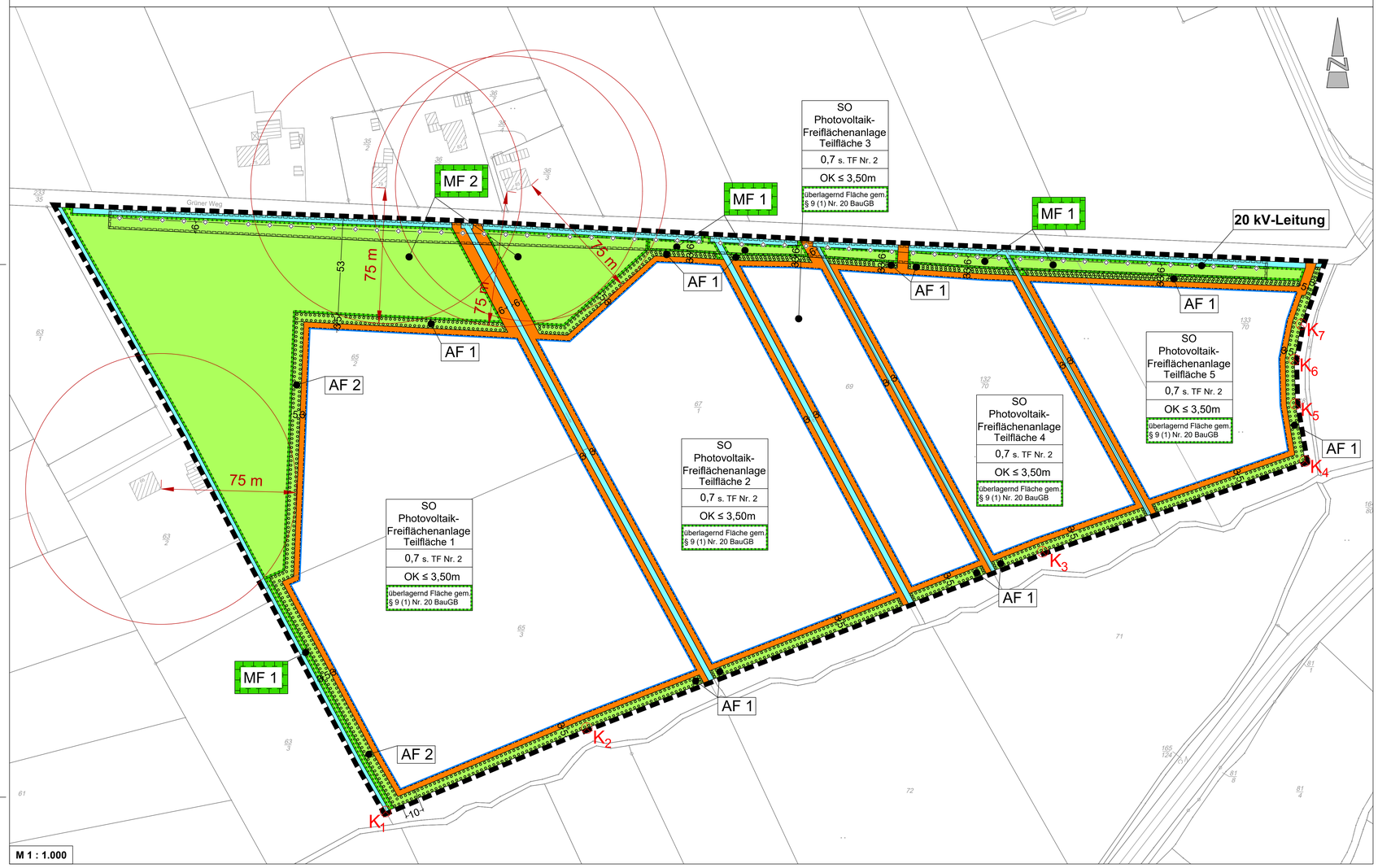
Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Solarpark Grüner Weg'

Anlage 2 zu Vorlage 2025/140



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Folgende Koordinaten bilden entsprechend der Planzeichnung Grenzen des Geltungsbereiches (UTM ETRS 1989 UTM Zone 32N):
   Koordinate 1: 448325.69, 5902428.77
   Koordinate 2: 448437.10, 5902474.99
   Koordinate 3: 448689.53, 5902572.68
   Koordinate 4: 448834.79, 5902622.90
   Koordinate 5: 448829.48, 5902654.44
   Koordinate 6: 448828.85, 5902679.09
   Koordinate 7: 448832.76, 5902698.68

2. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (Teilfläche 1 bis 5) gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig.

   Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Erschließungswege, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten sowie Zäune). Je Teilfläche 1-5 ist ein Kameramast zulässig. Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass an den Immissionsorten keine unverträgliche Blendwirkung entsteht.

   Weiterhin sind zulässig:
   - der Hauptnutzung dienende Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung (Transformatoren und Übergabestationen zur Umwandlung der Spannungen und Einspeisung des erzeugten Stroms und Speicheranlagen zur Speicherung des in der Anlage erzeugten Stroms oder aus dem Netz bezogenen Stroms, einschließlich Container-Einheiten, Speichereinheiten, Transformatoren und Umrichter sowie sonstige Nebeneinrichtungen der Speichereinheiten),
   - landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Viehhaltung zur Grünpflege unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 9,
   - Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

3. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (Teilfläche 1 bis 5) sind gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet.

4. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Photovoltaik-Freiflächenanlage" beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauNVO für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,7. Die zusätzlich zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen beträgt 0,025. Überschreitungen sind unzulässig.

5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Abweichend davon ist die Höhe von Masten mit Videokameras auf 7,00 m begrenzt. Für Photovoltaik-Module gilt eine Mindesthöhe von 0,8 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, (4) und (5) BauNVO). Innerhalb des Geltungsbreiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt:
   Oberkante (OK): Obere Gebäude- oder Modulkante
   Unterer Bezugspunkt: Teilfläche 1: + 0,6 m über NHN
   Teilfläche 2: + 0,0 m über NHN
   Teilfläche 3: + 0,0 m über NHN
   Teilfläche 4: - 0,2 m über NHN
   Teilfläche 5: - 0,4 m über NHN

6. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen unzulässig. Die Verlegung von Kabeln innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

7. Die zwischen den Teilflächen der festgesetzten sonstigen Sondergebiete verlaufenden festgesetzten Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB dürfen zur Erschließung jeweils einmal in einer Breite von maximal 5,00 m verrohrt werden.

8. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Anpflanzungen und Ablagerungen freizuhalten. Der bestehende Graben wird hiervon nicht berührt.

9. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (Teilfläche 1 bis 5) mit der überlagernden Festsetzung von Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie innerhalb der festgesetzten Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Nr. 2 (MF 2) ist das vorhandene Grünland auf den unversiegelten Flächen unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (Nutzung als Grünland, keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen, Nachsaat nach 2 – 3 Jahren mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schlitzsaat, keine Veränderung des Bodenreliefs, keine chemischen Pflanzenschutzmittel, mineralische N-Düngung ist unzulässig, zulässig ist eine bedarfsgerechte Kalkung und die bedarfsgerechte Düngung mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemittel, in Verbindung mit einer zweimaligen Schnittnutzung dürfen organische Düngemittel bis zu einer Gabe von insgesamt 65 kg N pro Hektar und Jahr aufgebracht werden, maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen sind mindestens in der Zeit 01.03. bis zum 15.07. eines Jahres unzulässig, die erste Mahd frühestens ab dem 15.07. zulässig - das Mähgut ist abzufahren und die Mahd ist von innen nach außen bzw. einer Seite aus vorzunehmen, ein teilweiser Schnitt zur Freihaltung der Module von Verschattung und Bewuchs ist bereits vorher zulässig, es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig, die Flächen müssen kurzrasig in den Winter gehen; d. h. nach dem zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbstlicher Pflegeschnitt erfolgen, sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, bei Beweidung müssen aufkommende Störzeiger selektiv durch Mahd entfernt werden, bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen) zu extensivieren und damit dauerhaft zu begrünen.

10. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit überlagernder Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Nr. 1 (MF 1) ist die Anlage eines Blühstreifens mit regionalangepasstem Saatgut durchzuführen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Maßnahmen zur Aufreinigung angrenzender Gewässer sind zulässig.

11. 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. Es gelten die Höhenbezugspunkte aus der Festsetzung Nr. 4 für das jeweilige Sondergebiet.

12. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete sind Erschließungswege, Zufahrten und Wartungsflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung etc.) zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

13. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Nr. 1 (AF 1) sind standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.
   Zu verwendende Pflanzenarten: Brombeere, Grauweide, Hanfweide, Roter Hartriegel, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Hundsrose, Ohrweide, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Rote Johannisbeere, Zweigriffeliger Weißdorn
   Zu verwendende Gehölzqualitäten: Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

14. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Nr. 2 (AF 2) sind standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.
   Zu verwendende Pflanzenarten: Brombeere, Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Grauweide, Hanfweide, Roter Hartriegel, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Europäische Stechpalme, Gewöhnlicher Liguster, Hundsrose, Ohrweide, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Rote Johannisbeere, Zweigriffeliger Weißdorn
   Zu verwendende Gehölzqualitäten: Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

15. Zaunanlagen innerhalb an den Grenzen der sonstigen Sondergebiete angrenzend an die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Nr. 1 (AF 1) sind in einem Abstand von zwei Metern mit Kletterpflanzen zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Ausgenommen von dieser Regelung sind Toranlagen sowie Überwegungen von Gräben. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.
   Zu verwendende Pflanzenarten: Gewöhnlicher Efeu, Waldgeißblatt, Baumwürger, Schlingknöterich, Wilder Wein, Echte Weinrebe, Anemonen-Waldrebe, Gewöhnliche Waldrebe, Jelängerjelieber
   Zu verwendende Pflanzgüte: mindestens 5 Triebe

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bauarbeiten oder erforderlichen Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

2. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sonstige bauliche Maßnahmen im Offenland beschränken sich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. März bis 15. Juli).

3. Bei Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes ist regional angepasstes Saatgut zu verwenden.

4. Gem. § 48 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Bundesbodenschutzgesetz sind Schadstoffeinbringungen in Grundwasser und Boden unzulässig. Bei der Errichtung der Photovoltaik-Module ist eine Beschichtung der Stahlträger vorzusehen, die eine Einleitung von Schadstoffen (z.B. infolge von Korrosion) in Grundwasser und Boden vermeiden.

5. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

6. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

7. Es ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, anzuwenden.

8. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

9. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Rastede den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Grüner Weg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede, ...

..... (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg
Katasteramt Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den.....
(Siegel)

.....
Menger
(amtlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ...
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rastede, ...
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Rastede, ...
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede, ...
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Grüner Weg" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rastede, ...
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Grüner Weg" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, ...
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,7 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche

OK ≤ 3,50 m — Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch hier: Stromleitung

5. Wasserflächen

Wasserflächen, hier: Gräben

6. Grünflächen

private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

9. Informelle Darstellungen

75 m Abstand zu Wohngebäuden gem. Standortkonzept Photovoltaik

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Solarpark Grüner Weg'

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG)
©2025

Vorentwurf 28.08.2025

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de