

Satzung der Gemeinde Oederquart über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Sondergebiet Photovoltaik Doesemoor“ Blatt 1/2

Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Oederquart den Bebauungsplan Nr. 9 „Sondergebiet Photovoltaik Doesemoor“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehend textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.06.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis erfolgt.

Oederquart, den

Samtgemeindedirektorin

Öffentliche Auslegung

2. Der Rat der Gemeinde Oederquart hat am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oederquart, den

Samtgemeindedirektorin

Satzungsbeschluss

3. Der Rat der Gemeinde Oederquart hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am beschlossen.

Oederquart, den

Samtgemeindedirektorin

In-Kraft-Treten

4. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Oederquart, den

Samtgemeindedirektorin

Verletzung von Vorschriften

5. Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Oederquart, den

Samtgemeindedirektorin

Plangrundlage

6. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALKIS-Datensätze Flurstücke, Gebäude Vektordaten im dxf-Format vom 21.01.2025 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, ©2025 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.01.2025). 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.

Stade, den

LGLN Otterndorf / Katasteramt Stade

Planverfasser

7. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH

E-Mail: info@ing-oldenburg.de,

Web: https://www.ing-oldenburg.de

Oederquart, den

Regina Renz, Dipl. Biol

Textliche Festsetzungen - Teil B

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

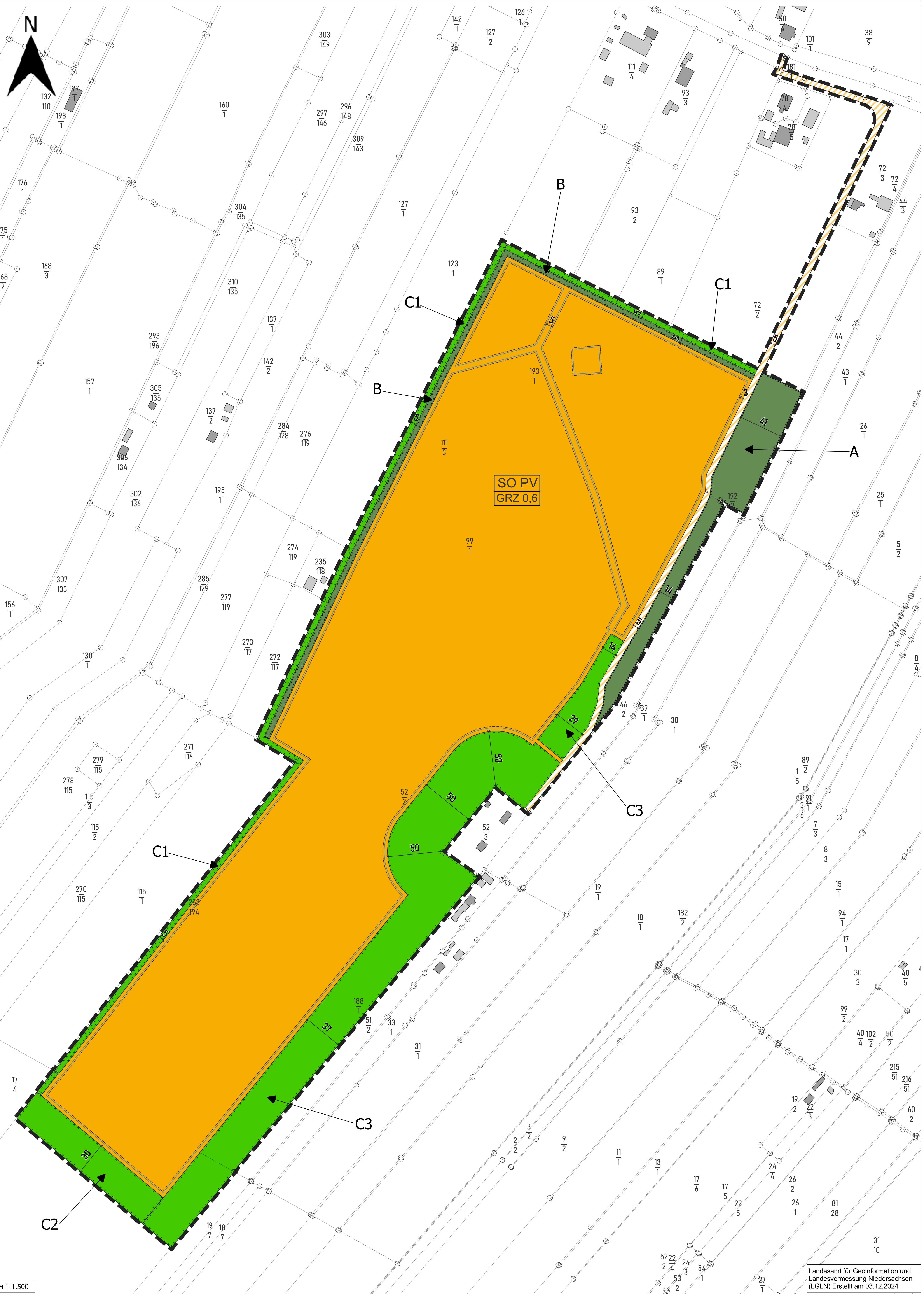
Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 3. Juli 2023.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage (SO-PV) dient der Stromgewinnung durch PV.
- Im festgesetzten Sondergebiet sind neben Photovoltaikmodulen auch die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen wie Trafo- und Übergabestationen, entsprechende Zu- und Ableitungen, Blitzschutzeinrichtungen, Antennen und Wetterstationen zulässig.
- Die Solarmodule, Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter, Blitzschutzeinrichtungen und Wetterstationen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten, Erschließungswege, Leitungen und Antennen.
- Untergeordnete Nebenanlagen, die der landwirtschaftlichen Nutzung (z.B. Tierunterstände, Tränken, Pferde) oder dem Brandschutz (Hydranten, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter) dienen, sind zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Als Grundflächenzahl wird 0,60 festgesetzt.
- Die Anlagen haben dem Höhenverlauf des vorhandenen Reliefs zu folgen. Sie sind auf eine maximale Höhe von 3,50 m über dem gewachsenen Boden zu begrenzen. Der Abstand der Solarmodule über Geländeoberfläche muss mindestens 0,60 m (lichte Höhe) betragen.
- Der horizontale Abstand zwischen den Modulreihen beträgt 2,50 m (gemessen am Modulrand der Ober- und Unterkannte).
- Für Einrichtungen wie Blitzschutzanlagen, Wetterstationen und Antennen wird eine maximale Höhe von 10 m festgesetzt.
- Einfriedigungen sind im Sondergebiet nur als Hecke oder als durchlässiger Zaun zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten und müssen einen Freihalteabstand von mindestens 20 cm zur Geländeoberfläche einhalten.
3. Rückbau der Anlagen
- Die auf Grundlagen dieser Satzung errichteten Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen sind innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Energiegewinnung - auch bei Aufgabe von Teilen von Anlagen, Nebenanlagen und Nutzung - jeweils vollständig zurück zu bauen.
4. Durchführungsvertrag (§ 11 BauGB)
- Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vertrag regelt u.a.:
- Pflichten und Fristen im Zusammenhang mit der Beauftragung und Errichtung der Anlagen,
 - Art, Umfang, Lage und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft,
 - Art, Umfang und Lage der artenschutzrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen,
 - die Rückbauverpflichtungen.
5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Eingrünung:
- A. Der am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs vorhandene Gehölzbestand wird mit dem Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Stellenweise abgestorbene Stämme sollten als Totholz belassen werden. Der größere Teil der Fläche wurde als Kompensationsmaßnahme für Vorhaben im Zusammenhang mit der Errichtung von Windkraftanlagen im weiteren Umfeld angelegt und ist daher auch im Bestand bereits gesichert. Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hat daher hier ergänzenden Charakter.
- B. Die Freiflächenphotovoltaikanlage ist zur freien Landschaft mit mindestens 5,0 m breiten Feldhecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) einzugrünen. Die Apflanzungen sind mit dreireihigen Gehölzreihpflanzungen, bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen sowie einem geeigneten Gehölzsaum anzulegen. Die Pflanzliste richtet sich nach der „Liste der heimischen Laufgehölzer“ im Landkreis Stade.
- C. In den Randbereichen des Geltungsbereiches werden unterschiedlich breite und verschieden ausgeprägte Flächen festgesetzt, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zur extensiven Weide- und Wiesenumnutzung sollen zukünftig zwei Schnitte pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zulässig sein. Die Schnittrutzung erfolgt ab Mitte Juni. Im Falle einer Beweidung ist ein moderater Tierbesatz von bis zu 2 GVE pro ha vorzusehen. Der Weideauftrieb und -abtrieb ist jeweils abhängig vom Zustand des Standortes durchzuführen, ggf. ist eine Nachmahd im September/Oktober als Pflegemaßnahme (mit Abtransport des Schnittguts) notwendig. Für die Grünlandflächen ist eine Erhaltungsdüngung weiterhin zulässig. Ausgeschlossen sind Pflanzenschutzmaßnahmen.
- C1: Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes ist die Entwicklung von extensiv genutzten Saum-, Kraut- und Grabenstrukturen mit einer Breite von 5 m vorgesehen.
- C2: Südlich angrenzend an das Sondergebiet ist ein 30 m breiter Streifen vorgesehen, auf dem Grünland mit extensiver Bewirtschaftung vorgesehen ist.
- C3: Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein breiter Streifen festgesetzt, auf dem Grünland mit extensiver Bewirtschaftung vorgesehen ist. An südlichen Rand ist der SPE-Streifen mindestens 33 m breit und verbreitert sich in nördlicher Richtung bis auf 38 m, um das Grundstück „Moorteg 2“ wird eine Breite von 50 m eingehalten, nördlich läuft der Streifen auf eine Breite von 14 m aus. Auf dieser Fläche ist die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese erlaubt.
- D. Die unversiegelten Grundflächen des Sondergebiets sind zu Extensivgrünland zu entwickeln. Zur extensiven Weide- und Wiesenumnutzung sollen zwei Schnitte pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zulässig sein. Die Schnittrutzung erfolgt ab Mitte Juni. Im Falle einer Beweidung ist ein moderater Tierbesatz von bis zu 2 GVE pro ha vorzusehen. Der Weideauftrieb und -abtrieb ist jeweils abhängig vom Zustand des Standortes durchzuführen, ggf. ist eine Nachmahd im September/Oktober als Pflegemaßnahme (mit Abtransport des Schnittguts) notwendig. Für die Grünlandflächen ist eine Erhaltungsdüngung weiterhin zulässig. Ausgeschlossen sind Pflanzenschutzmaßnahmen.
6. Boden- und Wasserschutz
- Die Solarmodule in aufgeständerter Form sind ausschließlich über Ramm- oder Schraubprofile zu gründen. Eine Gründung mit verzinkten Elementen im Bereich der gesättigten Zone und im Grundwasserschwankungsbereich ist aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes nicht zulässig.
- Die Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich trocken oder mit Wasser ohne wassergefährdende Zusätze erfolgen.
- Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches am Ort des Anfalls bzw. im unmittelbar angrenzenden Bereich der Solarmodule und der Trafostationen über die belebte Bodenzone zu versickern.

II. HINWEISE

1. Archäologischer Denkmalschutz
- Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 14 NDSchG die Gemeinde, der Landkreis Stade als Untere Denkmalbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen. Die Funde und die Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen.
2. Artenschutz
- Die Regelungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum allgemeinen und besonderen Artenschutz sind zu beachten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Tierarten (u.a. alle heimischen Vogelarten) dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
3. Leitungsschutz
- Leitungsbetreiber sind im Genehmigungsverfahren und bei der Bauplanung zu beteiligen.
4. Vorbeugender Brandschutz
- Die Löschwasserversorgung wird über einen bestehenden Unterflurhydranten am Anfang der Zuwegung sichergestellt. Technische Lösungen und bauliche Standards zur Sicherung einer ausreichenden Löschwassermenge sind im Rahmen der Ausführungsplanung im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die externe Erschließung ist über den vorhandenen Straßen- und Wegebestand sichergestellt.
5. Kampfmittel
- Das Erfordernis einer Luftbildauswertung, in Bezug auf mögliche Kampfmittel, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen.
6. Altlasten
- Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast der Meldepflicht unterliegen.

Planzeichnung - Teil A



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Art der baulichen Nutzung
- Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
- grz 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweck: Private Erschließungsverkehre (Bestand)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter
- Gebäude
- Wohngebäude
- 5

 Bemäßung in Metern
- Planunterlage
- Flurstücksgrenze
- 52 Flurstücksnummer

Gemeinde Oederquart
Samtgemeinde Nordkehdingen | Landkreis Stade
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9
„Sondergebiet Photovoltaik Doesemoor“

Stand: frühzeitige öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB), Datum: 22.01.2025

Übersichtsplan M 1:25.000

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 vom 22.01.2025 (Blatt 1)
Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.01.2025 (Blatt 2)

INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH

Immissionsprognosen (Gerüche, Staub, Gase, Schall) · Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung · Bauleitplanung · Genehmigungsverfahren nach BImSchG
Berichtspflichten · Beratung · Planung in Lüftungstechnik und Abluftreinigung

Osterende 68 | 21734 Oederquart | Tel. 04779 92 500 0