

M. 1 : 1000

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Baugebiet	Baugebiet
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse (Z)
	Grundfläche (GR)

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg
- Katasteramt Brake (Unterweser) -
Stand 25.04.2017

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Elsfleth diesen Bebauungsplan Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Elsfleth, den 18.09.2018
L.S. gez. B. Fuchs
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am 16.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 21.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Elsfleth, den 18.09.2018
L.S. gez. B. Fuchs
Bürgermeisterin

Erarbeiten des Planentwurfes
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55
Oldenburg, den 15.09.2018
gez. Gieselmann

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.05.2018 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 01.06.2018 bis zum 02.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Elsfleth, den 18.09.2018
L.S. gez. B. Fuchs
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz / § 4 a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Elsfleth, den
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Elsfleth hat den Bebauungsplan Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel", nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Elsfleth, den 18.09.2018
L.S. gez. B. Fuchs
Bürgermeisterin

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.09.2018 in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 20.09.2018 in Kraft getreten.
Elsfleth, den 21.09.2018
L.S. gez. B. Fuchs
Bürgermeisterin

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel" sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Elsfleth, den
Bürgermeisterin

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel" stimmt mit der Urschrift überein.
Elsfleth, den
gez. i. A. Kopka
Unterschrift

Planunterlagen für einen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Moorheim Flur: 49
Maßstab: 1:1000 Auftrag: L4 - 46 / 2017
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg
Katasteramt Brake (Unterweser)
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.04.2017).
Brake, den 17.09.2018
Katasteramt Brake
gez. Schlösser
Siegel L.S.

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Sondergebiet: Photovoltaik - Freiflächenanlagen (SO PV-Anlagen)
Das "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen" dient der Unterbringung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung mit Hilfe von Solarzellen (Photovoltaik).
Zulässig sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie Nebenanlagen (wie z.B. Wege, Trafostationen, Kabeltrassen, Lager, Anlagen für die Schafhaltung usw.).
Die Solarmodule weisen folgende Abmessungen auf:
der Bodenabstand der Modulfläche beträgt mindestens 0,80 m,
die Bauhöhe der Anlage beträgt maximal 3,0 m ab Oberkante Fundament.
Die Festsetzungen unter Nr. 1.6 zur Berücksichtigung der benachbarten Schießanlagen sind zu beachten.

1.2 Stall
Die Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Stall" dient der Erhaltung bzw. Neuerrichtung eines Stallgebäudes für die Schafhaltung bzw. eine entsprechende Tierhaltung zur Beweidung der Flächen im Sondergebiet PV-Anlagen einschließlich der zugehörigen Lager- und Werkstatträume. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

1.3 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt den Anteil der Sondergebietsfläche des SO, der durch die Grundfläche der Solarmodule überdeckt werden darf.
Die von den Modulen überdeckte Grundfläche ist, soweit sie nicht für Fundamente, Wege, Leitungstrassen oder Nebenanlagen benötigt wird, als offene Vegetationsfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Die zulässige Bodenversiegelung beträgt maximal 15 % des Sondergebietes.
Die festgesetzte Grundfläche (GR) bestimmt die durch Gebäude maximal versiegelbare Bodenfläche.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
Die Solarmodule sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen (z.B. Trafostation, Kabeltrassen, Zäune) sind auch innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei die Gewässerunterhaltungstreifen und die erforderlichen Schutzflächen an den Leitungstrassen zu beachten sind.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 1a BauGB

1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten einer Strauchhecke
Auf den für das Anpflanzen und Erhalten einer Strauchhecke festgesetzten Flächen sind Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung sind 3 Gehölze je laufenden Meter anzupflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. An der Ost-, Süd- und Westseite des Sondergebietes ist jeweils eine Unterbrechung für Zuwegungen bis zu einer Breite von 5 m Breite zulässig.

Pflanzliste 1:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ilex aquifolium	Gewöhl. Stechpalme
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pflaumenblüte	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	Viburnum opulus	Gewöhl. Schneeball

1.5.2 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Kronenbereich der Bäume sind nachteilige Einwirkungen, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe, das Lagern von Baumaterialien oder ähnliches zu unterlassen. Bei unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronenbereich sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Art nach zu ersetzen.
Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.5.3 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der privaten Grünfläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung ist mindestens ein Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu setzen. Dabei sind mindestens vier Arten in Anteilen zu je 15 % zu setzen. Pro 50 qm Fläche ist zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste 2: (Bäume)

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Betula pubescens	Moorbirke	Quercus robur	Stieleiche

1.6 Maßnahmen zur Gefahrenabwehr
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten unmittelbaren Gefahrenbereich ist das Betreten durch Menschen sowie die Tier- bzw. Nutzerhaltung (z.B. Schafe) während des Schießbetriebes der Wurtscheibenschießanlage nicht zulässig. Der unmittelbare Gefahrenbereich ist mittels eines geeigneten Zaunes so abzugrenzen, dass während des Schießbetriebes Nutztiere (z.B. Schafe) nicht in diesen Bereich gelangen können. (siehe Gutachten Nr. 2018/20-P, Nordenham, den 13.07.2018, Dipl.-Ing. Jörg Hullmann – Sachverständiger für Schießstände)
Vorsorgemaßnahme:
Um jegliche auch unvorhersehbare Gefahren für den Menschen abzuwenden, sind zusätzlich die folgenden organisatorischen Maßnahmen umzusetzen bzw. einzuhalten:
• Die Zeiten für geplante Bau- und Wartungsarbeiten innerhalb des gesamten Solarparks sind auf die regelmäßigen, festen Nutzungszeiten (Schießzeiten) der Wurtscheibenschießanlage und der Kugelschießanlage abzustimmen, sodass diese nur außerhalb dieser regelmäßigen festen Nutzungszeiten (Schießzeiten) durchgeführt werden.
• Bei außerplanmäßigen Wartungen oder Arbeiten, z.B. bei Störungen, ist der Arbeitseinsatz der der entsprechenden Mitarbeiter vor dem Betreten der Gefahrenbereiche der Schießleitung anzuzeigen, sodass der Schießbetrieb während der erforderlichen Dauer der Arbeiten eingestellt werden kann.
Die betreffenden Mitarbeiter der innerhalb des Solarparks tätigen Firmen sind über den Sachverhalt schriftlich zu belehren. An den Zugängen zum Solarpark sind Schilder mit folgender Aufschrift zu montieren:
"Achtung Schießanlage – Lebensgefahr – Betreten der Anlage während des Schießbetriebes nur nach vorheriger Anmeldung bei der Schießleitung". (siehe Gutachten Nr. 2018/20-P, Abbildung 3)

2 Hinweise

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

2.2 Maßnahmen zum Artenschutz allgemein und für Fledermäuse
Brutvögel
Die Bauarbeitenvorbereitung und auch die weiteren Baumaßnahmen dürfen nicht in der Zeit zwischen Anfang März und Ende Juli erfolgen. Bei Ausführung der Arbeiten innerhalb dieses Schutzzeitraumes ist vor Beginn der Bauarbeiten durch örtliche Begutachtung sicherzustellen, dass aktuell keine Gelege oder Jungtiere betroffen sind.
Für Rauchschwabe, Turmfalke und Star sind vor der Brutzeit Nisthilfen aufzuhängen. Die Anzahl und artspezifische Ausgestaltung der Nisthilfen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Fledermäuse
Das Fällen und Roden von Bäumen ist ausschließlich in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Bei einem anzunehmenden Verlust von Gebäudequartieren (Abriss oder Erneuerung der Fassade) ergibt sich darüber hinaus für die Artengruppe der Fledermäuse ein Bedarf von CEF Maßnahmen: Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Türen der vorhandenen Erdunkeranlagen zu verschließen und mit Einfüßöffnungen zu versehen. In den Innenräumen sind ungebohrte Bretter an den Decken anzubringen. Bei Beseitigung der Erdunker sind pro Gebäude alternativ drei Fledermäusekästen als Ersatzquartier in räumlicher Nähe aufzuhängen. Die genaue Ausgestaltung ist jeweils mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. einem Fledermäusexperten abzustimmen.

2.3 Altlasten
Grundsätzlich können in ehemals militärisch genutzten Gebieten (wie der vorliegenden ehemaligen FlAK-Stellung der Bundeswehr) Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Sollten daher bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu informieren.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

1. Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet Photovoltaik - Freiflächenanlagen (siehe Textl. Fests. Nr. 1.1)
Stall besonderer Nutzungszweck Stallgebäude (siehe Textl. Fests. Nr. 1.2)

2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 GRZ Grundflächenzahl
I z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR = 600 m² GR Grundfläche für Gebäude mit Flächenangabe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen

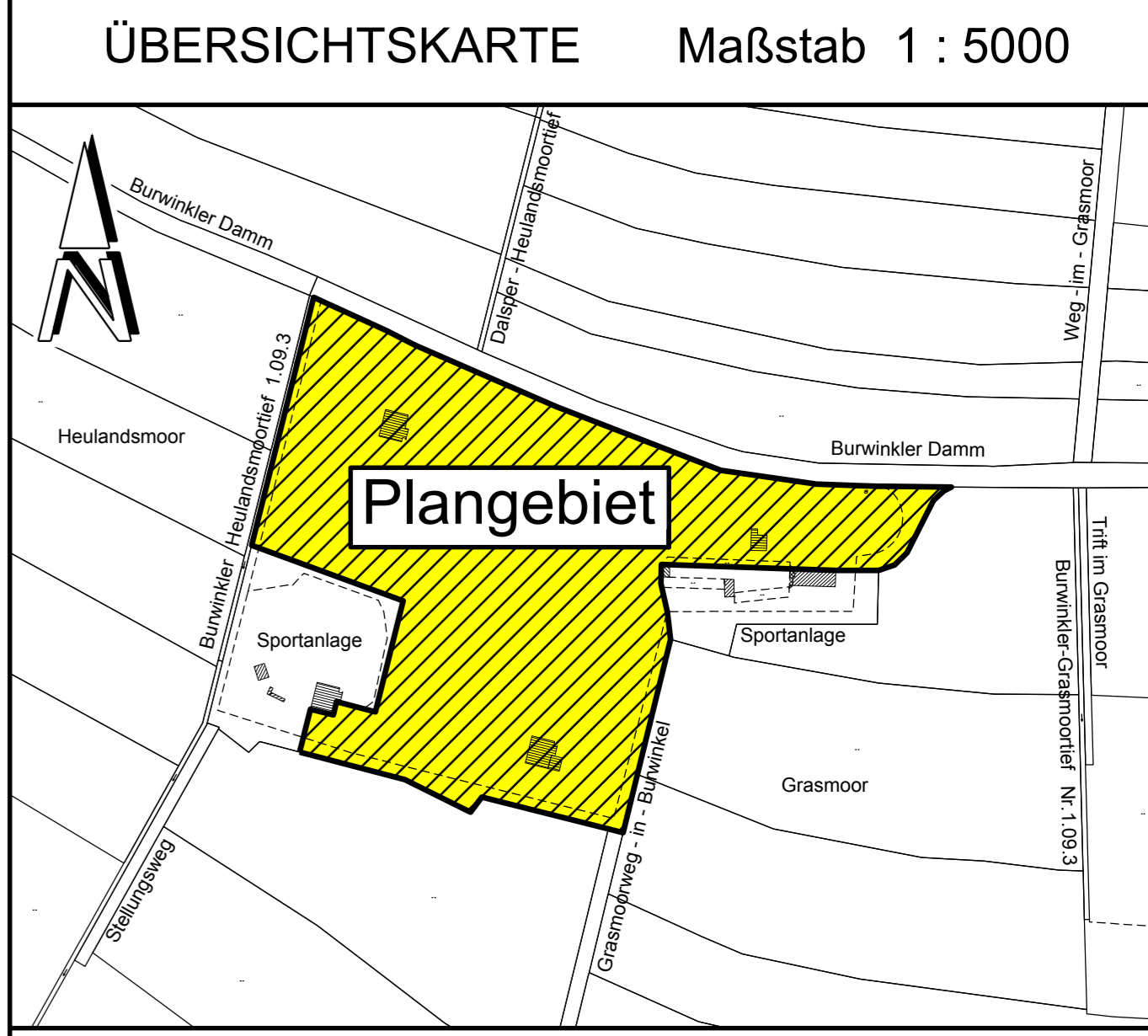
4. Verkehrsflächen - privat -
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Private Grünflächen (PG)
Grünflächen - privat - Zweckbestimmungen:
GRS = Gewässerrandstreifen / RRA = Regenwasserrückhalteanlage / Schutzwall / Weide

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten einer Strauchhecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

7. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Fläche des unmittelbaren Gefahrenbereichs der Wurtscheibenschießanlage
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme
Richtfunktrasse (RIFU BW Langeheide - Garlistedt) gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan



Stadt Elsfleth
Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 58
" Photovoltaikanlage Burwinkel "

- Abschrift -