

Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung sind in Rot hervorgehoben.

**Zeichenerklärung**

Es gilt die Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1057).

- Art der baulichen Nutzung**  
S01: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1)
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,7: Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze
- 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 Boden, Natur und Landschaft**  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5 bis 1.8)
- Sonstige Planzeichen**  
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten des Betreibers der Freileitung (s. textl. Festsetzung Nr. 1.13)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
**Darstellungen ohne Normcharakter**  
Vorhandene Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummer  
Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude  
**Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs**  
Waldabstand  
Bemaßung  
**Nachrichtliche Übernahmen**  
Bauverbotszone nach § 24 NStrG  
110 KV-Freileitung mit Mast  
Leitungsschutzbereich der 110 KV-Freileitung zu Gunsten der DB Energie GmbH

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
1.1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dient der Erzeugung von Solarstrom. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie. Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Umwandlung und Abgabe von überwiegend im Plangebiet erzeugtem Strom, wie z.B. Elektrolyseure und Ladestationen. Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff dienen, sind nur zulässig, wenn die Kapazität des Wasserstoffspeichers eine bestimmte Mengenschwelle für Wasserstoff nicht erreicht. Diese definiert sich nach Spalte 4 zu der Zeile 2.44 der Stoffliste in Anhang 1 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Stofffall-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Art. 107 V v. 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328). Nebenanlagen und notwendige Betriebsrichtungen 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. Der Abstand der Solarmodule über Geländeoberfläche muss mindestens 80 cm betragen. Die Höhe der Solarmodule darf höchstens 3,00 m betragen. Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8 m zulässig. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Geländeoberfläche. Zwischen den Reihen der Solarmodule ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.
- 1.3. Einfriedungen sind nur in den Sondergebieten und nur als durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,40 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 Bodenabstand zulässig, wenn im Abstand von höchstens 50 m Querungshilfen für Klientiere in Form von Rohren (Länge min. 30 cm, Durchmesser min. 20 cm) eingerichtet werden. Temporäre Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.
- 1.4. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die gewachsene Geländeoberfläche (gem. § 5 NBauO), der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
1.5. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 1 sind als Extensivgrünland über Initialsaat zu entwickeln und zu pflegen. Die Initialsaat erfolgt auf mind. 50 % der Fläche mit zertifiziertem, gebietsheimischen Wildpflanzenmixsatz des Ursprungsgebietes 1. Nachsaatmaßnahmen von vorwiegend Wirtschaftsgräsern sind unzulässig. Es ist eine ein- bis zweifache Mahd zulässig, die zum Schutz der Offenlandbrüter im Frühjahr vor dem 01.04. und ab dem 01.08. erfolgt. Optional ist eine Beweidung mit Schafen zulässig. Die Mahdhöhe darf 6 cm nicht unterschreiten. An den Handstreifen werden Altgrasräume über den Winter abzugeben. Das Mahdgut ist vollständig abzuführen. Das Anlegen von Silagestellen und Futtermetern auf der Fläche sind nicht zulässig. Unzulässig sind auch Pflegeumbrüche, Walzen, Abschleppen, Striegeln und der Einsatz von Pflanzenschutz (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Nuckstoffs) und Düngemitteln (mineralischer und organischer Dünger einschl. Gülle oder Klärschlamm) sowie der Einsatz von Säugmähern. Hochbauten jeglicher Art (ausgenommen Zäune gemäß der Festsetzung 1.3) und Bodenversiegelungen sind unzulässig. Die Einsaat ist spätestens bis zum übernächsten Herbst nach der Inbetriebnahme durchzuführen.
- 1.6. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 2 sind mindestens 3-reihig Strauch-Baumhecken aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen vorzunehmen. Die Gehölze sind im Abstand von maximal 1 m zwischen und in den Reihen zu pflanzen. Sträucher sind in der Mindestqualität leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe: 70-90 cm zu verwenden. Die Bäume sind in der Mindestqualität Heister, 2 x verpflanzt, Höhe: 150-200 cm zu verwenden. Der Anteil der Bäume an den Gehölzen sollte 10 Prozent nicht unterschreiten. Die Gehölzpflanzungen sind gegen Verbleib durch Weide- und Wildtiere zu schützen. Soweit die Anpflanzungen im Bestand gesichert sind, ist frühestens nach 6 Jahren und spätestens nach 10 Jahren nach Pflanzung der Schutzzaun zu entfernen. Es ist eine Entwicklungspflege von 5 Jahren erforderlich. In dieser Zeit sind die Gehölze bedarfsweise zu bewässern. Bäume sind bei Abgang in Größe und Qualität zu ersetzen. Sträucher sind bei mehr als 10% Ausfall zu ersetzen. Vor allem die Stilleiche ist bei Trockenheit ausreichend zu bewässern, um den Anwuchserfolg zu gewährleisten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zum übernächsten Herbst nach der Inbetriebnahme durchzuführen. Es sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu nutzen.  
Sträucher: Gemeine Hasel (Corylus avellana), Schilke (Prunus spinosa), Gewöhnliche Hunds-Rose (Rosa canina), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Bäume: Sanddorn (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Es ist ein Managementplan vorzulegen, der die gute fachliche Praxis und den Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen sichert.

- 1.7. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 3 sind auf den der Kreisstraße zugewandten Seiten bzw. der südlichen Wohnbebauung zugewandten Seiten Strauchhecken gemäß Festsetzung 1.6 vorzunehmen; Arten gemäß Liste Sträucher. Auf den der Kreisstraße bzw. den der Wohnbebauung abgewandten Seiten sind Maßnahmen gemäß der Festsetzung 1.5 vorzunehmen. Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 3 ist die Anlage von Zufahrten in offener Bauweise bis insgesamt maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.8. Die unversiegelten Flächen der Sondergebiete sind gemäß den Vorgaben der Festsetzung 1.5 als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen.
- 1.9. An geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets sind zehn Totholzhaufen im Umfang von mind. 3 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten.
- 1.10. Kabelverlegungen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- 1.11. Für die Errichtung der Modultische sind verzinkte Stahlprofile nicht zulässig; Farbstriche oder Farbschichtungen an den Rumpffprofilen sind nicht zulässig.
- 1.12. Die Solarmodule sind ausschließlich trocken oder mit Wasser ohne Zusatzmittel zu reinigen.  
**Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.13. Auf den mit Geh- und Fahrrechten (GF) zu belastenden Flächen sind für Wartungs-, Instandhaltungs- und Betriebsaufgaben die Erreichbarkeit der Maststandorte mit einer Zuwegung zu gewährleisten. Die Flächen sind von jeglichen Hochbauten und Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

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

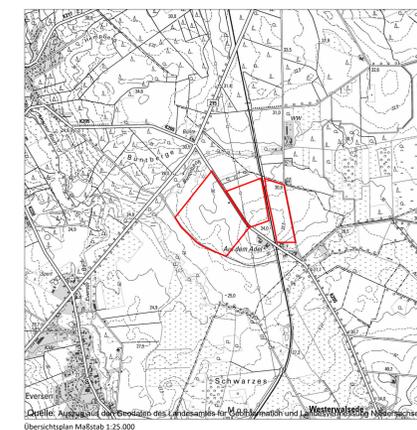
- Werbeanlagen**  
Als Werbeanlage ist lediglich eine Informationstafel je Eingangsbereich mit einer maximalen Größe von 4 m<sup>2</sup> zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).
- Hinweise**  
**Artenschutz**  
1. Die Artenschutzrechtlichen Verbotbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.  
Für die Felderche werden funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) auf externen Flächen durch Entwicklung von Extensivgrünland erbracht. Die Flächen haben eine Größe von 10,7 ha und liegen auf dem Flurstück 426/5 sowie auf Teilen des Flurstückes 427/1, Flur 8, Gemarkung Ahausen.  
**Archäologie**  
2. Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.  
**Wasserschutzgebiet**  
3. Das Plangebiet liegt vollständig in dem durch Verordnung vom 21.12.2011 festgesetzten Wasserschutzgebiet Wasserversorgungsverbandes Rotenburg Land, Schutzzone III A. Dementsprechend sind die Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Grundätze des Trinkwasserschutzes zu beachten, um schädliche Einwirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden. Handlungen, die dem Trinkwasserschutz entgegenstehen, sind zu unterlassen.  
**Leitungsschutz 110-kV-Leitung**  
4. Innerhalb des Schutzrefrezen sind die Höhen-, Seitenbeschränkungen und Schutzabstände gem. DIN EN 50341 / VDE 0210 und 0105 zu beachten. Die Photovoltaikanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den spannungsführenden Leiterseilen (bei max. Durchhang der Bahnstromleitung) aufweisen. Ein Potentialausgleich mit erforderlicher Erdung ist zu erstellen.

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB (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 Ahausen diesen Bebauungsplan Nr. 25 „Solarpark Auf dem Adel“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

**Verfahrensmerkmale**

- 1. Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Ahausen hat in seiner Sitzung am 31.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.  
Ahausen, den .....  
Bürgermeister
- 2. Planunterlagen  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung .....  
Maßstab: 1:2.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Die Planunterlagen entsprechen 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 .....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- 3. Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ELBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckbrecht Partnerschaft mbB, Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, Lehmgew 17, 20251 Hamburg.  
Hamburg, den .....  
Planverfasser

- 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am XXXX.XXXX durchgeführt (Bekanntmachung vom XXXX.XXXX).
- 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. § 9 Abs. 1 BauGB am XX.XX.XXXX unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 6. Entwurfsbeschluss, Öffentliche Auslegung  
Der Rat der Gemeinde Ahausen hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX 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 XX.XX.XXXX 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 XXXX.XXXX bis XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter „www.....de“ veröffentlicht.  
Zusätzlich haben die Planunterlagen vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausliegen.
- 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 XX.XX.XXXX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Ahausen, den .....  
Bürgermeister
- 8. Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Ahausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die dazugehörige Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Ahausen, den .....  
Bürgermeister
- 9. Inkrafttreten  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Rotenburg (Wümme) ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.  
Ahausen, 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.  
Ahausen, den .....  
Bürgermeister



**Satzung der Gemeinde Ahausen über den Bebauungsplan Nr. 25 "Solarpark Auf dem Adel" mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung**