Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 211 "Solarpark Jenseits der Vehne" mit örtlichen Bauvorschriften

M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.

   Zulässig sind sowil die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Erschließungswege, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten sowie Zäune). Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass an den Immissionsorten keine unverträgliche Blendwirkung entsteht.

   Weiterhin sind zulässig:
   - der Hauptnutzung dienende Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung,
   - landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Verhaltung unter Beachtung der weiteren Festsetzungen,
   - Unterstände für Tiere, die der Gründeiche des Gebietes dienen.

2. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauNVO beträgt für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,65. Die zusätzlich zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,02.

3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Abweichend davon ist die Höhe von Masten mit Videokameras auf 4,00 m begrenzt. Für Photovoltaik-Module gilt eine Mindesthöhe von 0,8 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, (4) und (5) BauNVO). Innerhalb der Gelitungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt:
   Oberkante (OK): Obere Gebäude, Modul- bzw. Mastkante
   Unterer Bezugspunkt: Teilbereich 1: 5,5 m über NHN
   Teilbereich 2: 5 m über NHN
   Teilbereich 3: 5 m über NHN
   Teilbereich 4: 5,5 m über NHN

4. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen unzulässig. Die Verlegung von Kabeln innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

5. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB sind Verwaltungen mit einer Höhe von 1 m und einem Böschungsverhältnis von 1:2 herzustellen. Der zur Verwaltung benötigte Boden ist aus Bodenabtrag aus dem Geltungsbereich zu entnehmen. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen mit überlagernder Festsetzung von sonstigen Sondergebieten sind statt Verwallungen auch Hochwasserschutzdeiche mit einer Höhe von mindestens 1 m zulässig.

6. Innerhalb des festgesetzten sonstiges Sondergebietes Teilbereich 1 mit der überlagernden Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die unversiegelten Flächen als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen. Der vorhandene Acker ist durch Ansaat von regionalangepassten Saatgut oder einer blütenreichen und standortgerechten Mahdgutübertragung einer örtlichen nahen artenreichen Spenderfläche zu extensivieren. Für die unversiegelten Flächen der festgesetzten sonstigen Sondergebiete gelten die folgenden Bewirtschaftsauflagen: Nutzung als Grünland; keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen; Nachsaat nach 2 – 3 Jahren mit zertifiziertem Regionalsaatgut oder Mahdgutübertragung als Schnittsaat; keine Veränderung des Bodenreliefs; keine chemischen Pflanzenschutzmittel; mineralische N-Düngung ist unzulässig; zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemitteln; im Verbindung mit einer zweimaligen Schnittnutzung dürfen organische Düngemittel bis zu einer Gabe von insgesamt 65 kg N pro Hektar und Jahr aufgebracht werden; maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen sind mindestens in der Zeit 01.03. bis zum 15.07. eines Jahres unzulässig; die erste Mahd frühestens ab dem 15.07. zulässig - das Mähgut ist abzufahren und die Mahd ist von innen nach außen bzw. einer Seite aus vorzunehmen; es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig; in der Bodenaushagerungsphase (Dauer abhängig vom künstlichen Nährstoffvorrat) sind bis zu drei Schnitte pro Kalenderjahr möglich; die Flächen müssen kurzzeitig in den Winter gehen, d. h. nach mind zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbstlicher Pflegeschnitt erfolgen; sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist die Weidefläche mit den unteren Weidezaunbändern zu umspannen; die Beweidung muss als auflagenfreie Stützzeiger selektiv durch Mahd entfernt werden; bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen als Beginn-, hinsen- oder hochsaudenreiche Nasswiese (SN) gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand März 2021 mit Korrekturen und Änderungen Stand 01.03.2023) zu entwickeln.

8. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Nr. 1 ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Maßnahmen zur Aufreinigung angrenzender Gewässer sind zulässig. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig. Die Verlegung von Kabeln innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

9. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Nr. 2 (MF 2) ist die Anlage eines Blühstreifens mit regionalangepassten Saatgut durchzuführen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Maßnahmen zur Aufreinigung angrenzender Gewässer sind zulässig.

10. Bei Einzäunungen ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB der untere Meter mit einer Maschendrahtweite von 20 cm auszuführen. Es gelten die Höhenbezugspunkte aus der Festsetzung Nr. 3 für das jeweilige Sondergebiet.

11. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind Erschließungswege, Zufahrten und Wartungsflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Kies-/Splitterodeckung etc.) zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

12. An den festgesetzten Gräben sind Maßnahmen und Bauwerke zur Wasseregulierung zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

13. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind kolivierend mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

    Zu verwendende Pflanzenarten:
    Brombeere, Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Grauweide, Hanfweide, Roter Hartriegel, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Europäische Stechpalme, Gewöhnlicher Liguster, Hundsrose, Ohrweide, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Rote Johannisbeere, Zweigriffeliger Weißdorn
    Zu verwendende Gehölzqualitäten:
    Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

14. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze sowie die Gewässer auf Dauer zu erhalten. Während der Errichtungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 13 zu entnehmen.

15. Die innerhalb der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Gehölzbestände und Gräben dürfen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB außer zum Zweck der Erschließung nicht beschädigt oder beseitigt werden. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Zulässig sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Abgänge des festgesetzten Gehölzbestandes sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch gleichwertige Neuanpflanzungen auszugleichen.

16. Die gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Erapellaume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Während der Baurbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBauO)

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungs- planes Nr. 211.

2. Die Höhe von baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 2,20 m nicht überschreiten. Sie sind als transparente Gitterzäune auszuführen. Es gelten die in textlicher Festsetzung Nr. 3 definierten unteren Bezugspunkte. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 3 NBauO)

3. Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig. (§ 84 (3) Satz 1 Nr. 2 NBauO)

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 211 "Jenseits der Vehne" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Edewecht, ...

.....
Bürgermeisterin (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2025
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.04.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, ...

.....
Dipl. Ing. Andreas Janßen
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 211 "Jenseits der Vehne" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, ...
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 "Jenseits der Vehne" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 211 "Jenseits der Vehne" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 211 "Jenseits der Vehne" mit örtlichen Bauvorschriften war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 211 "Jenseits der Vehne" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 211 "Jenseits der Vehne" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplanes Nr. 211 "Jenseits der Vehne" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 211 "Jenseits der Vehne" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, ...
Bürgermeisterin
Im Auftrage

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bauarbeiten oder erforderlichen Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sonstige bauliche Maßnahmen im Offenland beschränken sich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. März bis 15. Juli).

3. Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

4. Entsprechend der Satzung der Ammerländer Wasserachi sind zu den im Plangebiet gekennzeichneten Gewässer II. Ordnung beidseitig 10 m und zum Gewässer III. Ordnung beidseitig 6 m von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Zudem ist an den Gewässerrandstreifen von 5 m von Anpflanzungen und Einzelunzungen zur Aufreinigung freizuhalten.

5. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

6. Gem. § 48 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Bundesbodenschutzgesetz sind Schadstoffeinbringungen in Grundwasser und Boden unzulässig. Bei der Errichtung der Photovoltaik-Module ist eine Beschichtung der Stahlträger vorzusehen, die eine Einleitung von Schadstoffen (z.B. infolge von Korrosion) in Grundwasser und Boden vermeiden.

7. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme beim Bauamt der Gemeinde Edewecht während der üblichen Öffnungszeiten aus.

8. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5), anzuwenden.

9. Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 -VORIS 21072-), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 16. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), anzuwenden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
- SO — Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,65 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche
- OK ≤ 3,50 m — Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

6. Wasserflächen
- Wasserflächen, hier: Gräben

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für Aufschüttungen: hier Verwallungen

8. Grünflächen
- private Grünflächen

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Zu erhaltener Einzelbaum

10. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der landwirtschaftlichen Bewirtschafter zu belastende Fläche

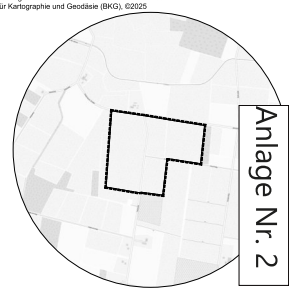
11. Nachrichtliche Übernahmen
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen: Gewässerräumstreifen gem. Ammerländer Wasserracht

Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 211
"Solarpark Jenseits der Vehne"

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen
Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), ©2025



Vorentwurf 27.05.2025

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede · Oldenburger Straße 86 · (04402) 977930-0 · www.diekmann-mosebach.de