



Stadt Vechta
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 193 „Freiflächen-Photovoltaik-Wasserwerk Vechta“
Vorentwurf

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 10 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Vechta den Bebauungsplan Nr. 193 „Freiflächen-Photovoltaik-Wasserwerk Vechta“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Vechta,
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“

Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen (TF)

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom verpflichtet.

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik-Anlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 der BauNVO)

Das in der Planzeichnung als „SO“ „Freiflächen-Photovoltaik Wasserwerk Vechta“ bezeichnete Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt. Damit wird Baurecht für die Nutzung von Photovoltaikfreiflächenanlagen geschaffen, die erneuerbaren Strom erzeugen sollen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form;
- Masten für Überwachungskameras
- Einzäunung

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Es werden folgende Angaben zu den Modulreihen getroffen:

- Im SO beträgt der maximale Abstand der Solarmoduloberkante 4,50 m u. OK Gelände. Abweichungen aufgrund von Geländeunebenheiten sind bis zu max. 30 cm zulässig.
- Der Abstand zwischen der Solarmodulunterkante und OK Gelände muss mindestens 0,25 m betragen.
- Damit es keine gegenseitige Verschattung zwischen den Modulreihen gibt, sind Abstände von 2,0 m einzuhalten.

§ 3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (siehe Planzeichnung). Die Baugrenzen sind die äußere Abgrenzung für die Aufständerung der Photovoltaikmodule und für die betriebsbedingten Bauwerke (Trafostation).

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur für Zufahrten und die Einfriedung zulässig.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind, soweit keine Baum- oder Strauchpflanzungen festgesetzt oder vorhanden sind, gründerneisch als extensive Wiese oder blütenreiche Säumen zu gestalten.

Nebengebäude und Nebenanlagen, mit Ausnahme der Erschließung und der Einfriedung, sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

§ 4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Extensiv genutztes Grünland

Das vorhandene extensive Grünland kann weiterhin als solches bewirtschaftet werden.

Die Bewirtschaftungsauflagen sind im Detail mit der UNB abzustimmen, jedoch gelten grundsätzlich nachfolgend aufgeführte Maßnahmen:

- Nutzung als Dauergrünland, Einsatz von kräuterreichem regionalem Saatgut mit doppeltem Saatreihenabstand,
- keine Neueinsaat des Grünlands,
- Nachsaat als Übersaat (sog. „Ritzeinsaat“) ist nur mit vorheriger Genehmigung der UNB zulässig, Zier- und Zuchtformen sind nicht zulässig,
- landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen wie etwa Walzen, Schleppen, Mahen oder Lockern, die der Bodenverbesserung, der Vorbereitung zur Mahd oder der Veränderung der bestehenden Vegetation dienen, sind in der Zeit zwischen dem 15.03. und 30.06. eines jeden Jahres nicht gestattet,
- keine Veränderung der Bodenoberfläche (z.B. Auffüllen von Senken),
- keine Lagerung insbesondere landwirtschaftlicher Geräte, Maschinen und Mist sowie Anlage von Silagemieten oder Futterlagerplätzen (soweit nicht zur unmittelbaren Fütterung) oder ähnliche, vergleichbare Handlungen,
- kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Klärschlamm sowie Dungstoffen aus Geflügelhaltung,
- eine Düngung mit Festmist (Erhaltungsdüngung) ist möglichst frühzeitig, spätestens bis zum 15.03. eines jeden Jahres abzuschließen (Bewirtschaftungsruhe zur Brutzeit),
- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig bzw. bedarf der Zustimmung der UNB,
- keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Absenkung des derzeitigen Wasserstandes),
- frühester Mähtermin ist der 01.07. eines jeden Jahres. Die Fläche ist in einem Arbeitsgang von innen nach außen oder von einer Seite ausgehend zu mähen, soweit die Wetterlage dieses zulässt. Die Fläche ist nicht für das tägliche Grünfütterholen zu verwenden,
- beim 1. Schnitt ist das Mähgut von der Fläche zu entfernen (ein Abhäckeln oder Mulchen und Liegenlassen ist nicht zulässig),
- wird die Fläche weder als Wiese noch als Weide genutzt, so ist sie mindestens einmal jährlich bis zum 31.12. jedoch frühestens ab dem 01.07. zu mähen. Das anfallende Mähgut ist unverzüglich abzufahren. Die Fläche muss in jedem Fall zum Winter einen kurzrasigen Bewuchs aufweisen. Alternativ ist eine extensive Beweidung durch Schafe zulässig,
- aufwachsende Binsen u.a. hochwachsende Pflanzenarten sind ggf. im zeitigen Frühjahr bis zum 15.03. beispielweise mit einem Freischneider zu entfernen

Pflanzfläche

Die Pflanzensorten können aus der angefügten Pflanzenliste entnommen werden. Bei der Zusammensetzung der Arten ist auf einen hohen Anteil an fruchtenden Gehölzen zu achten. Die Pflanzung der Hecken ist als gestufter Bestand auszubilden. Abgänge der Grünstrukturen sind gleichwertig zu ersetzen.

Für „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. der Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind die Pflanzen aus der folgenden Pflanzenliste vorzugsweise zu verwenden:

- | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| • <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn | Heister, 80 - 100 cm |
| • <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | Heister, 80 - 100 cm |
| • <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche | Heister, 80 - 100 cm |
| • <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche | Heister, 80 - 100 cm |
| • <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere | Heister, 80 - 100 cm |
| • <i>Sorbus torminalis</i> | Eisbeere | Heister, 80 - 100 cm |
| • <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche | Heister, 80 - 100 cm |
| • <i>Ulmus laevis</i> | Flatterulme | Heister, 80 - 100 cm |
| • <i>Amelanchier rotundifolia</i> | Echte Felsenbirne Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartiegel Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggriffler Weißdorn Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Euonymus europaeus</i> | Pflaflentüchchen Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Prunus spinosa</i> | Schwarzdorn Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Rosa spec.</i> | Wildrosen Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball Strauch | 60 - 80 cm |
| • <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball Strauch | 60 - 80 cm |

4.1 Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung findet aktuell statt und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Behandlung von Oberflächennasser

Der Versiegelungsgrad des Grundstückes ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem gesamten Gelände zu versickern. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Auf diese Weise kann eine gefahrlose Einspeisung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. Gewässernetz gewährleistet werden.

Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Modulstütze

Die Aufständerung der Modulstütze ist kompakt und aus geeignetem Material herzustellen. Als Verankerungen in den Boden sind Schraub- bzw. Rammrundungen ohne Betonsockel zulässig.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Zäune mit einer max. Höhe von 2,20 m (gemessen ab Geländeoberkante, inkl. Überstiegschutz) zulässig.

Die Zaununterkante muss einen Abstand von mind. 10 cm über dem Gelände aufweisen.

Ausgeschlossen sind Einfriedigungen in Form von Erdwällen sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen. Um das Landschaftsbild nicht zu stören, ist eine Einzäunung mit Blendwirkung ausgeschlossen.

Beinträchtigungen für den Straßenverkehr

Jegliche Beeinträchtigung z. B. durch Spiegelung, Blendwirkung o.ä. auf den Straßenverkehr müssen vermieden werden. Sollten diese auftreten, sind entsprechende bauliche Vorkehrungen gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg -, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der/die Finder*in, der/die Leiter*in der Arbeiten oder der/die Unternehmer*in. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 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. Etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des Vorgehens muss sich der Vorhabenträger frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

3. Versorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

4. Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Vechta, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.

5. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6. Landkampfmittel:

Landkampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Emsland oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

7. Brandschutz

Es wird auf die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Bebauungsgebiet hingewiesen. Der Löschwasserbedarf ist entweder über bestehende Hydranten, Brunnen, Regenrückhaltebecken, Zisternen oder über wasserführende Fahrzeuge der Feuerwehr zu decken.

8. Die der Planung zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Vechta, Burg Str. 6 während der Dienstzeit eingesehen werden.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oythe, Flur 21

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“
© März 2022

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg – Cloppenburg
Katasteramt Vechta, Neuer Markt 14, 49377 Vechta

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.03.2022).
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.

Geschäftsnachweis:
L4-44/2022

Vechta,.....
Der Bürgermeister

Dienstiegel

.....
(Unterschrift)

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vechta,
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:



Freeren,
Planverfasser

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Erschließungsvarianten zum Bebauungsplan und der Kurzerläuterung vom bis durchgeführt.

Vechta,
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Vechta,
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Vechta,
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Vechta,
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Vechta bekanntgemacht worden.
Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Vechta,
Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Vechta,
Der Bürgermeister

Vechta,
Der Bürgermeister

Stadt Vechta
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 193
„Sondergebiet
Freiflächen-Photovoltaik-Wasserwerk
Vechta“

Vorentwurf

