

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 (NKOmVG) 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 .....  
Bürgermeisterin

**Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elsfleth, den .....  
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 .....

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elsfleth, den .....  
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 ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Elsfleth, den .....  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Elsfleth, den .....  
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 .....  
Bürgermeister

**Beglaubigung**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Photovoltaikanlage Burwinkel" stimmt mit der Urschrift überein.

Elsfleth, den .....  
Bürgermeisterin

**Planunterlagen für einen Bebauungsplan**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 49  
Maßstab: 1:1000 Maßstab: 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 (Unterweser), den .....  
Katasteramt Brake  
Siegel

.....  
(Unterschrift)

**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 Module beträgt mindestens 0,80 m, die Bauhöhe der Anlage beträgt maximal 3,0 m ab Oberkante Fundament. Die Hinweise unter Nr. 2.4 zum Gefahrenbereich der Wurfgeschweibschießanlage 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 Werksträume. (§ 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, Leitungsstrassen 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 nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei die Gewässerunterhaltungstreifen und die erforderlichen Schutzflächen an den Leitungsstrassen 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 versetzt 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	Gewöhnl. Stechpalme
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	Viburnum opulus	Gewöhnl. 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 Kronentraufbereich 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 Kronentraufbereich 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 Neuanpflanzung am Nordrand**

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

**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 Bauflächenvorbereitung 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.

**Fledermäuse**  
Für Rauchschräbe, Turmfalke und Star sind vor der Brutzeit Nisthilfen aufzuhängen. Die Anzahl und artspezifische Ausgestaltung der Nisthilfen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Fledermäuse**  
Das Fallen 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 Bauflächenvorbereitungen sind die Türen der vorhandenen Erdbunkeranlagen zu verschließen und mit Einfüllöffnungen zu versehen. In den Innenräumen sind ungebohrte Bretter an den Decken anzubringen. Bei Beseitigung der Erdbunker sind pro Gebäude alternativ drei Fledermauskästen als Ersatzquartier in räumlicher Nähe aufzuhängen. Die genaue Ausgestaltung ist jeweils mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. einem Fledermausexperten 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 Altlagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu informieren.

**2.4 Sicherheits- bzw. Gefahrenbereich**

Der südwestliche Teil des Sondergebietes befindet sich im Gefahrenbereich der benachbarten Wurfgeschweibschießanlage. Die Auflagen des jeweils aktuellen Abnahmegutachtens sind hier zu beachten. Nach dem aktuellen Abnahmegutachten des Schießstandsachverständigen (Dipl.-Ing. Jörg Hüllmann, Nordenham) vom 16.12.2014 ist der Gefahrenbereich durch den Abstand von bis zu 150 m um die Schrotschießstände definiert. Der Aufenthalt innerhalb des Gefahrenbereichs ist während des Schießbetriebes nicht erlaubt.

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Gemäß Planzeichenerklärung 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 m<sup>2</sup> 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

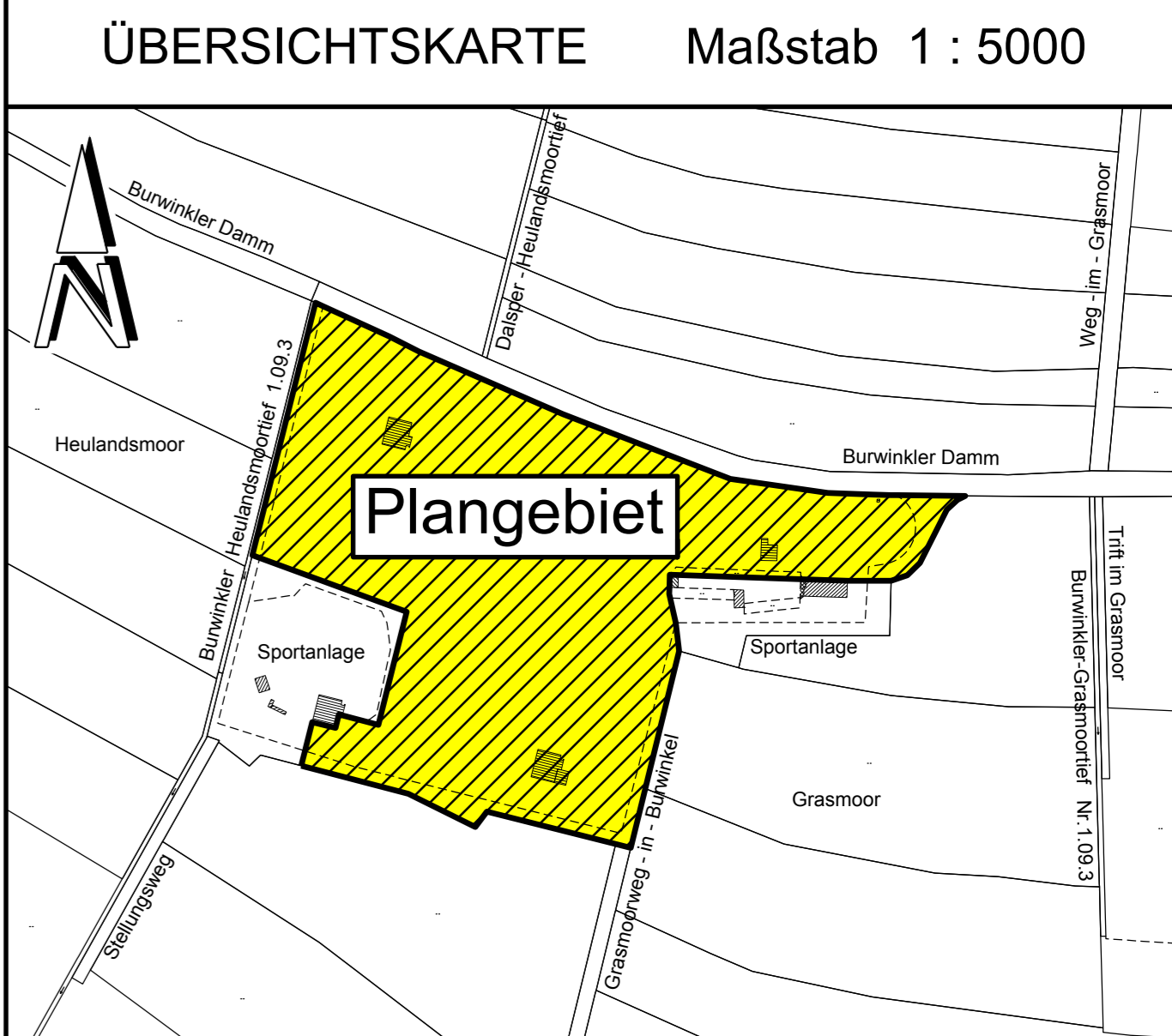
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten einer Strauchhecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

7. Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Nachrichtliche Übernahme**

—	Richtfunktrasse (RIFU BW Langeheide - Garlstedt) gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan
---	---



**Stadt Elsfleth**  
Landkreis Wesermarsch  
Stand: 19.04.2018

**Bebauungsplan Nr. 58**  
" Photovoltaikanlage Burwinkel "

- Entwurf -