PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (NdsAGBauGB) hat der Rat der Gemeinde Bülstedt den Bebauungsplan Nr. 6 „Solarpark Bülstedt-Süd", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Bülstedt, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bülstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Solarpark Bülstedt-Süd" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom bis einschließlich ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bülstedt, den

Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Antrag aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die erforderlichen bestehenden baulichen Anlagen sowie die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke nach (Stand vom 05.04.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und weiterer baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den

Öff. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Solarpark Bülstedt-Süd" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Bremer Straße 6
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bülstedt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Solarpark Bülstedt-Süd" und die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden in der Zeit vom bis einschließlich ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bülstedt, den

Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bülstedt hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Solarpark Bülstedt-Süd" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden in der Zeit vom bis einschließlich ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bülstedt, den

Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bülstedt hat den Bebauungsplan Nr. 6 „Solarpark Bülstedt-Süd" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bülstedt, den

Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 „Solarpark Bülstedt-Süd" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bülstedt, den

Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 „Solarpark Bülstedt-Süd" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Bülstedt, den

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

Die Sonstigen Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-PV" dienen der Nutzung der Sonnenenergie. Die Sondergebiete sollen die Flächen für die hierzu erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen bereitstellen.

In den Sondergebieten sind folgende Nutzungen, bauliche Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

Innerhalb der Baugrenzen:

- Photovoltaikmodule in Festaufständerung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,
- Technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Trafostationen und Wechselrichter),
- Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen,
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren. In den Zaunanlagen sind Durchlässe für Niederwild von mind. 20cm vorzusehen
- Anlagen zur Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie, wie insbesondere Batteriespeicher, Wechselrichter, Transformatoren sowie sonstige technische Einrichtungen, die der Aufnahme, Umwandlung, Speicherung und Einspeisung elektrischer Energie dienen.

Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen:

- Die für die Errichtung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Straßen und Wege,
- Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Photovoltaikanlagen,
- Anpflanzungen für die Eingrünung zur freien Landschaft,
- Landwirtschaftliche Nutzungen und Anlagen,
- Löschwasserleitungen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

2.1 In den Sonstigen Sondergebieten dürfen die baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen von max. 4 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

2.2 In den Sonstigen Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

2.3 In den Sonstigen Sondergebieten darf die tatsächliche Versiegelung durch die Flächen für die Aufständerung der Modultische, die erforderlichen baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen sowie die erforderlichen Wege die folgenden Werte nicht überschreiten:

Sondergebiet	Maximal zulässige Versiegelung
SO 1	1 %
SO 2	1 %
SO 3	1 %
SO 4	2 %
SO 5	1 %
SO 6	1 %
SO 7	1 %
SO 8	3 %

3. BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

3.1 In der abweichenden Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO bauliche Anlagen bzw. aneinandergereihte Solarmodule mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

3.2 Im SO 1 - SO 3 gelten für die Errichtung von Photovoltaikanlagen folgende zusätzliche Auflagen:
- Mindestreihenabstand der Modultische von 3,5 m
- Modulunterkante mindestens 0,8 m
- Überspannte Tiefe der Modultische von maximal 5 m
- Mindestens 1/3 extensive bewirtschaftete Grünlandnutzung (siehe Bewirtschaftungsauflagen textl. Fests.Nr. 5.2)

Die im SO 1 - SO 3 enthaltenen Maßnahmenflächen sind den Bewirtschaftungsbedingungen der textl. Fests. Nr. 5.2 zu entnehmen.

3.3 Im SO 8 sind 4 Flächen in einer Größe von 30 x 30m von Bebauung freizuhalten (Feldlerchenfenster) und entsprechend der Festsetzung [**5.1**] zu bewirtschaften. Der Abstand untereinander und zu vertikalen Baum- und Strauchstrukturen muss mindestens 100m betragen.

4. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

Innerhalb der 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind 3-reihige Strauchhecken anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur Erreichbarkeit der einzelnen Sondergebiete ist jeweils eine Zuwegung mit einer Breite von max. 6 m zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80 /120
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	3 j. v. S. 80 /120
*Euonymus europaea**	Pfaffenhütchen*	2 j. v. S. 60 /100
Prunus spinosa	Schlehe	1 j. v. S. 60 /100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80 /120
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60 / .80
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60 / .80
Salix caprea	Salweide	1 j. v. S. 60 / .80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60 / .80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 /100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60 /100

* 3 j. v. S. 80/120 = Sojährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 – 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen auf dem Flurstück im Sondergebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. MASSNAHMENFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

5.1 Entwicklung einer Blühfläche

Die Maßnahmenflächen [**M1**] sind als Blüh, Brache- und Stukzessionsstreifen herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Die Ansaat der Fläche hat mit der Saatgutmischung „Göttinger Mischung" oder die „Wildarten-Mischung Rebhuhn" oder Saatgutmischung „24 NI Mehrjähriige Bühstreifen BS 2 Niedersachsen" nach Beginn der Baulätigkeiten im Plangebiet zu erfolgen. Die Fläche darf maximal einmal jährlich gemäht oder gemulcht werden. Maximal nach 3 Jahren sind die Flächen einmal zu mähen bzw. zu mulchen, um aufkommendem Gehölzaufwuchs zu verhindern. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und mineralischen Düngemitteln ist nicht zulässig.

Die Kompensation der unter der Festsetzung [**3.3**] genannten Feldlerchenfenster ist hinsichtlich der Bewirtschaftung einmal jährlich zu mähen, das Mahdgut abzutragen und keinerlei Bearbeitung/Bewirtschaftung in der Brut- und Aufzuchtzeit der Feldlerche von Anfang März bis Mitte August durchzuführen. Die Ackerbrache ist spätestens alle 5 Jahre einmal umzubrechen und schwarz zu machen.

5.2 Entwicklung eines Mesophilen Grünlands / Extensive Grünlandnutzung

Innerhalb der Maßnahmenfläche [**M2**] ist eine mäßig nährstoffreiche Nasswiese (GNM) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist es, auf der Fläche den anliegenden hochwertigen Biotoptyp durch extensive Bewirtschaftungsauflagen in eine naturnahe Wiese aus Kräutern und Hochstauden sowie Süß- und Sauergräsern zu entwickeln. Im Vorwege zur Erreichung des Biotoptyps ist eine Bodenbeprobung zur Unterstützung durchzuführen, um eine gezielte Düngung zu erzielen Innerhalb der Maßnahmenflächen [**M3**] sind extensive Grünlandnutzungen beizubehalten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Gemeinde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Bewirtschaftungsbedingungen:

1. Das Grünland muss ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet oder mit Schafen und Ziegen nachbeweidet (Mähweide) werden. Mulchen ist nicht gestattet.
2. Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
3. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 01.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
4. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenreliefe) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
5. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Grüppen und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres.
6. Eine Erstzugs-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N/ 20 kg P/ 40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 20.03. und nach dem 15.06. gestattet.
7. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Abstellen/ Lagern von Materialien / Gegenständen (Rundballen/Silage, Dünger- /Mist- oder Komposthaufen, etc.)
8. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
9. Eine Änderung der Nutzungstermine und/oder Bewirtschaftungsauflagen ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.

6. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neuanpflanzungen standortgerechter, einheimischer Laubbäume oder Sträucher gleichartig zu ersetzen, Bei alten Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

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

2. ALTLASTEN

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. BODENFUNDE

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.

4. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Teilflurstück 5/2, Flur 1 Gemarkung Wehnsen in einer Größe von 11.450 m² ist dem Sondergebiet im Plangebiet zugeordnet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO 1 - SO 8 — **Sonstige Sondergebiete (Freiflächen-PV)** (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — **Grundflächenzahl als Höchstmaß** (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

OK — **Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — **Abweichende Bauweise** (§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze — **Baugrenze** (§ 23 (2) BauNVO)

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Naturschutz

M1 – M3 — **Maßnahmenflächen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

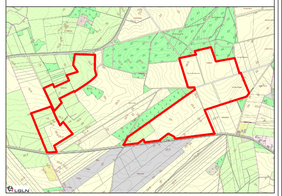
Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a u. 25b BauGB)

Einzelbäume zum Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:12.500



GEMEINDE BÜLSTEDT
Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

- Solarpark Bülstedt-Süd -

- Fassung für den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB -

N
12.000

Stand: 19.01.2026

0 50 100 200 Meter