

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 EE GmbH & Co. KG, 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 Planunterlagen 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 Orthotikkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den
LGLN Katasteramt Aurich (Amtliche Vermessungsstelle)
Siegel
.....
(unerschüt)

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

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

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. Bodentunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde 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. Bodentunde 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 unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmedeweg 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 (KWVG) 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, Holtmedeweg 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 Baulistigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmedeweg 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 Ersatzstoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KWVG 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 Verwertungsangaben der LAGA-Mitteilung 20 und nur mit Zustimmung nach erteiltebezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich betriebl. Nachweise der Bodenmaterialien sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. 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, reggen) 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 (Erkundungspflicht der Ausbaubetriebe). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungspflicht 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 Straßbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dräninne 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 Mindestbestand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

10. Brandschutz
Als Brandschutzmaßnahme ist eine Löschwasseranlage 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 vorzulegen. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind darauf zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

11. Gewässerverrohungen
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. 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.lfu-anhang4.bln.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, oder Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafverfahren (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschutzgesetz). 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 Gefährdungsbeurteilungen und Rodungen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, nach vorangegangener 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 Spornkräut), 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 den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 "Photovoltaik" sind folgende Nutzungen zulässig:
- freistehende, aufgeständerte Photovoltaikanlagen (Modultische),
- bauliche Anlagen für technische Einrichtungen (z.B. Trafos, Elektrogebäude), die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind.
In dem sonstigen Sondergebiet SO 3 "Lager und Verwaltung" sind folgende Nutzungen zulässig:
- betriebszugehörige Lagerhallen und Lagerplätze in bestehenden Gebäuden und auf bestehenden befestigten Flächen,
- betriebszugehörige Geschäfts- und Büroflächen in bestehenden Gebäuden,
- Sanitäranlagen, sofern bereits vorhanden, in bestehenden Gebäuden,
- Parkplätze.
Die aufgeführten Nutzungsarten sind nur im Baubestand zulässig. Eine Neuerrichtung von Gebäuden oder Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

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. 17 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der Bauhöhe um bis zu 1 m ist für technisch erforderliche Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.
In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 "Photovoltaik" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Höhe der baulichen Anlagen von max. 15 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der Bauhöhe um bis zu 1 m ist für technisch erforderliche Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.
In dem sonstigen Sondergebiet SO 3 "Lager und Verwaltung" 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.

Als Höhenbezugspunkte gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte.
3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
In dem sonstigen Sondergebiet SO 3 "Lager und Verwaltung" wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

4. Unterkonstruktion der Modultische
Die Modultische sind mittels Stahlprofilen in den Boden zu rammen oder in den Boden einzubetonieren. Flächige Fundamente sind nicht zulässig.

5. 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.

6. 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 mit der Zweckbestimmung: Gehölzstreifen, Gehölzhecken sind Strauch-Baumhecken aus standortgerechten, heimischen Strauch- und klein Kronigen Baumarten zu pflanzen. Hierzu wird eine zweireihige Hecke in Lücken der eingrundenden 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 Hochstämmige klein Kroniger Laubbäume einzufügen. Die Hochstämmige sind in der Qualität 3 x v. mit Ballen 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung: Moor-Wiedervernässung sind folgende Maßnahmen auszuführen:
• Rückbau von Entwässerungsgräben durch Grabenverfüllung mit Hochmoortorf,
• Zerstörung der Funktionsfähigkeit von Drainagen durch Ausplügen an den Endpunkten bei den entwässernden Vorfluren,
• Locken der oberflächigen Torfe.
7. Interne Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Zum Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Vegetation ist in dem Sondergebiet SO 1 unter den Solarparkzellen eine Aussaat von standortgerechten 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 Nutzungsaufgaben sind mit der für den Naturschutz zuständige Behörde des Landkreises Aurich abzustimmen.
8. Rückbau
Nach Ablauf der Nutzungsdauer sind die PV-Module, die technischen Nebenanlagen (Trafostationen), Erdkabel und die Umzäunung vollständig zurückzubauen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  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)
-  Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
-  Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) Zweckbestimmung: Moor-Wiedervernässung
-  Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Zeichnerische Hinweise**
-  11,40m NHN Höhenlage gemessen über NHN
 -  betriebserne Zuwegungen
 -  Zaunanlage

LAGEPLAN



STADT WIESMOOR



Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 28 "Solarpark Süd"

ENTWURF		
Datum	gez.	Planaufstellung für:
2024-08-30	C. Deckens	Stadt Wiesmoor
		Planungsabteilung Baumt
		Hauptstraße 193
		26639 Wiesmoor
		Tel. 04941/905142
Maßstab: 1:1000 und 1:10.000		