VERFAHRENSVERMERKE

1. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 28, bestehend aus der Planzeichnung mit nebenstehenden textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 28 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Pommer & Schwarz EmeuerbareEnergienGesellschaft mbH, Aurich

Aurich, den

.....
Planverfasser

3. Kartengrundlage

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

©2022
LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Aktenzeichen L4-123/2022, Stand vom 30.05.2022). 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.

Aurich, den
LGLN Katasteramt Aurich
(Amtliche Vermessungsstelle)
Siegel

.....
(Unterschrift)

4. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 28 wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 28 und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 28 mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan A 28 ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan A 28 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 28 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

8. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 28 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 28 der Stadt Wiesmoor:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.10.2022,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 20.07.2022,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert am 22.09.2022,
- Niedersächsische Bauordnung vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 22.09.2022.

2. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

3. Altablagerungen / Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

4. Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941/ 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

5. Bodenkontaminationen

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

6. Recyclingschotter

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert :- Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und nur mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

7. Bodenverdichtung

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

8. Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauuntemehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

9. Oberflächenwasser

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dränrinne o.ä.) einzubauen oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

10. Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

11. Gewässerverrohrungen

Bauarbeiten zur Gewässerverrohrung dürfen erst begonnen werden, wenn ein Antrag zur Herstellung einer Gewässerverrohrung gestellt und die behördliche Genehmigung vom Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde erteilt wurde.

12. Räumstreifen der Sielacht Stickhausen

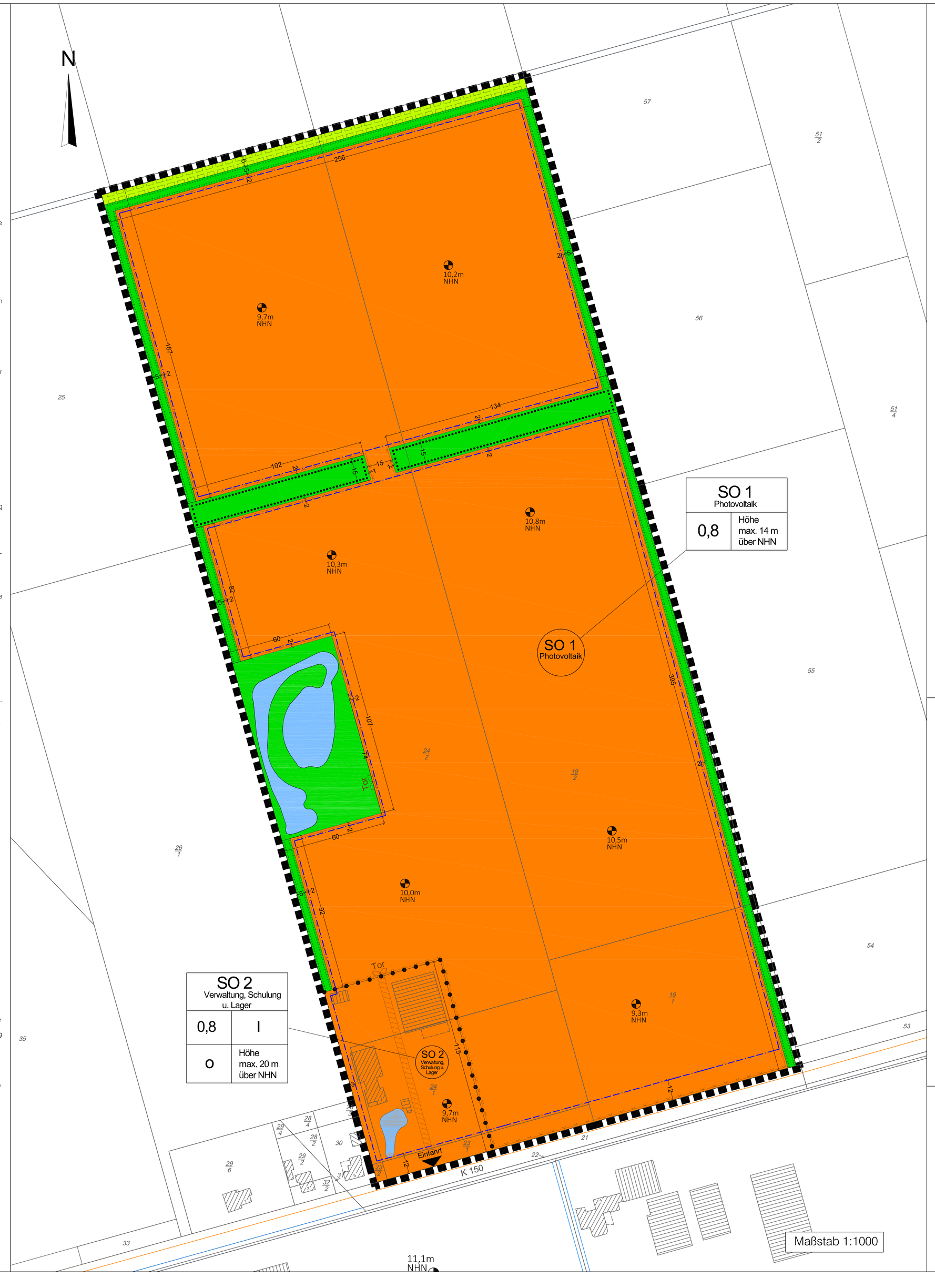
Durch das Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung "Mullberger Vorflutei". Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Satzung der Sielacht Stickhausen innerhalb der dargestellten Räumstreifen zu beachten sind.

13. Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.ffh-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten. Notwendige Gehölzbeseitigungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach voriger fachkundiger Überprüfung auf Lebensstätten und geschützte Flechtenarten, erfolgen.

13. Allgemeiner Umgang mit invasiven Arten

Die Einbringung oder Ausbreitung invasiver Arten ist gem. § 40 BNatSchG verboten. Sollten bei Erdarbeiten Böden mit invasiven Arten, wie z.B. *Fallopia japonica* (Japanischer Staudenknöterich) oder *Impatiens glandulifera* (Drüsiges Springkraut), anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 "Photovoltaik" sind folgende Nutzungen zulässig:

- freistehende, aufgeständerte Photovoltaikanlagen (Modultische), die mittels Stahlprofilen in den Boden zu rammen oder zu schrauben sind,
- bauliche Anlagen für technische Einrichtungen (z.B. Trafo, Elektrogebäude), die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind.

In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 "Verwaltung, Schulung u. Lager" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Schulungsgebäude,
- Lagerhallen,
- bauliche Anlagen für technische Einrichtungen (z.B. Trafo, Elektrogebäude), die für den Betrieb von Photovoltaikanlagen erforderlich sind,
- Sanitäranlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 "Photovoltaik" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Höhe der baulichen Anlagen von max. 14 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt.

In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 "Verwaltung, Schulung u. Lager" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Höhe der baulichen Anlagen von max. 20 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Es ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.

Eine Überschreitung der Bauhöhe um bis zu 1 m ist für technisch erforderliche Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

Als Höhenbezugspunkte gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In dem sonstigen Sondergebiet SO "Verwaltung, Schulung u. Lager" wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen

4. Einzäunung

Die Höhe der Zaunanlagen darf max. 2,50 m betragen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Zwischen der Zaununterkante und dem natürlichen Gelände ist ein Abstand von 20 cm freizuhalten.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (Räumstreifen) ist von Umzäunung freizuhalten.

5. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Räumstreifen gekennzeichneten Flächen werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Sielacht Stickhausen belastet.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Gehölze innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Laubbäume sind durch Bäume gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden zu ersetzen. Die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Strauch-Baumhecken aus standortgerechten, heimischen Strauch- und kleinkronigen Baumarten zu pflanzen. Hierzu wird eine zweireihige Hecke in Lücken der eingrünenden Gehölzbestände angelegt. Es sind Anpflanzungen aus standortgerechten heimischen Sträuchern in gemischten Gruppen zu 5 - 7 Exemplaren derselben Art zweireihig auf Lücke zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt hierbei 2,0 x 1,0 m bei einer Qualität der Gehölze von 0,8 - 1,2 m (2 x verpflanzt, ohne Ballen). In die Pflanzungen sind alle 5 bis 10 m Hochstämme kleinkroniger Laubbaumarten einzufügen. Die Hochstämme sind in der Qualität 3 x v. mit Ballen 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen.

8. Interne Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Vegetation ist unter den Solarpaneelen eine Aussaat von standortgerechtem und artenreichem Grünland mit Regio-Saatgutmischung vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Für die Bewirtschaftung der Fläche gelten folgende Verbote und Auflagen:

- Kalkung und Düngung nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Keine Anwendung chemischer Mittel (Herbizide, Insektizide etc.).
- Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegen gelassen werden. Eine Nutzung muss innerhalb der Vegetationszeit vom 1. Mai bis 30. September erfolgen.
- Beweidung nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Vor dem Auftrieb soll eine Behandlung mit Anti-Parasitika ausschließlich nach Befund erfolgen.
- Jegliche Änderungen der Nutzungsauflagen sind mit der für den Naturschutz zuständigen Behörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

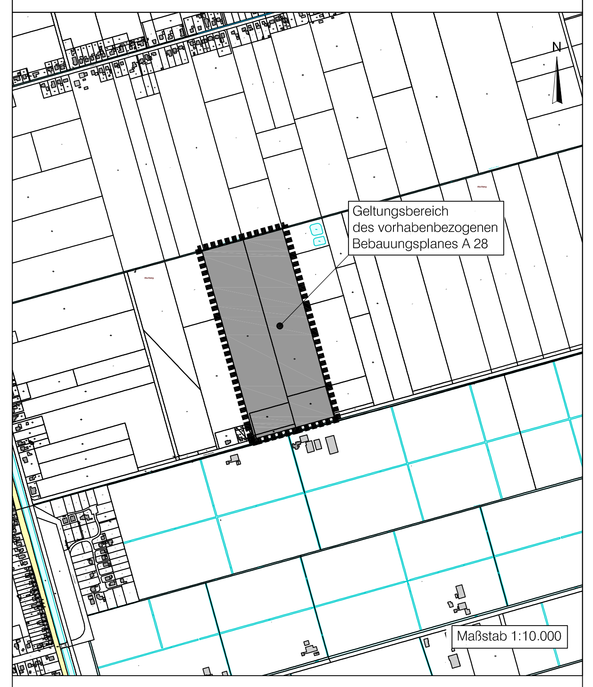
- SO 1 — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- I — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BaunVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Zeichnerische Hinweise

- 11,40m NHN — Höhenlage gemessen über NHN
- betriebsinterne Zuwegungen
- Tor — Zaunanlage

Planunterlage	
Gemarkung :	*Wiesmoor*
Flur :	*26*
Datum des Feldvergleichs:	*30.05.2022*
Aktenzeichen: L4-123/2022	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Katasteramt Aurich Katasteramt
Bebauungsplan A28 Solarpark Süd	

LAGEPLAN



STADT WIESMOOR

Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 28
"Solarpark Süd"

ENTWURF

Pommer & Schwarz
EmeuerbareEnergienGesellschaft mbH
Kornbweidestraße 7
26605 Aurich
Tel. 04941/604064-0 / Email:info@pseeg.de

	Datum	Name
Gezeichnet:	2022-05-24	C.Deckena
Geändert Stand Auslegung §§4(2) und 3(2) BauGB	2022-11-17	C.Deckena

Maßstab: 1:1000 und 1:10.000

Planausfertigung für:
Stadt Wiesmoor
Planungsabteilung Bauamt
Hauptstraße 193
26639 Wiesmoor
Tel. 04944/305142