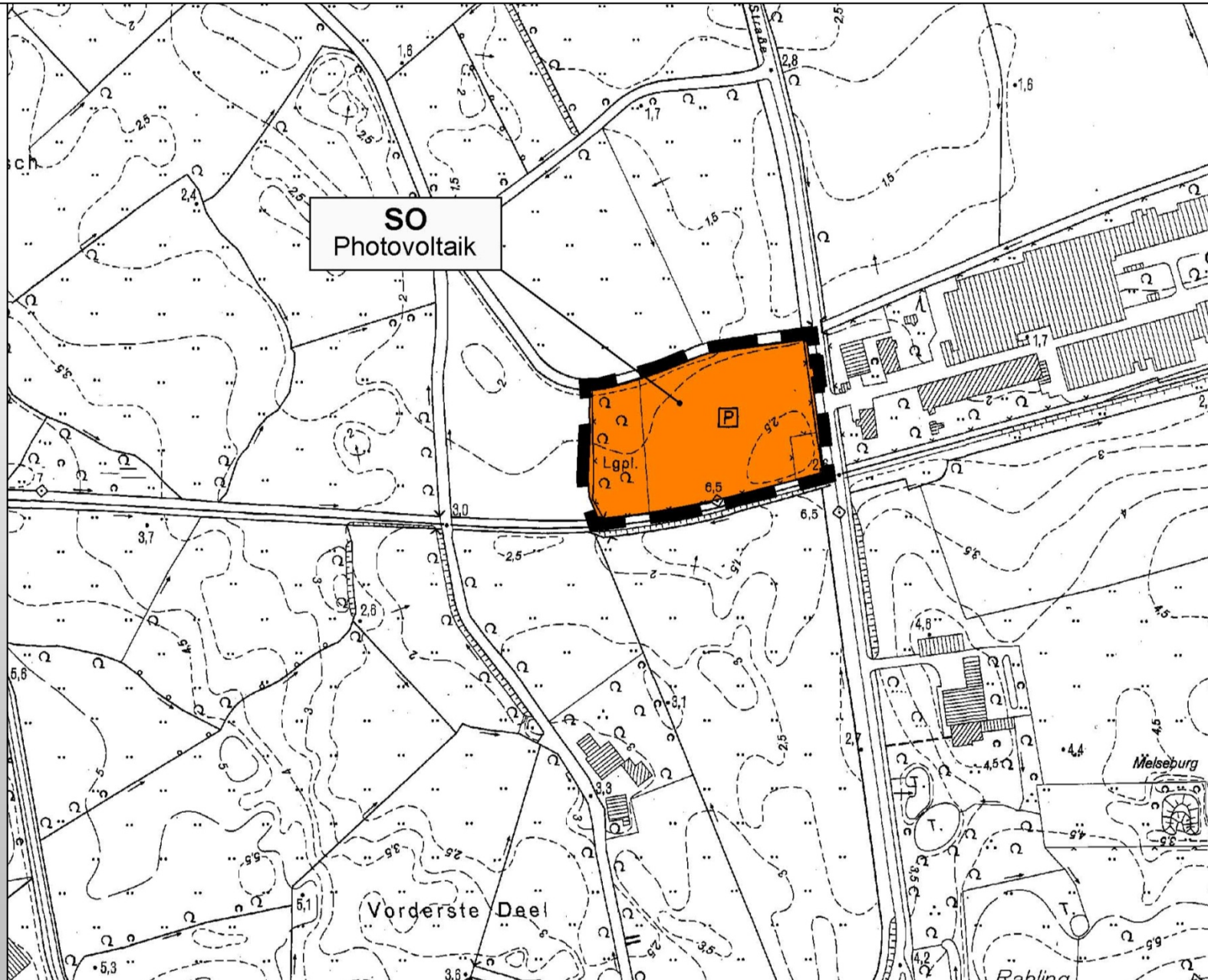
Luftbild - Geltungsbereich



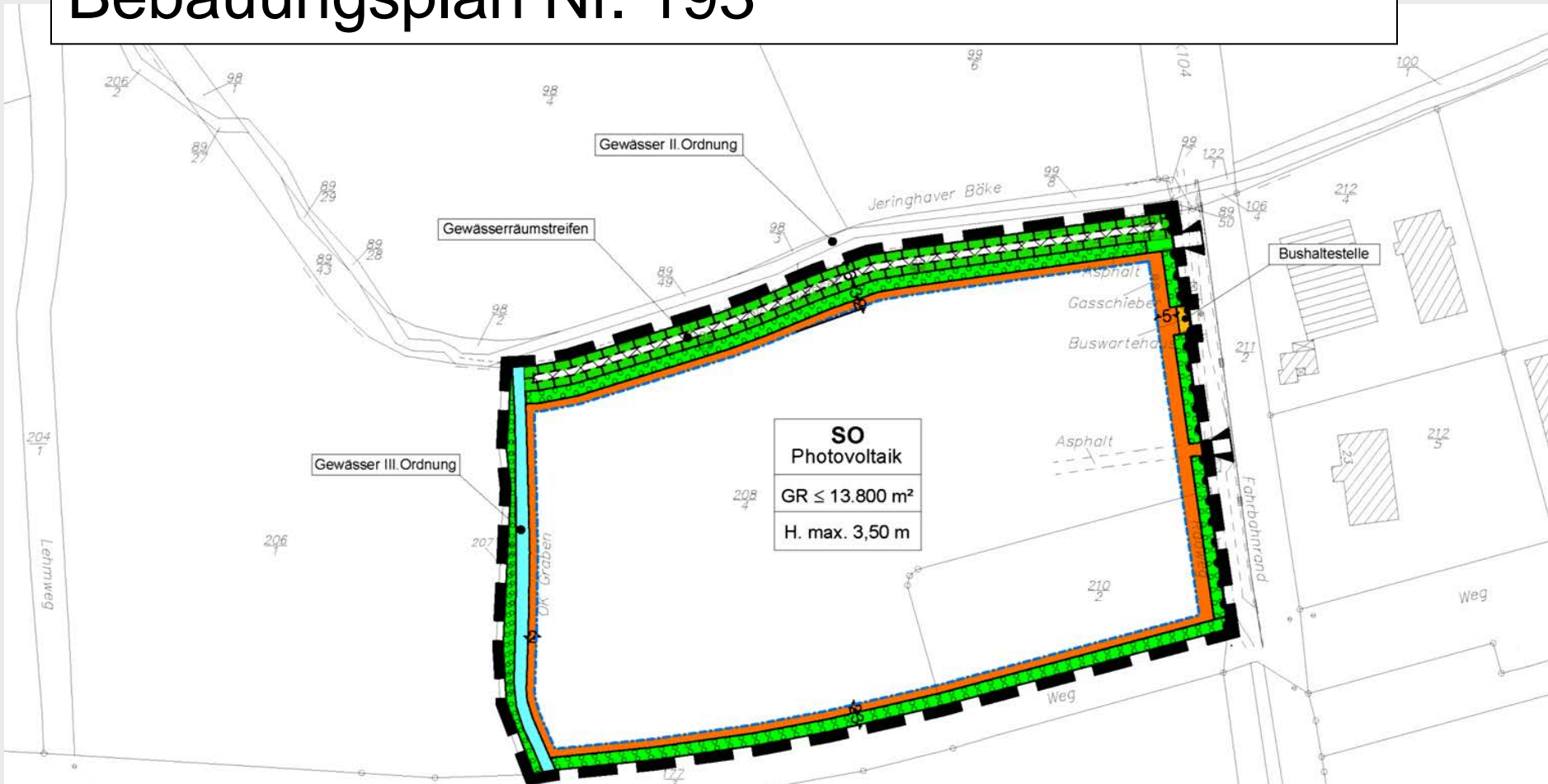
Anlass und Ziel

Schaffung der Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (oder einer Netzersatzanlage)

Flächennutzungsplan (9. FNP-Änderung)



Bebauungsplan Nr. 193



Festsetzungen des B-Planes Nr. 193:

- sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ für die Installation von Photovoltaikfreianlagen
- Maß d. baul. Nutzung: nutzungsbezogene Grundfläche (GR) bis 13.800 m², maximale Bauhöhe von 3,50 m
- Grünstreifen mit Bepflanzungsvorgaben in den Randbereichen zur verträglichen Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum
- Gewässerräumstreifen an Jeringshaver Bäche in 6 m Breite anstelle von 10 m Breite gem. Abstimmung mit Entwässerungsverband Bockhorn-Friedeburg

Frühzeitige Trägerbeteiligung

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland	
Grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung	
Hinweis: Evtl. Änderungen an der bestehenden Zufahrt, über die die Erschließung abzuwickeln ist, sind rechtzeitig vorher mit dem Baulastträger (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich) abzustimmen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Stand wird es im Zuge der Bebauungsplanänderung keine Änderungen an der bestehenden Zufahrt geben. Sollte dies in Zukunft einmal notwendig werden, werden die erforderlichen Abstimmungen mit dem Baulastträger durchgeführt.
EWE Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH	
Technische Hinweise	Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung durch die Baufirmen berücksichtigt.

Frühzeitige Trägerbeteiligung

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p data-bbox="98 318 896 354">Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg</p> <p data-bbox="98 384 707 419">Folgende Angaben werden vermisst:</p> <ul data-bbox="98 449 875 596" style="list-style-type: none"><li data-bbox="98 449 784 529">• Informationen zur Brennstoffversorgung (nachwachsende Rohstoffe)<li data-bbox="98 559 875 596">• Informationen zur Strom- und Wärmenutzung	<p data-bbox="981 384 1831 686">Nach aktuellen Informationen des Vorhabenträgers soll das geplante Blockheizkraftwerk mittels Biogas aus dem öffentlichen Erdgasnetz betrieben werden. Der erzeugte Strom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Die Wärme soll hingegen mittels einer privaten Rohrleitung zum Gebäude des Vorhabenträgers geleitet werden.</p>
<p data-bbox="98 806 745 882">Hinweise zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz:</p> <p data-bbox="98 938 944 1286">Man kann nicht davon ausgehen, dass die Stromerzeugung durch PV-Anlagen in Kombination mit Netzersatzanlagen mit Verbrennungsmotoren (ohne Wärmenutzung) weniger Emissionen produziert als ein Kohlekraftwerk. Daher wird empfohlen, zur Reinhaltung der Luft textliche Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen (Erdgas, 3-Wege-Katalysator</p>	<p data-bbox="981 893 1831 1110">Die Stadt Varel hält es allerdings nicht für erforderlich, die technischen Vorgaben im Rahmen des Bebauungsplanes als Festsetzung zu regeln sondern diese gegebenenfalls in einem städtebaulichem Vertrag zu regeln.</p>

Frühzeitige Trägerbeteiligung

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	
Im Hinblick auf den Schutz vor Lärm wird angeregt, in den textlichen Festsetzungen eine dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechende Kapselung der Anlage sowie die Installation von Schalldämpfern in den Abgasanlagen zu verlangen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Zum Schutz der umliegenden Nutzungen sind angesichts der Lage des Plangebietes keine gesonderten Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

Frühzeitige Trägerbeteiligung



Abwägungsvorschläge

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung wird für den Entwurf angepasst. Es werden Sichtfelder aufgenommen und es wird festgesetzt, dass die erforderlichen Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von allen sichtbehindernden Gegenständen dauerhaft freizuhalten sind. Die Stadt Varel hat den Trägers mit Schreiben vom 25.03.2014 darum gebeten, die geschlossenen Blechelemente zu entfernen und die gewünschten Sichtfelder zu stellen.

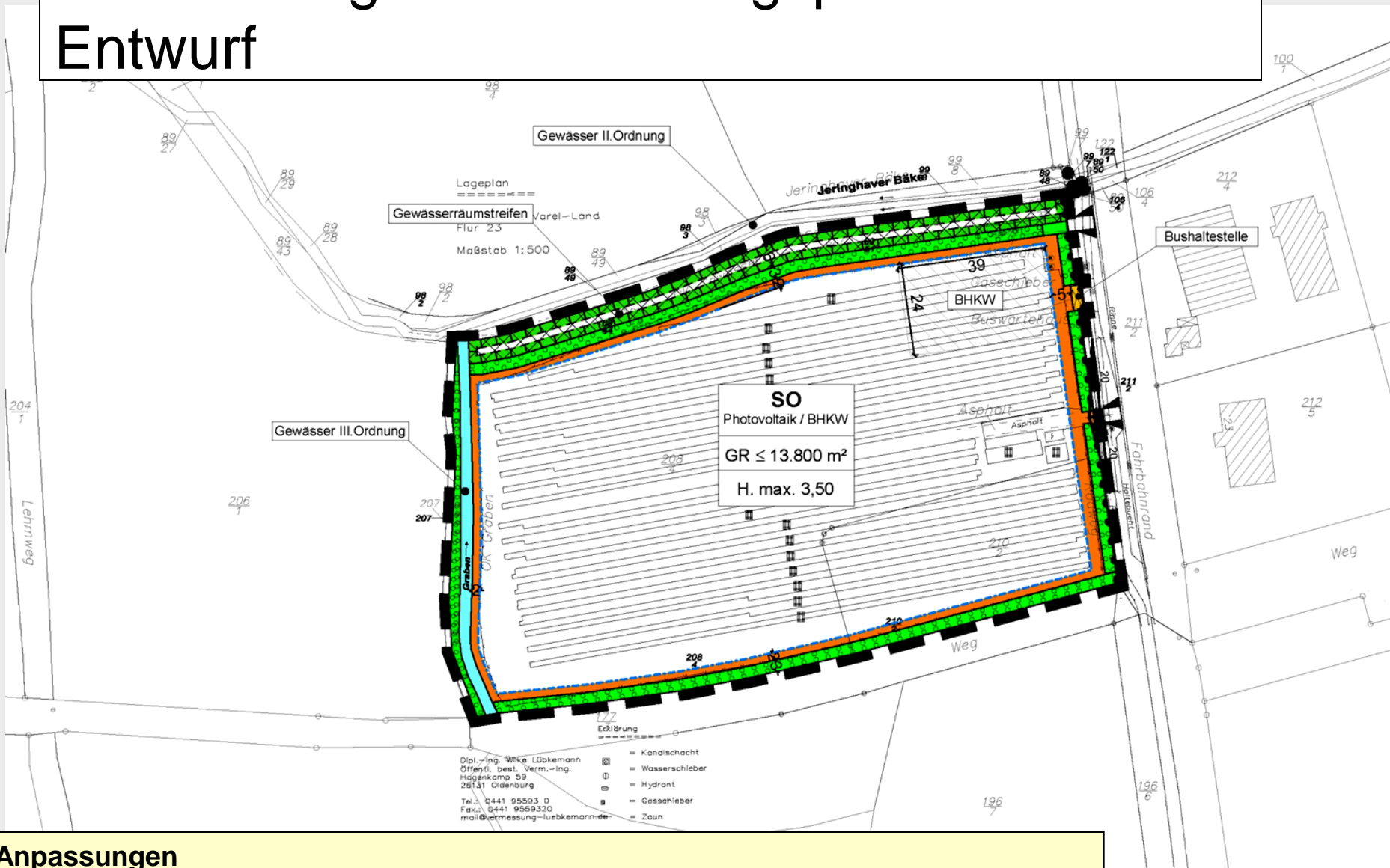
Frühzeitige Trägerbeteiligung

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich	
Hinweis auf erforderlichen Nutzungsvertrag zwischen Straßenbaulasträger und Betreiber der Wärmeleitung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Abstimmungen werden durch den Vorhabenträger im Rahmen der Ausführungsplanung durchgeführt und der entsprechender Nutzungsvertrag abgeschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 03.03.2014 wurden keine Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 Entwurf

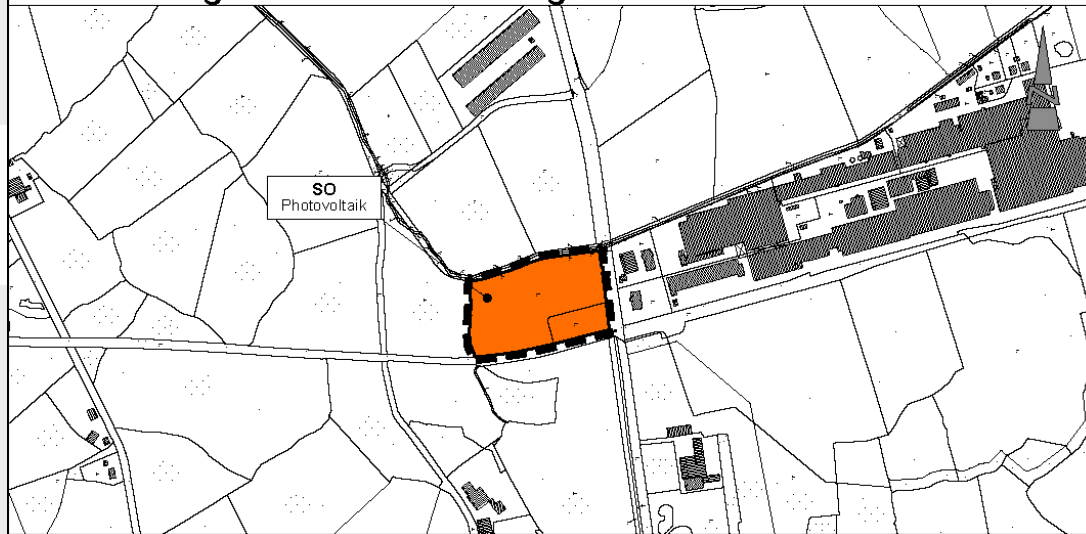


Anpassungen

- Informelle Ergänzung der Sichtfelder
- Informationen zur Befeuernung, Energie- und Wärmenutzung in Begründung ergänzen

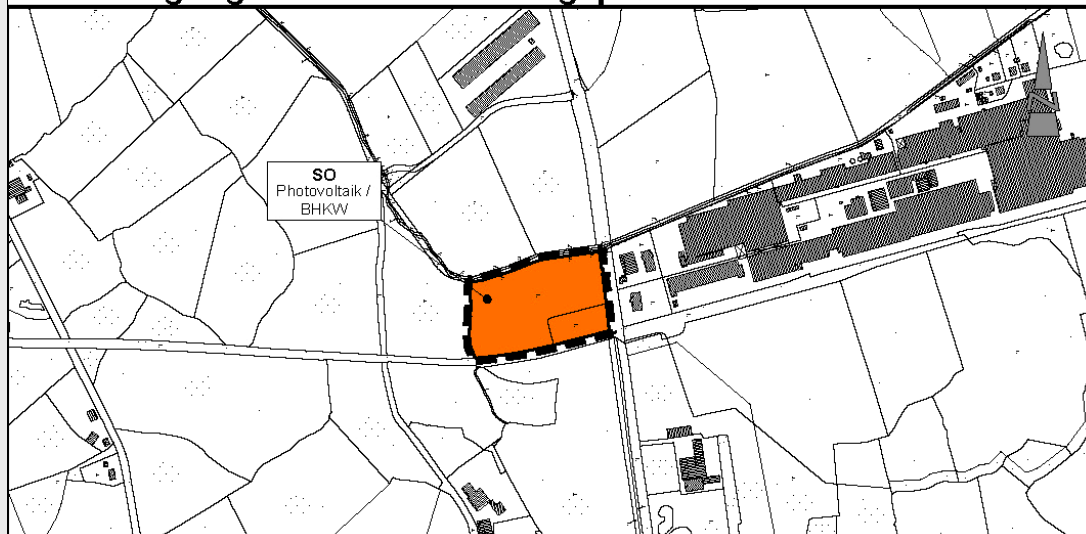
Darstellung der 9. FNP-Änderung

1:10.000





Berichtigung des Flächennutzungsplans

1:10.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV

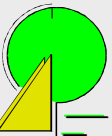
-  Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik / BHKW
-  Berichtigungsbereich



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Anhang



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik / BHKW gem. § 11 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Photovoltaikfreianlagen (aufgeständerte Paneele),
- Erschließungswege,
- notwendige Infrastrukturanlagen (Übergabe-/Einspeisestation).

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs mit der Bezeichnung "BHKW" ist darüber hinaus die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (oder einer vergleichbaren Anlage wie z. B. Netzersatzanlage) zulässig. Für die Unterbringung der Anlage sind maximal zwei TEU (Twenty-foot Equivalent Unit (Standardcontainer)) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

2. Die Höhe (H) der Photovoltaikfreianlagen beträgt gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO maximal 3,50 m. Das Blockheizkraftwerk darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Es gelten folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Oberkante der Photovoltaikfreianlage (aufgeständerte Paneele) / Oberkante des Blockheizkraftwerks

Unterer Bezugspunkt: Oberkante des angrenzenden, gewachsenen Bodens

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (H) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen eines Blockheizkraftwerkes) sind zulässig.

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

3. Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 193 als Extensivwiese (Gewässerräumstreifen) zu entwickeln.

4. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

vorgeschlagene Pflanzenarten:

Sträucher: Feldahorn, Ohrweide, Hasel, Holunder, Schneeball, Liguster

Gehölzqualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze je 1,5 x 1,5 m

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27. Januar 1990.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg - Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gem. BBodSchG zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
4. Der Rückbau der Freiflächen-Photovoltaikanlage nach Beendigung der wirtschaftlichen Nutzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen dem Anlagenbetreiber bzw. dem Grundstückseigentümer und der Stadt Varel gesichert.
5. Nördlich des Plangebietes verläuft die Jeringhaver Bäke, ein Gewässer II. Ordnung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg. Gemäß Zustimmung der Sielacht Friedeburg-Bockhorn gem. § 6 (7) Verbandssatzung kann der satzungsgemäß vorgeschriebene Räumstreifen (10 m gemessen von der oberen Böschungskante) auf 6 m reduziert werden. Der Räumuferstreifen ist gem. Vorgabe der Sielacht von allen die Unterhaltung erschwerenden Einrichtungen und Anlagen sowie auch von Bewuchs (Baumkrone etc.) freizuhalten ist.



Zwei 40-Fuß-ISO-Container (jeweils 2 TEU oder 1 FEU) oben,
darunter zwei 20-Fuß-ISO-Container (jeweils 1 TEU).

Quelle: Torsten Bätge, 2009