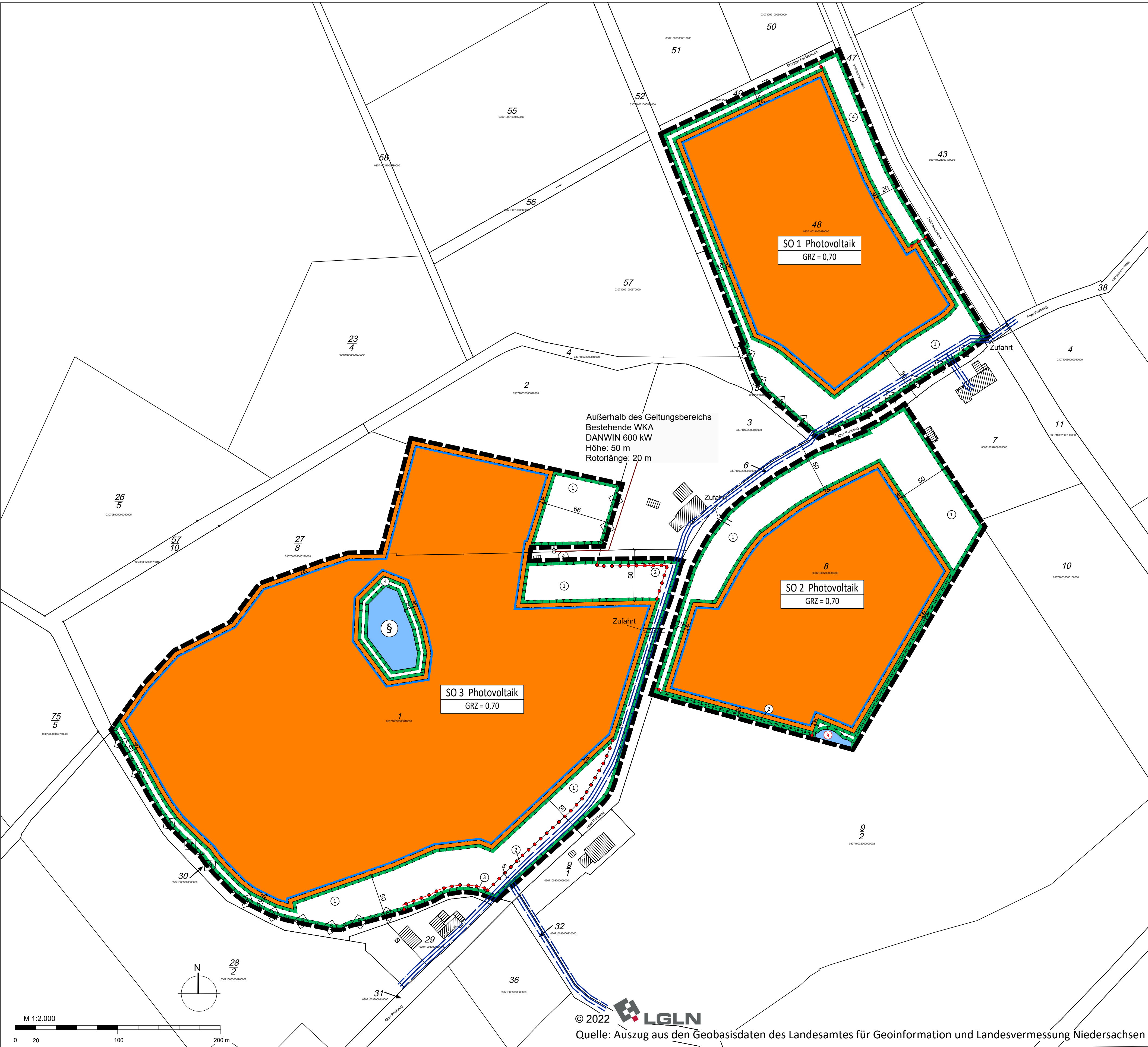


Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 6)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 6)

Art und Maß der baulichen Nutzung

z. B. SO 1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

GRZ = 0,70 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Wasserfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen (siehe textliche Festsetzung 1.6)

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

1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahme: Extensives Grünland (siehe textliche Festsetzung 1.7 und 1.11)

2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahme: Strauchpflanzung (siehe textliche Festsetzung 1.8 und 1.11)

3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahme: Strauchpflanzung (siehe textliche Festsetzung 1.9)

4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahme: Ackerbrache (siehe textliche Festsetzung 1.10)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - gesetzlich geschütztes Biotop (Wallhecken) gemäß § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) (siehe textliche Festsetzung 1.12)

12 Gesetzlich geschützte Wasserfläche: Wiesentümpel (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG)

13 Gesetzlich geschützte Wasserfläche: Sonstiges naturnahes Gewässer (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG)

Versorgungsleitung Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband

Schutzstreifen Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Grundstücksgrenzen

z. B. 10/2 Flurstücksnummer

Bemaßung in Meter

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1. Die sonstigen Sondergebiete (z. B. SO 1) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dienen der Erzeugung von Solarstrom. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie. Nebenanlagen und notwendige Betriebsanlagen zu den oben genannten Nutzungen sind zulässig, wie z. B. Zuwegungen, Einfriedungen, Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Kameramasten, Monitoring-Container, Löschwasserbehälter. Die zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

1.2. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie nach § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3. Der Abstand der Solarmodule über Geländeoberfläche muss mindestens 80 cm betragen. Die Höhe der Solarmodule beträgt höchstens 4 m. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die gewachsene Geländeoberfläche (gem. § 5 Abs. 9 NBauO). Zwischen den Reihen der Solarmodule ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

1.4. Einfriedungen sind nur in den Sondergebieten und nur als durchlässige Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten und sind nur in der Farbe Grün zulässig. Über der Geländeoberfläche ist ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Alternativ sind Zäune ohne Abstand vom Boden zulässig, wenn Queringhilfen im Abstand von höchstens 50 m für Kleintiere in Form von Rohren (Länge min. 30 cm, Durchmesser min. 20 cm) eingerichtet werden. Temporäre Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.

1.5. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

1.6. Die festgesetzten Wasserflächen innerhalb der Maßnahmenflächen sind zu erhalten.

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

1.7. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 1 sowie die unversiegelten Flächen der Sondergebiete sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Es ist eine autotrophe, standorttypische, nährstoffreiche Saatgutmischung zu verwenden. Die Flächen sind 1-2 mal jährlich ab dem 15.07 zu mähen. Pflegeumbrüche, Walzen, Abschleppen, Striegeln, Nachsaatmaßnahmen sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (z. B. Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wachstumsstoffe) und Düngemitteln (mineralischer und organischer Dünger einschließlich Gülle oder Klärschlamm) sind unzulässig. Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Der Einsatz von Saugmähern ist dabei unzulässig.

1.8. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 2 sind mindestens 3-reihige Strauch-Baumhecken aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Die Gehölze sind mit einem Abstand von maximal 1 m zwischen den Reihen und maximal 1 m in den Reihen anzupflanzen. Die Anpflanzungen müssen eine Mindestqualität von zweimal verpflanzten und vier- bis fünftriebigen Sträuchern mit einer Höhe von 60 bis 100 cm entsprechen. Die Gehölzpflanzungen sind gegen den Verbleib durch Weide- und Wildtiere zu schützen. Soweit die Anpflanzungen im Bestand gesichert sind, ist frühestens nach 3 Jahren und spätestens nach 10 Jahren nach Pflanzung der Schutzzaun zu entfernen. Pflanzungen sind bei Abgang in gleicher Größe und Qualität zu ersetzen. Die Anpflanzung kann in Form geschnittener Gülle oder Klärschlamm) sind unzulässig.

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Silberweide (Salix alba) Salweide (Salix caprea) Schlehe (Prunus spinosa) Gewöhnliche Hundsrose (Rosa canina) Wein-Rose (Rosa rubiginosa) Grau-Weide (Salix cinerea) Hainbuche (Carpinus betulus) Feldahorn (Acer campestre) Vogelkirsche (Prunus avium) Faulbaum (Frangula alnus) Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus) Eberesche (Sorbus aucupia)

1.9. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 3 sind mindestens 4-reihige Strauch-Baumhecken aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Die Gehölze sind mit einem Abstand von maximal 1 m zwischen den Reihen und maximal 1 m in den Reihen anzupflanzen. Die Anpflanzungen müssen eine Mindestqualität von zweimal verpflanzten und vier- bis fünftriebigen Sträuchern mit einer Höhe von 60 bis 100 cm entsprechen. Die Gehölzpflanzungen sind gegen den Verbleib durch Weide- und Wildtiere zu schützen. Soweit die Anpflanzungen im Bestand gesichert sind, ist frühestens nach 3 Jahren und spätestens nach 10 Jahren nach Pflanzung der Schutzzaun zu entfernen. Pflanzungen sind bei Abgang in gleicher Größe und Qualität zu ersetzen. Es sind die Arten der Pflanzliste der Festsetzung 1.8. zu nutzen.

1.10. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 4 sind zum Ausgleich für Lebensraumverlust der Felderliche Ackerbrachen anzulegen. Es ist eine gebietseigene, niedrigwachsende und standortgerechte Saatgutmischung gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden. Die Einsaat ist zwischen dem 01.09. und dem 28.02. durchzuführen. Eine Pflege durch Mahd ist nach Bedarf, höchstens einmal jährlich außerhalb der der artspezifischen Brutperiode (01.03.–31.08.), d. h. zwischen dem 01.09. und dem 28.02. durchzuführen. Diese ist als Mosikmahd durchzuführen, das bedeutet, dass eine Mahd auf maximal 50 % der Fläche zulässig ist und die gemähte Fläche jährlich zu wechseln ist. Die Mahd ist in jedem Fall versetzt auf 50 % der Fläche und mit einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm unter Verwendung von tierschonenden, insbesondere insektenschonenden, Geräten durchzuführen. Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben. Pflegeumbrüche, Walzen, Abschleppen, Striegeln sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (z. B. Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wachstumsstoffe) und Düngemitteln (mineralischer und organischer Dünger einschließlich Gülle oder Klärschlamm) sind unzulässig.

1.11. Die Errichtung eines Zauns und die Errichtung von Erschließungswegen in offenerporiger Bauweise bis zu 800 m² sind innerhalb der Maßnahmenflächen mit den Ordnungsnummern 1 und 2 zulässig.

1.12. Die Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecken) sind von Eingriffen zu schützen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Es ist gebietsheimisches, standorttypisches Pflanzgut zu verwenden. Bäume, für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der Qualität 3x verpflanz, 12-14 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die vorhandenen Wallhecken sind zu erhalten. Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 5 m vom Walifuß entfernt zulässig. Bäume, Sträucher und Hecken dürfen nur so gepflanzt werden, dass die Unterhaltungsarbeiten nicht unverhältnismäßig erschwert werden.

1.13. Die Solarmodule sind ausschließlich trocken oder mit Wasser ohne Zusatzmittel zu reinigen.

1.14. Eine Überstreichung des Plangebiets durch Rotorblätter der Windkraftanlage ist zulässig.

1.15. Der Schutzstreifen des Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverbandes ist von Bebauung und Überpflanzung freizuhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

1. Als Werbeanlage ist lediglich eine Informationsstafel in den Eingangsbereichen mit einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

2. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

HINWEISE

Artenschutz

1. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Bodenarbeiten etc.) ist ausschließlich außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln gem. § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 01. September und dem 28./29. Februar zulässig. Eingriffe zu anderen Zeiten sind erst nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (siehe Kapitel Begründung Teil II Umweltbericht) zulässig. Bauaktivitäten während der Brutzeit (welche vom 1. März bis zum 30. September stattfindet), sind nur zulässig, falls diese bereits vor der Brutzeit begonnen wurden und nicht mehr als fünf Tage am Stück unterbrochen wurden. Andernfalls ist ein fachkundiger Nachweis vorzulegen, dass keine Brutstätten besetzt sind.

2. Um Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Hauptwanderungszeit durchzuführen (Die Hauptwanderungszeit liegt zwischen dem 01. Februar und dem 30. Juni). Sollten die Bauarbeiten innerhalb der Hauptwanderungszeit stattfinden, ist zum Schutz der Amphibien während der Bauphase ab Mitte April ein Amphibienzaun entlang des im Süden von SO 2 befindlichen Gewässers aufzustellen. Der Amphibienzaun ist alle 10 m entlang der Innenseite des Zauns mit Überstreihhilfen in Form von Erdhügeln zu versehen, diese gewährleisten Amphibien einen ungehinderten Zugang zum Gewässer. Zudem ist auf einen Mindestabstand von 5 m zum Gewässersaum zu achten. Eine Mahd ist nicht zulässig solange der Amphibienzaun aufgebaut ist. Nach Abschluss der Bauphase ist der Amphibienzaun wieder zu entfernen. Der Amphibienzaun ist ebenfalls ab Ende August abzubauen.

Schutz von Wallhecken

3. Die vorhandenen Wallhecken sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 22 Abs. 3 des niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NAGBNatSchG) und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werde, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Archäologie

4. Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landkreis Wittmund als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfund ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

5. Sollten Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden, ist gemäß §§ 2, 6, 13 und 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Dunum diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Solarpark Dunum“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dunum, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dunum hat in seiner Sitzung am 28.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Dunum, den

Bürgermeister

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung

Maßstab: 1:2.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand:). Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S.5).

....., den

LGLN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB, Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, Lehmweg 17, 20251 Hamburg.

Hamburg, den

Planverfasser

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Bau GB wurde vom 18.06.2024 bis zum 12.07.2024 durchgeführt.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Anschriften vom 03.06.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Entwurfsbeschluss, Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter "www.....de" veröffentlicht. Zusätzlich haben die Planunterlagen vom bis öffentlich ausgelegen.

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dunum, den

Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dunum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die dazugehörigen Begründung durch Beschluss gebilligt.

Dunum, den

Bürgermeister

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am Im Amtsblatt Nr. des Landkreises Wittmund und im Anzeiger für Harlingerland ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Dunum, den

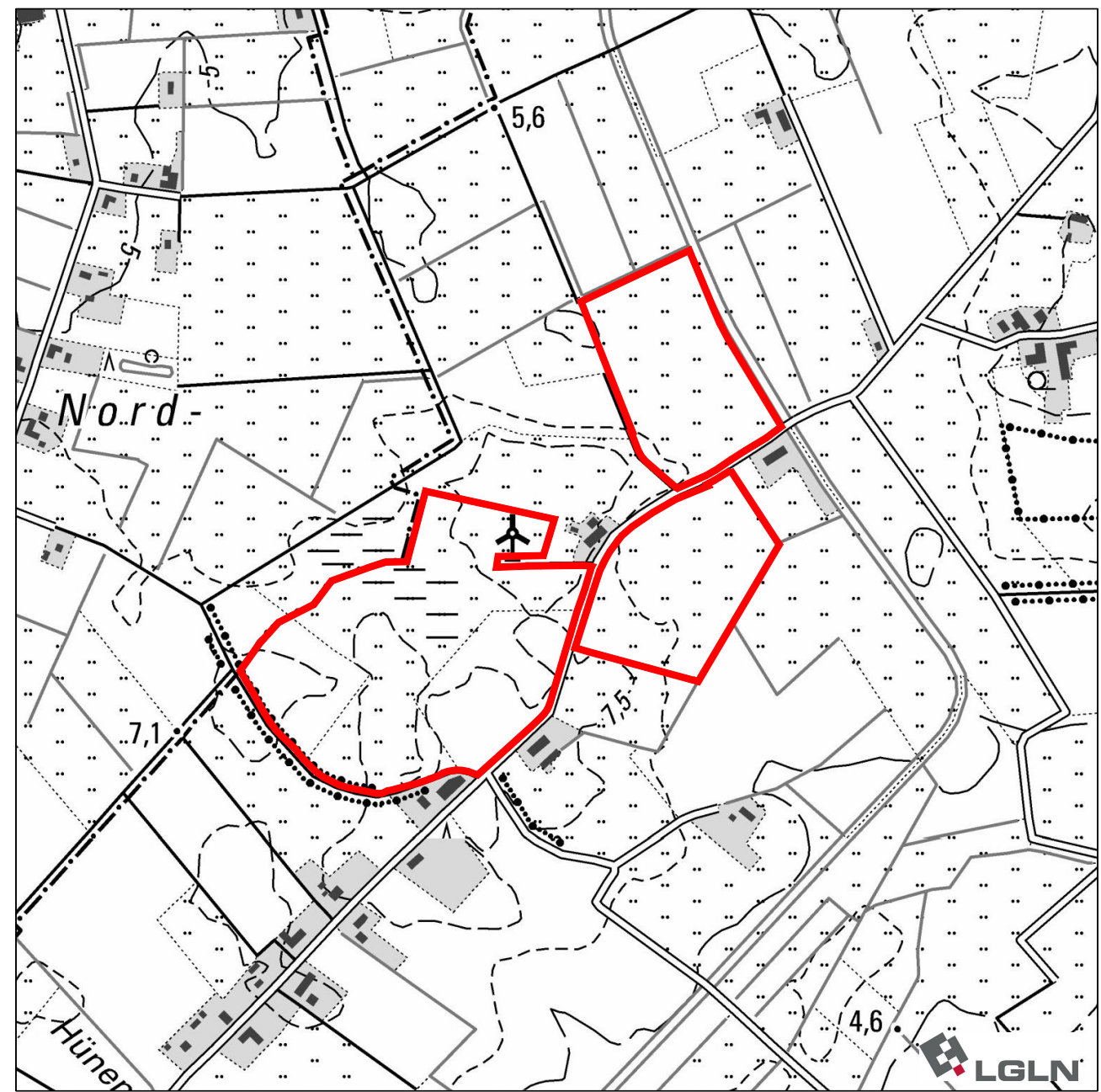
Bürgermeister

10. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Mängeln der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Dunum, den

Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Dunum über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Solarpark am Alten Postweg" mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Beschluss zur Behördenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung, 27.08.2025

ELBBERG / STADT LANDSCHAFT

ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Lehmweg 17, 20251 Hamburg 040 480895-950 mail@elbberg.de www.elbberg.de