

# Gemeinde Hesel

## Bebauungsplan HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor"



M. 1 : 1.500

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik-Freiflächenanlage" 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 in wasserundurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten sowie Zäune). 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 (mehr als 30 Minuten pro Tag und 30 Stunden pro Jahr an einem Immissionsort gem. Licht-Leitlinie mit Ergänzung 2012) entsteht.

Weiterhin sind zulässig:  
• Anlagen zur Energiespeicherung- und -verarbeitung (im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrechtswerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden),  
• Viehhaltung zur Grünpflege,  
• Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes,  
• Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

2. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i. V. m. § 16 (5) und § 19 BauNVO beträgt für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,6. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,04.

3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind zulässige Nebenanlagen. 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 Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:  
Oberkante (OK): Obere Gebäude- oder Modulkante

Unterer Bezugspunkt:  
Teilfläche 1: 4,80 m NHN  
Teilfläche 2: 4,50 m NHN  
Teilfläche 3: 5,00 m NHN

4. Trafostationen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 23 (5) BauGB).

5. An den festgesetzten Gräben innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen und Bauwerke zur Wasserregulierung zulässig.

6. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete und der privaten Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung von Flächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF 1, MF 2) ist auf den unversiegelten Flächen extensives Grünland unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (Nutzung als Grünland, keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen, keine Gabe von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln, bei Bedarf ist eine Nachsaat mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schlitzsaat zulässig, eine bedarfsgerechte Kalkung und Düngung sowie weitere Entwässerungsmaßnahmen oder Veränderungen des Bodenreliefs sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen sind mindestens in der Zeit 01.03. bis zum 15.07. eines Jahres unzulässig, die erste Mahd ist frühestens ab dem 15.07. zulässig - das Mahdgut ist abzufahren und die Mahd ist abschnittsweise, von innen nach außen bzw. einer Seite aus vorzunehmen, 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 herbichtlicher Pflegeschnitt erfolgen, sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist ein Beweidungskonzept, z. B. parzellierte Stoßbeweidung, in Anbetracht der vorliegenden Böden mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen) herzustellen und damit dauerhaft zu begrünen.

7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF 3) ist als Extensivgrünland (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und -abtragungen, Boden- und Materialabtragungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Es sind die Bewirtschaftungsauflagen für Extensivgrünland zu beachten (Die Fläche ist als Grünland zu nutzen, zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen und Veränderungen des Bodenreliefs sollten nicht oder nur unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Zulässig ist eine Nachsaat mit zertifiziertem Regionalsaatgut als Schlitzsaat. Es dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel angewendet werden. Mineralische N-Düngung ist nicht erlaubt. Eine bedarfsgerechte Kalkung und bedarfsgerechte Düngung (mit phosphor- bzw. kalihaltigen Düngemittel) ist mit der UNB abzustimmen. Keine Durchführung von maschinellen Bewirtschaftungsmaßnahmen mindestens in der Zeit 01.03. bis zum 15.07. eines Jahres. Erste Mahd frühestens ab dem 15.07. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Mahd ist von innen nach außen bzw. einer Seite aus vorzunehmen. Es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig. Die Flächen sollen kurzrasig in den Winter gehen; d. h. nach dem zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbichtlicher Pflegeschnitt erfolgen. Sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, sind Viehdichte und Beweidungskonzept (etwa parzellierte Stoßbeweidung) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen). Für die Einsaat ist eine geeignete Regionalsaatgutmischung zu verwenden. Die Wallheckenschutzstreifen sind gehölzfrei zu halten.

8. 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 15 cm auszuführen. Es gelten die Höhenbezugspunkte aus der Festsetzung Nr. 3 für das jeweilige Sondergebiet. Ein Übersteigschutz aus Stacheldraht ist zulässig.

9. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist zwischen den Modulen ein Reihenabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Die Breite der Modulische darf 7,2 m nicht überschreiten.

10. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die für die Modulaufänderung erforderlichen Stützen in den Untergrund zu rammen. Die zur Wartung der Anlage benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen.

11. Die gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abtragungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

12. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gräben und Gehölze zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch standortgerechte Gehölzanzpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlicker sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums 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 Röhrichtern 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. Hierbei ist für eine fachgerechte Abnahme und Überwachung von Vergrümmungsmaßnahmen (z. B. mittels Schwarzbrache) eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. 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.

### 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 (NKG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Hesel die Aufstellung des Bebauungsplans HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Satzung am .....

Hesel, ..... (Siegel) Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2024 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom .....). 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.

Leer, ..... (Siegel)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ..... Unterschrift

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor" hat mit der Begründung vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat den Bebauungsplan HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor" gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die Aufstellung des Bebauungsplans HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplans HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor" stimmt mit der Urschrift überein.

Hesel, ..... Bürgermeister

5. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nach § 22 (3) NNatSchG geschützte Wallhecken.

6. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Grana-ten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Harneln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

7. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Samtgemeinde Hesel während der üblichen Öffnungszeiten aus.

8. Es ist die Bauunverordnungsverordnung (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.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Photovoltaik Freiflächenanlagen" (PV)
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6  
OK ≤ 3,50 m Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß, z. B. OK ≤ 3,50 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Baugrenze
- Grünflächen**  
 Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 Wasserfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
 Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Maßnahmenfläche, hier: Maßnahmenfläche 1 (MF 1)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 Bäume erhalten  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: "Wallhecke"
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

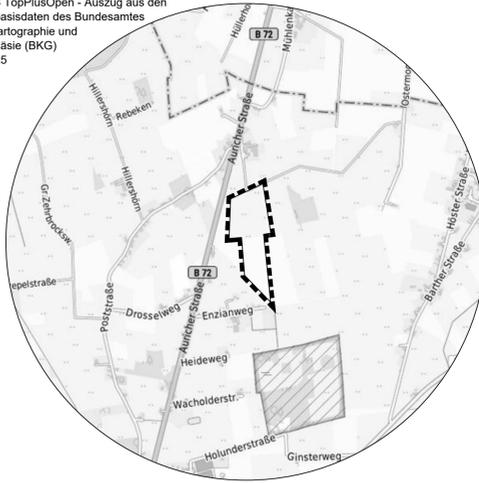
# Gemeinde Hesel

## Landkreis Leer

### Bebauungsplan HE18 "Freiflächen-Photovoltaikanlagen Südermoor"

#### Übersichtsplan unmaßstäblich

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



Vorentwurf

14.05.2025

#### Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

