

# Stadt Jever

## Landkreis Friesland



---

# Bebauungsplan Nr. 83 "Sondergebiet Ladeinfrastruktur für E-Mobilität und Freiflächen-PV-An- lage beim Viehhof"

## Begründung

08.09.2025

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.5	Niedersächsisches Klimagesetz (NKlimaG)	5
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>6</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	6
4.2	Belange des Denkmalschutzes	6
4.3	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3.1	Gewerbelärm	7
4.3.2	Blendwirkung	7
4.3.3	Elektromagnetische Felder	8
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	9
4.5	Altablagerungen/ Kampfmittel	9
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	9
4.7	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	10
4.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung	10
4.9	Belange der Landwirtschaft	10
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 83</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	11
5.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	12
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Von Bebauung frei zu haltende Flächen: hier Gewässerräumstreifen	13
5.5	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	13
5.6	Verkehrsflächen	13
5.7	Wasserflächen	14
5.8	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
5.9	Grünordnerische Festsetzungen	14
5.10	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	15
<b>6.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>15</b>
6.1	Rechtsgrundlagen	15
6.2	Planverfasser	15

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever hat vor dem Hintergrund der Energiewende eine Standortpotenzialstudie für Photovoltaik-Freiflächen aufgestellt, in der einige Bereiche lokalisiert wurden, die für die Stromgewinnung durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind anders als Windenergieanlagen keine im Außenbereich privilegierten Anlagen, sodass diese zur Erteilung einer Baugenehmigung eines entsprechenden Bebauungsplanes bedürfen.

Die SWO Energiesysteme GmbH beabsichtigt die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 10.800 kWp östlich des Viehhofs Upmann und die Ansiedlung einer öffentlichen Ladeinfrastruktur für E-Mobilität südöstlich des Viehhofs Upmann. Ein Großteil der Flächen, die in Anspruch genommen werden sollen befinden sich überwiegend in den Potenzialflächen I und untergeordnet im Bereich der Potenzialflächen II der Potenzialstudie für Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Stadt Jever. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung dieses Vorhabens erfolgt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2009 in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Sondergebiete Ladeinfrastruktur für E-Mobilität und Freiflächen-PV-Anlage beim Viehhof" im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Das Vorhaben der Firma SWO Energiesysteme GmbH unterstützt die Stadt Jever dabei, Flächen für Solarenergie bereitzustellen. Die Anzahl und die Standorte der Anlagen sowie die Erschließung kann die Stadt über den vorliegenden Bebauungsplan steuern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 12,57 ha im Norden des Stadtgebietes, südlich der B 210 und östlich der L 813. Bisher gibt es noch keine Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen im Plangebiet, sodass dieses überwiegend durch landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen geprägt ist.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Da mit der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage weniger die Versiegelung als die Überdeckung von Boden verbunden ist und die Flächen bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, ergibt sich durch die geplanten Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kein externer Kompensationsbedarf für das Vorhaben.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde unter Verwendung der vom Katasteramt zur Verfügung gestellten Karte in Maßstab 1 : 2.000 (Originalmaßstab 1 : 1.000) erstellt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist zweigeteilt und umfasst eine Fläche von etwa 12,57 ha im Norden des Stadtgebietes Jever, südlich der B210 und östlich der L 813. Das Plangebiet

wird überwiegend durch landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen geprägt. Südlich grenzt das Plangebiet teilweise an den Kröpelweg. Zudem sind in ca. 50-100 m Entfernung Gebäude des Siedlungsgebietes der Stadt Jever. Im Westen grenzt das Gewerbegebiet der Stadt Jever an die Landesstraße 813, welche gleichzeitig als Grenze des Geltungsbereichs dient. Nördlich der für die Ladesäulen vorgesehene Fläche befindet sich der Viehhof Upmann und die Abfahrt „AS Jever-Zentrum“ der Bundesstraße 210, südöstlich ist ein Bolzplatz ausgewiesen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich wird von den vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen geprägt. Innerhalb des Plangebietes sowie direkt angrenzend verlaufen Gräben. Darüber hinaus sind angrenzend an das Plangebiet Gehölze vorhanden. Zudem befinden sich Wohngebäude in der Umgebung. Durch den Bebauungsplan Nr. 83 wird hier die Umnutzung zu einem Solarpark mit extensivem Grünland vorbereitet.

Westlich der vorgesehenen Fläche für die Solarmodule befinden sich zwei Bodendenkmäler. In der Teilfläche 3 der Sonderbaufläche befindet sich südlich zudem laut aktueller Fassung des Flächennutzungsplanes ein besonders geschütztes Biotop nach § 28a NNatG. Dies wird grundsätzlich übernommen, jedoch aufgrund der aktuellen Gesetzeslage als ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG (2) Nr. 1 i.V.m. § 24 NNatSchG festgesetzt. Richtung Süden verläuft in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet das Hookstief als Gewässer II. Ordnung. Nordwestlich des Plangebiets verläuft in ca. 150 - 250 m Entfernung die Kleiburger Leide als Gewässer II. Ordnung.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

### **3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen**

Das Landes-Raumordnungsprogramm ist die Basis für die Landesentwicklung und auch die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) der einzelnen Landkreise. Das rechtsgültige Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) wurde zuletzt 2022 fortgeschrieben. Die Niedersächsische Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung vom 25.07.2023 beschlossen, das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) fortzuschreiben. Die Planungsabsichten wurden im August 2023 bekannt gemacht. Für das Plangebiet sind keine gesonderten Darstellungen im LROP enthalten.

Um den weiteren Ausbau der Solarenergie sicherzustellen, sollen bis zum Jahr 2040 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie mit einer Gesamtleistung von 65 GW installiert werden und somit die nachhaltige Erzeugung erneuerbarer Energien vorrangig schützen (LROP 2022).

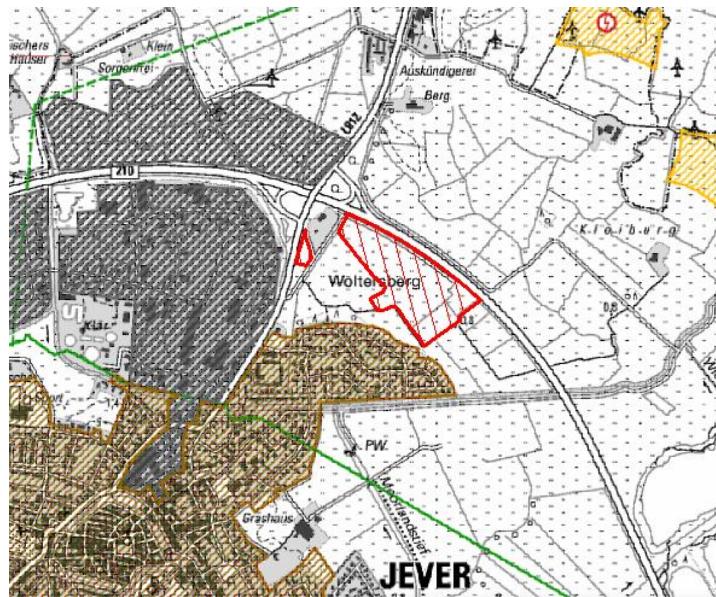


Abb. Nr. 1: Auszug aus dem LROP mit Kennzeichnung des Plangebiets

Aus der zeichnerischen Darstellung des LROPs (siehe Abb. Nr. 1) ergibt sich, dass die vorliegende Planung mit der Landesplanung raumverträglich und vereinbar ist. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein Solarpark in einem gemäß Standortpotenzialstudie konfliktarmen Bereich planungsrechtlich vorbereitet.

Zudem ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz für die Stadt Jever zu beachten.

### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms nicht nur konkretisiert und raumbedeutsamen Belange sowie Vorrang- und Vorsorgegebiete mit größerer Detailschärfe dargestellt, sondern auch um eigene, für die Entwicklung der Landkreise bedeutsame Ziele ergänzt. Es bildet zusammen mit dem Landes-Raumordnungsprogramm die Grundlage für die Koordinierung aller raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Fachplanungen und -maßnahmen, die für die Entwicklung der Landkreise maßgeblich sind.

Das RROP des Landkreises Friesland ist aus dem Jahr 2020. Hier sind insbesondere die Darstellungen der Vorranggebiete sowie der Vorbehaltsgebiete von Bedeutung.

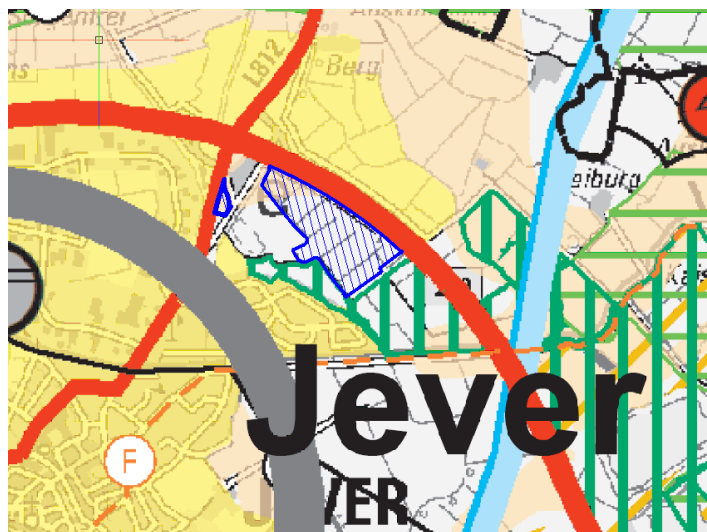


Abb. Nr. 2: Auszug aus dem RROP mit Kennzeichnung des Plangebiets

Aus der zeichnerischen Darstellung des RROPs (siehe Abb. Nr. 2) ergibt sich, dass im nördlichen Teil des Plangebietes eine kleine Fläche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials ausgewiesen wird. Aus Sicht der Landwirtschaftskammer Niedersachsen bestehen hier jedoch keine Bedenken. Für den Großteil des Plangebietes sind keine gesonderten Darstellungen im RROP enthalten. Das südlich des Plangebietes verlaufende Vorranggebiet Natur und Landschaft wird durch die Abgrenzungen der vorliegenden Planung nicht berührt. Nördlich, südlich und westlich grenzt ein Zentrales Siedlungsgebiet an das Plangebiet, welches von der vorliegenden Planung ebenfalls unberührt bleibt. Zudem werden westlich und nördlich des Plangebietes Vorranggebiete für eine Hauptverkehrsstraße und einer Straße von regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Die vorliegende Planung ist daher mit der Regionalplanung vereinbar.

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Jever hat eine Standortpotenzialstudie für die Solarenergienutzung aufgestellt, in der einige Bereiche lokalisiert wurden, die für die geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet sind.

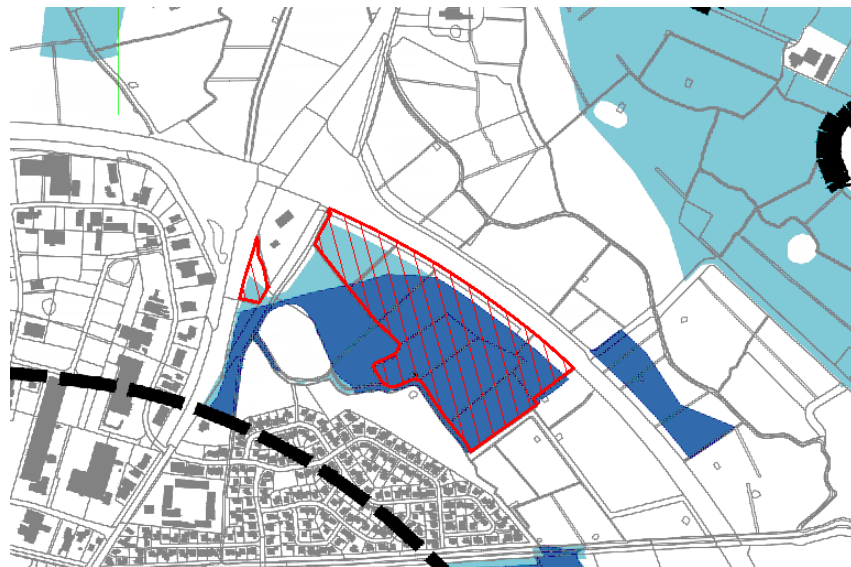


Abb. Nr. 3: Auszug aus der Standortpotentialstudie mit Kennzeichnung des Plangebiets

Der zeichnerischen Darstellung des Standortkonzeptes für Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Stadt Jever (siehe Abb. Nr. 3) ist zu entnehmen, dass ein Großteil der Flächen, die in Anspruch genommen werden sollen, sich überwiegend in den Potenzialflächen I und untergeordnet im Bereich der Potenzialflächen II befinden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im südwestlichen Bereich der vorgesehenen Fläche für die Solarmodule ein besonders zu schützendes Biotop nach § 28 NNatG gekennzeichnet (siehe Abb. 4). Die Darstellung wird grundsätzlich übernommen, jedoch aufgrund der aktuellen Gesetzeslage als besonders zu schützendes Biotop gem. § 30 BNatSchG (2) Nr. 1 i.V.m. § 24 NNatSchG festgesetzt, sodass die Fläche von Bebauung freizuhalten ist und hier kein Solarmodul gebaut werden darf.

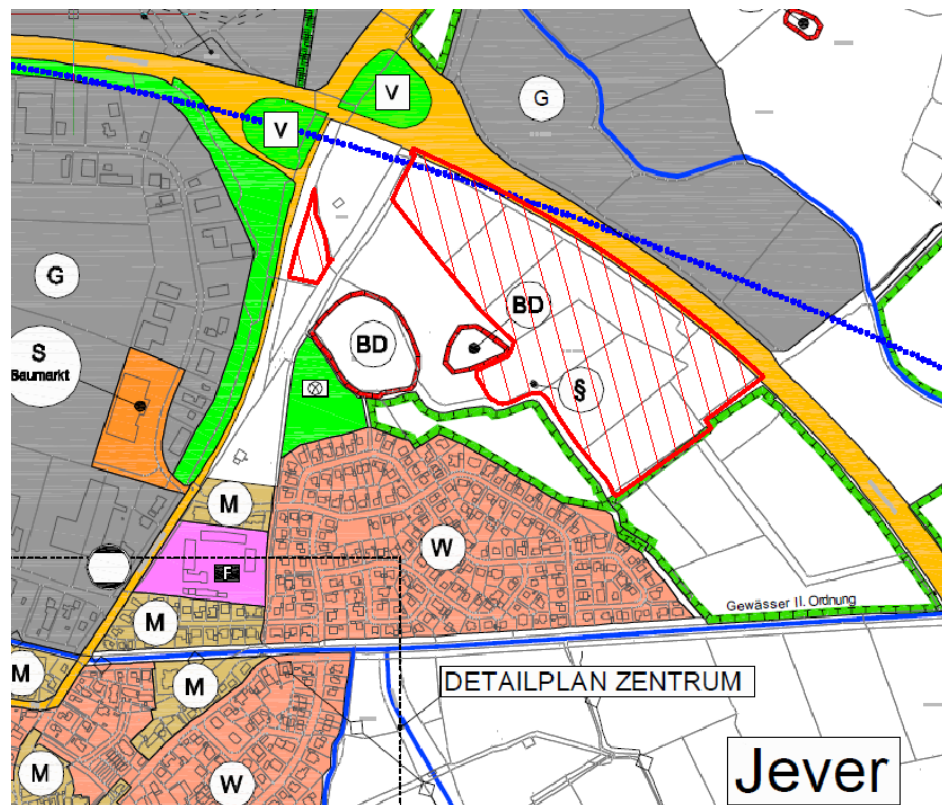


Abb. Nr. 4: Auszug aus dem FNP der Stadt Jever mit Kennzeichnung des Plangebiets

Die Flächen für die Erschließung, die über die Darstellungen der 3. Flächennutzungsplanänderung hinaus gehen, werden im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Erschließungswege für den Solarpark sind mit der Landwirtschaft vereinbar, da sie schmal, von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahrbar und teilweise bereits heute Wegflächen sind. Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge eines Parallelverfahrens geändert.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es liegt im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 8 b) BauGB sind Photovoltaikanlagen auf einer Fläche längs von Autobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn im Außenbereich als privilegierte Vorhaben zulässig. Das Plangebiet befindet sich außerhalb dieses Bereiches, sodass es zur Erteilung einer Baugenehmigung eines entsprechenden Bebauungsplanes bedarf.

### 3.5 Niedersächsisches Klimagesetz (NKlimaG)

In § 3 (1) Nr. 3 NKlimaG wird das Klimaziel definiert, dass bis zum Jahr 2030 die jährlichen Treibhausgasemissionen des Landes um 80 % gemindert werden sollen. Um dies zu erreichen sollen Freiflächenanlagen gem. § 3a Satz 1 auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die Arbeiten für die Kartierungen zu Biototypen, Fledermäusen und Avifauna im Plangebiet wurden in Auftrag gegeben und im Laufe des Jahres 2024 durchgeführt. Die Zählungen werden anschließend ausgewertet und als Bestandteil des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB der Begründung beigelegt. Darin werden auch die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege dokumentiert und die vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Der Umweltbericht wird den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung beigelegt. Entsprechend des Gesetzes dient die frühzeitige Beteiligung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (§ 3 (1) BauGB) und der Abfrage der Träger öffentlicher Belange über betroffene Belange und den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 (1) BauGB).

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachdrücklich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen:

Sollten bei den geplanten bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Im 200 m Radius des Plangebietes befinden sich zwei Bodendenkmale gem. § 3 (4) Nds. Denkmalschutzgesetz. Mit der vorliegenden Planung wird keine Beeinträchtigung der Denkmale vorbereitet, da sich das Baufenster in einiger Entfernung befindet.

### **4.3 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass die Realisierung der vorbereiteten Nutzungen unter Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte an den betroffenen Immissionsorten möglich ist.



### 4.3.1 Gewerbelärm

Im Regelbetrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage gehen von den Solarmodulen keine Geräuschbelastungen aus. Lediglich während der Bau- bzw. Abbauphase ist mit verstärktem Lärm zu rechnen, welcher jedoch temporär nur wenige Wochen auftritt und somit nicht erheblich ist. Maßgebliche Schall- oder Geruchsemissionen sind im laufenden Betrieb des geplanten Solarparks nicht zu erwarten. Geräusche können lediglich von der Trafostation und den Wechselrichtern ausgehen. Diese sind jedoch durch ihre kleinräumig begrenzte Wirkung sehr gering.

Schützenswerte Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereichs ist die Wohnbebauung im Bereich südlich des Kröpelwegs. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten und der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB tags und maximal 40 dB nachts in allgemeinen Wohngebieten wird sicher eingehalten. Vorbelastungen sind zu berücksichtigen, wenn Immissionsrichtwertüberschreitung nicht durch Maßnahmen an den anderen Anlagen vermieden werden kann. Für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist nur der Tagwert relevant da Wechselrichter bzw. Trafo in der Nacht nicht aktiv sind. Es kann angenommen werden, dass bereits in 20 m Entfernung zwischen Anlage und Immissionsort der Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB unterschritten wird, wodurch eine Berücksichtigung der Vorbelastung entfällt. Für Wohnhäuser im Außenbereich als nächstgelegene Immissionspunkte wird ein Schutzanspruch wie im Mischgebiet angesetzt. Daraus ergibt sich ein Immissionsrichtwert von maximal 60 dB tags und maximal 45 dB nachts gem. TA Lärm. Durch die vorliegende Gebietsabgrenzung liegen zwischen Immissionsorten und Sondergebiet mindestens 75 m. Für die Stadt Jever ergibt sich damit kein Anhaltspunkt für eine mögliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

Für Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Ein großes Problem bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist derzeit noch die Speichermöglichkeit des erzeugten Stroms zur bedarfsgerechten Abgabe an das Netz. Die Stadt möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine zukunftssträchtige Planung erstellen, die sich weiteren Entwicklungen auf diesem Gebiet nicht verschließt. Derzeit ist nicht absehbar, welche Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung es zukünftig am Markt geben und sich durchsetzen werden. Zugleich muss im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass es möglich ist, die zulässigen Nutzungen unter Einhaltung etwaiger Immissionsgrenzen zu betreiben. Für Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

### 4.3.2 Blendwirkung

Mit der vorgesehenen Entwicklung eines Solarparks können in bestimmten Konstellationen (Sonneneinstrahlung in entsprechendem Winkel) abhängig von der Modulstellung, der Jahres- und Tageszeit, Lichtemissionen durch Reflexion nicht ausgeschlossen werden. Dieser Effekt kann allerdings nur bei sehr niedrigem Sonnenstand auftreten.

Es existieren noch keine rechtlichen oder normativen Methoden zur Bewertung von Lichtimmissionen durch von Solaranlagen gespiegeltes Sonnenlicht. Als Orientierungswert wird für Reflexionen durch PV-Anlagen in der Licht-Leitlinie ein Immissionsrichtwert von maximal 30 Minuten pro Tag und maximal 30 Stunden pro Jahr an einem Immissi-

onsort angegeben. Als kritisch hinsichtlich einer möglichen Blendung gelten Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage sind und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt liegen.

Tatsächlich liegt das Plangebiet in einiger Entfernung zu benachbarten Wohnnutzungen. Dieses ist zudem durch Gehölzstrukturen eingefasst und verschattet. Angesichts dieser Lagesituation und der geringen Bauhöhen der Module von max. 4,4 m ist eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

Darüber hinaus können Blendwirkungen für die angrenzende Bundesstraße (B210) ein Sicherheitsrisiko darstellen. Aufgrund der vorgesehenen Stellung der Module vorwiegend in Südausrichtung sind für die Bundesstraße nördlich des Plangebiets keine Blendwirkungen zu erwarten.

Im Bebauungsplan wird weder eine Modulausrichtung noch ein Belegungsplan festgesetzt. Durch eine Variation der Modulausrichtung und vorhandene Eingrünungen ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ohne Blendwirkung in der festgesetzten Sonderbaufläche möglich. Auf Baugenehmigungsebene ist durch ein Blendgutachten nachzuweisen, dass bei der vorgesehenen Modulbelegung keine unverträgliche Blendwirkung von mehr als 30 Minuten pro Tag und 30 Stunden pro Jahr an einem Immissionsort (Orientierungswert gem. Licht-Leitlinie) entsteht.

### **4.3.3 Elektromagnetische Felder**

Die vorliegende Planung ist vergleichbar mit dem Vorhaben, das Gegenstand der Entscheidung des VGH München vom 17.05.2021, Az. 15 N 20.2904 (REWIS RS 2021, 5834) war. Die Solarmodule erzeugen Gleichstrom, das elektrische Gleichfeld ist nur bis 10 cm Abstand messbar. Die Feldstärken der magnetischen Gleichfelder sind bereits bei 50 cm Abstand geringer als das natürliche Magnetfeld. Auch die Kabel zwischen den Modulen und den Wechselrichtern sind unproblematisch, da nur Gleichspannungen und Gleichströme vorkommen. Die Leitungen werden dicht aneinander verlegt bzw. miteinander verdrillt, so dass sich die Magnetfelder weitestgehend aufheben und sich das elektrische Feld auf den kleinen Bereich zwischen den Leitungen konzentriert. An den Wechselrichtern und den Leitungen von den Wechselrichtern zur Übergabestation treten elektrische Wechselfelder auf. Die Wechselrichter erzeugen auch magnetische Wechselfelder. Die Wechselrichter sind in Metallgehäuse eingebaut, die eine abschirmende Wirkung haben. Die erzeugten Wechselfelder sind damit vergleichsweise gering, sodass nicht mit relevanten Wirkungen zu rechnen ist, zumal die unmittelbare Umgebung der Wechselrichter kein Daueraufenthaltsbereich sei. Die Kabel zwischen Wechselrichter und Übergabestation sind mit Kabeln zu Großgeräten (wie Waschmaschine oder Elektroherd) vergleichbar. Die erzeugten elektrischen und magnetischen Felder nehmen mit zunehmendem Abstand von der Quelle ab. Die maximal zu erwartenden Feldstärken der Trafostationen, die in die Fertigbeton-Container-Gebäude integriert sind, nehmen ebenso mit der Entfernung rasch ab. In 10 m Entfernung liegen die Werte bereits niedriger als bei vielen Elektrogeräten im Haushalt.

Die ausgewiesenen Sonderbauflächen liegen in deutlich größerer Entfernung als 10 m zu den nächsten Wohngebäuden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder an den maßgeblichen Immissionsorten sind aufgrund der Abstandsverhältnisse im Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht zu erwarten. Im Allgemeinen ist die Anlage bei Umsetzung gemäß den Anforderungen der 26. BImSchV zu betreiben.

#### **4.4 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die Bodenfunktion im Plangebiet wird durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage kaum beeinflusst, da nur ein geringer Flächenanteil versiegelt werden darf. Das aufgestaute Wasser verteilt sich oberhalb der Geländeoberkante und fließt aufgrund der sehr geringen Neigung langsam ab oder versickert im Laufe der Zeit. Auch nach dem Bau der Photovoltaikanlage kann das Wasser sich auf der Geländeoberfläche verteilen. Die nicht versickernde, von der Geländeoberfläche ablaufende Wasser kann langsam in die umgebenen Gräben sickern. Die einstauende Wassermenge bleibt im Vergleich zum Ursprungszustand fast unverändert. Die Wasserführung der Gräben wird durch die Errichtung der Photovoltaik-Anlage daher nicht beeinflusst.

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben werden zum Erhalt mit entsprechendem Gewässerräumstreifen festgesetzt. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird damit Rechnung getragen.

#### **4.5 Altablagerungen/ Kampfmittel**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

Auf Anregung des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen werden dem Investor empfohlen Kriegsluftbildauswertungen in Auftrag zu geben. Sollten bei späteren Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Friesland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung

(vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

Der Einsatz von wassergefährdenden Reinigungsmitteln für die Solarmodule ist dauerhaft auszuschließen, sofern nicht beim Reinigungsvorgang ein Auffangen und Entsorgen sicher gewährleistet wird.

#### **4.7 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel**

Die Belange des Klimaschutzes sowie der Anpassung an den Klimawandel werden mit der vorliegenden Planung in besonderem Maße berücksichtigt. Die geplanten Solaranlagen tragen einen wichtigen Beitrag zum Ausbau von erneuerbaren Energien bei. Durch die Erzeugung von CO<sub>2</sub>-neutraler Energie, wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, da klimafeindliche Emissionen, wie sie bspw. durch Energieproduktion mit fossilen Energieträgern entsteht, vermieden werden.

#### **4.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung**

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Planung allgemein positiv berührt. Die Wirtschaftskraft der Region wird gestärkt. Zudem ist durch die Realisierung der Anlage ein positiver Effekt auf die Energiewirtschaft zu erwarten.

#### **4.9 Belange der Landwirtschaft**

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftliche Flächen, die aktuell überwiegend zur Grünlandbewirtschaftung genutzt werden. Durch die Planungen ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung in konventioneller Weise nicht mehr möglich. Im Gemeindegebiet stehen jedoch an anderer Stelle noch ausreichend Flächen zur konventionellen Nutzung zur Verfügung.

Innergebietliche Ausgleichsmaßnahmen sollten in Abhängigkeit von der ggf. begrenzten Nutzungsdauer reversibel ausgestaltet werden. Die Anordnung der Solarmodule wird individuell auf die Fläche angepasst, was den Nebeneffekt hervorbringen kann, dass eine zu starke Sonneneinstrahlung im Sommer durch die Oberfläche der Module abgeschwächt wird, wodurch Teile der Fläche zyklisch geschützt werden.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 83**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Vorbereitung zu Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Entsprechend wird überwiegend ein sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (SO) gem. § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baufenster ist die Errichtung von Solarenergieanlagen

und zugehörigen Nebenanlagen zulässig. Zudem wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ladeinfrastruktur für E-Mobilität“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO südöstlich des Viehhofs Upmann festgelegt. Auf der Verkehrsfläche ist die Errichtung einer öffentlichen Ladeinfrastruktur für E-Mobilität mit dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

Die Speichermöglichkeit des erzeugten Stroms aus erneuerbarer Energie zur bedarfsgerechten Abgabe an das Netz sind technisch noch nicht ausgereift. Die Stadt möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine zukunftssträchtige Planung erstellen, die sich weiteren Entwicklungen auf diesem Gebiet nicht verschließt. Derzeit ist nicht absehbar, welche Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung es zukünftig am Markt geben und sich durchsetzen werden. Zugleich muss im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass es möglich ist, die zulässigen Nutzungen unter Einhaltung etwaiger Immissionsgrenzen zu betreiben. Für Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsrechtswerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Grundsätzlich sind diese Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Weiterhin sind im sonstigen Sondergebiet den obenstehenden Nutzungen dienende Nebenanlagen wie z. B. Erschließungswege in wasser- durchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten, Einfriedungen, Trafostationen und Übergabestationen, Wartungs- und Aufbauflächen zulässig.

Für die Solarenergieanlagen und ihre Nebenanlagen (SO) werden nur geringe Teile des Plangebietes versiegelt. Die Freiflächen-Photovoltaik-Anlage wird in mehreren Modulreihen mit Abstand mittels Unterkonstruktion (Modultisch auf Rammpfosten) aufgestellt. Ein Großteil der Fläche wird lediglich vom Solarmodul überdeckt oder ist aufgrund des erforderlichen Abstandes zwischen den Anlagen ganz frei von Bebauung.

Zur Nutzung der Fläche unterhalb der Solarmodule sind als landwirtschaftliche Nutzung die Viehhaltung zur Grünpflege sowie die Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes zulässig. Weiterhin können hier Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen, errichtet werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Für die sonstigen Sondergebiete werden zwei Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt. Gem. § 16 (5) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden. Gem. Kommentar von Bönker/Bischopink zur BauNVO beziehen sich die Differenzierungsmöglichkeiten des § 16 (5) S. 1 auf sämtliche Maßbestimmungsfaktoren des § 16 (2). Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,6. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,045. Photovoltaikmodule werden in der Regel aufgeständert auf Tischgestellen montiert, sodass die Fläche unterhalb der Module unversiegelt bleibt. Der Investor plant eine Modultischbreite von 7,20 m und einen Reihenabstand von 5,00 m um ausreichend Platz für Wartung und Pflege zu gewährleisten. Eine verbindliche Festlegung des Reihenabstands ist jedoch nicht möglich. Insgesamt wird bei einer Photovoltaikfreiflächenanlage damit ein großer Anteil der Fläche überdeckt, jedoch nur ein geringer Anteil versiegelt.

Die von den Solarmodulen überdeckte Fläche ist, soweit sie nicht für Fundamente, Wege, Leitungstrassen oder Nebenanlagen benötigt wird, als offene Vegetationsfläche

anzulegen bzw. zu erhalten. Die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen umfassen für die Fundamente der Modultrische (soweit vorhanden), Wege, Leitungstrassen oder Nebenanlagen wie Trafostationen notwendige Versiegelungen.

### **5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Ergänzend zur Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung über die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gesteuert. Um einer unverträglichen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes vorzubeugen gilt für Solarmodule und zugehörige Nebenanlagen eine maximale Höhe von 4,40 m.

Die festgesetzte Oberkante darf durch untergeordnete technisch notwendige Anlagenteile oder Dachaufbauten wie Blitzschutzanlagen, Antennen und Maste, Klima- und Lüftungsanlagen überschritten werden. Die Höhe der Modulunterkante hat einen Abstand von 0,8 m über der Geländeoberkante (AGOK), um eine Mahd oder Beweidung des Sondergebietes zu ermöglichen sowie genügend Streulichteinfall für die Vegetation unterhalb der Module zu sichern. Da das Gelände in der bestehenden Nutzung eine ebene Ackerfläche darstellt, ist keine signifikante Geländebegradigung bzw. sonstige Anpassung für die Aufstellung der Photovoltaikmodule erforderlich. Die Geländehöhe im Rahmen der Baumaßnahme nicht verändert. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu entnehmen. Kameramasten für Überwachungskameras dürfen die maximale Höhe für bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 8,00m überschreiten.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan bestimmt die Bauweise, in welcher Art und Weise die baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. zu der angrenzenden Bebauung stehen. Für das geplante Sondergebiete „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SO) ist die Festsetzung einer Bauweise nicht zweckmäßig. Die untereinander einzuhaltenen, bauordnungsrechtlichen Abstände werden eingehalten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann durch die Festsetzung von Baulinien, -grenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden (§23 BauNVO). Im SO wird die Baugrenze gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§23 (3) BauNVO), die sich an den Grenzen der geplanten Photovoltaikanlage und der erforderlichen Gewässerräumstreifen orientiert. Der Abstand der Baugrenzen des SO zu den Geltungsbereichsgrenzen beträgt 3,00 - 6,00 m. So wird sichergestellt, dass für die benachbarten Flächen keine negativen Auswirkungen von der geplanten Photovoltaikanlage ausgehen. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche besteht für den Betreiber ausreichend Entscheidungsfreiheit, die Solarmodule energetisch und wirtschaftlich optimal auszurichten und aufzustellen.

Innerhalb der 20 m Bauverbotszone gemäß § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz und § 24 (1) NStrG sind Hochbauten jeder Art, Abgrabungen sowie Aufschüttungen in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei (Landes- und) Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone sind Ladesäulen und die dazugehörigen Stellplätze unzulässig; zulässig ist lediglich ein reiner Fahrweg.

Innerhalb der 40m Baubeschränkungszone gemäß §9 (2) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz und § 24 (2) NStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes bzw. der zuständigen Straßenbaubehörde, wenn die baulichen Anlagen längs der (Landes- und) Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Mit

Stellungnahme vom 14.08.2024 teilt die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit, dass gegen die Inanspruchnahme der Baubeschränkungszone keine Bedenken bestehen, weshalb der o.g. Hinweis nicht mehr Bestandteil der Planunterlagen ist.

#### **5.4 Von Bebauung frei zu haltende Flächen: hier Bauverbotszone**

Innerhalb der Bauverbotszone der vorgenannten klassifizierten Straßen dürfen auch keine Nebenanlagen errichtet werden. Deshalb wurde in den Bauverbotszonenbereichen die Festsetzung 15.8 „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV) ergänzt.

#### **5.5 Von Bebauung frei zu haltende Flächen: hier Gewässerräumstreifen**

Innerhalb beziehungsweise angrenzend an das Plangebiet befinden sich Verbandsgewässer III. Ordnung der Wangerländer Sielacht. Entlang des Verbandsgewässers wird einseitig ein Räumstreifen von 6 m festgesetzt. Hierzu ist eine Vereinbarung mit der Sielacht zu treffen. Der Räumstreifen ist von Anpflanzungen, baulichen Anlagen, Einzäunungen sowie Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Maßnahmen zur Aufreinigung des Gewässers sind zulässig. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

#### **5.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Beidseitig 3,00 m der festgesetzten unterirdischen Leitungen des OOWVs werden zugunsten der Leitungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen freizuhalten. Zudem ist sicherzustellen, dass die Leitungen nicht mit einer geschlossenen Fahrbahndecke (außer im Kreuzungsbereich) überbaut werden.

#### **5.7 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Straße „Viehhof“ und die Privatstraße „Feldweg“ an, über die die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Zudem erfolgt die Erschließung teilweise über nicht öffentlich gewidmete, vorhandene Wege, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden, die auch vom landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar sind. Zur Minimierung des Eingriffes verlaufen diese Wege, wo möglich, auf schon bestehenden landwirtschaftlichen Wegen.

Die Flächen südlich des Viehhofs Upmann werden als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Diese umfassen explizit auch Flächen für das Parken von Fahrzeugen. Die Ausweisung eines Stellplatzes mit Ladeinfrastruktur sind in der Aufzählung zwar nicht benannt oder ausgeschlossen, dennoch ist die Aufzählung nicht abschließend, sodass der besondere Nutzungszweck einer Ladeinfrastruktur vertretbar ist, um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzen.

Eine Zufahrt direkt von der Landesstraße oder von der Bundesstraße sind durch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Die verkehrliche Erschließung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Ladeinfrastruktur für E-Mobilität“ erfolgt durch die angrenzende öffentlich gewidmete Straße „Viehhof“ aus Richtung Norden. Die östliche Erschließung über die Straße „Viehhof“ ist durch einen weiteren Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Der Rückschnitt des sichtbehindernden Grüns an der Einmündung der L813/ Viehhof und die Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landkreises für die erforderliche verkehrsbehördliche Anordnung gem. § 45 Abs. 6 StVO durch die bauausführende Firma ist während des Baus und Abbaus der Solarmodule zwingend erforderlich. Außerdem ist rechtzeitig vor Betrieb der Anlage eine Beschilderung mit der Verkehrsbehörde des Landkreises auf der L 813 abzustimmen, durch die ein Anfahren der Ladestationen mit Lkw ausgeschlossen wird. Des Weiteren ist das Freihalten der Sichtfelder an der L 813 durch regelmäßigen Grünschnitt zu sichern.

## **5.8 Wasserflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen keine Gewässer erster oder zweiter Ordnung. Im südlichen und östlichen Bereich des Sondergebiets befinden sich Gewässer III. Ordnung und nicht klassifizierte Gräben. Die vorhandenen Gräben werden zur Erhaltung seiner Entwässerungsfunktion sowie zum Schutz seiner ökologischen Funktion als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Maßnahmen und Bauwerke zur Wasserregulierung wie Staue, Wehre und Durchlässe sind zulässig.

Für die Gewässer III. Ordnung wird ein Gewässerräumstreifen von 6,0 m gemäß §6 der Satzung der Sielacht Wangerland festgesetzt. Im Geltungsbereich der Teilfläche 3 im SO1 befindet sich eine Wasserfläche, die im Flächennutzungsplan als „besonders geschützte Biotope nach § 28a NNatG“ festgesetzt wurden. Das Biotop wird in der Planzeichnung als nicht überbaubare Fläche gekennzeichnet.

## **5.9 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind auf den unversiegelten Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB das vorhandene Grünland unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (u.a. Nutzung als Dauergrünland, Festlegung der Mahd außerhalb der Brutzeit, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) zu extensivieren und damit dauerhaft zu begrünen.

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, um die Durchwegung für Kleinsäuger sicherzustellen. Es gelten die Höhenbezugspunkte aus der zugehörigen textlichen Festsetzung für die jeweilige Teilfläche des Sondergebietes.

## **5.10 Grünordnerische Festsetzungen**

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 mindestens 20 cm auszuführen, um die Durchwegung für Kleinsäuger sicherzustellen. Zudem sind auf den unversiegelten Flächen der sonstigen Sonderbaugebiete als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB das vorhandene Grünland durch Ansaat von regionalangepasstem Saatgut und das vorhandene Grünland unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (u.a. Nutzung als Dauergrünland, Festlegung der Mahd außerhalb der Brutzeit, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) zu extensivieren und damit dauerhaft zu begrünen, um die Nutzungsstruktur zu sichern.

Die bereits im Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „private Erschließungsstraße“ vorhandenen Gehölze und Gräben dürfen zum Schutz von



Natur und Landschaft außer zum Zweck der Erschließung nicht beschädigt oder beseitigt werden. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Wenn Überwegungen zu den Sonderbauflächen nicht bereits vorhanden oder ausreichend sind, ist ein Durchbruch der vorhandenen Gehölze sowie eine Verrohrung vorhandener Gräben auf eine Breite von 5,00 m zulässig, um die Erschließung und Bewirtschaftung der Flächen zu ermöglichen.  
Die Räumung der Gräben ist in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September unzulässig.

### 5.11 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Bei dem im Teilbereich 3 vorhandenen Schutzobjekt handelt es sich um einen Teich, der ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Entsprechend wird der Bereich als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen des BNatSchG sind zu beachten.

## 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

### 6.1 Rechtsgrundlagen

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NNatSchG** (Nieders. Naturschutzgesetz),
- **EEG** (Erneuerbare-Energien-Gesetz)
- **NKlimaG** (Nieders. Klimagesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

### 6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 83 erfolgte für die Stadt Jever im Auftrag der fidelus Consulting GmbH durch

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)