PLANZEICHNUNG M. 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,7 — Grundflächenzahl

MH 3,00 m — Höhe der Module als Höchstmaß, hier Modulhöhe in m

GH 3,00 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier Gebäudehöhe in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein-/ Ausfahrtbereich

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

z.B. A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A1 - Einsaat und Entwicklung von extensivem Grünland innerhalb der Baugrenze
A2 - Einsaat und Entwicklung von extensivem Grünland außerhalb der Baugrenze
A3 - Eingrünung mit einer dreireihigen Hecke
A4 - Anpflanzungen von 39 Hochstämmen mit zweireihiger Unterpflanzung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

hier: Traufkronenbereiche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebaungsplanes

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Flurstückgrenze

127 — Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

353,20 — Geländehöhenpunkte

Höhenlinien

Kronentraufbereiche der Bäume im und angrenzend an das Plangebiet

5,5 — Maßzahl in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

1. Art der Nutzung
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Darin sind zulässig:
Freiflächen-Photovoltaikanlagen einschließlich
- bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaikmodule) in Aufständerung (**a**)
- bauliche Anlagen / Gebäude wie Wechselrichter, Transformatorenstationen (**b**), Übergabestationen, Schaltanlagen, Batteriespeicher
- Erschließungsflächen zur Unterhaltung der Anlage im Betrieb einschließlich der Unterflur-Einspeise-Verzeugungsleitung
- Gebäude zur Lagerung von Technik und Pflegewerkzeug sowie als Schafunterstand / -wetterschutz (**c**)

2. Maß der Nutzung
Als Maß der baulichen Nutzung ist für den Teil des Sondergebietes / Vorhabengebietes, der der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen dient, eine Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
(Bei Aufständerung / Montagetischen maximal überbaubare Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche.)
Überschreitungen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen
Für das Sonstige Sondergebiet wird in von den offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen über 50 m zulässig sind.
- Gebäudehöhe-GH: Technische bauliche Anlagen, Gebäude zur Lagerung von Technik und Pflegewerkzeug sowie als Schafunterstand / -wetterschutz bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 3,00 m über Geländeoberfläche
- Modulhöhe-MH: Photovoltaikmodule mit Rammpfosten (Modultische) mit einer maximalen Höhe - Oberkante der Module - von 3,00 m über Geländeoberfläche
- es ist eine Mindesthöhe von 2,50 m bei den baulichen Anlagen einzuhalten

Ein Mindestabstand zwischen den PV-Modulen und der Bodenoberfläche von 0,80 m ist einzuhalten.

Als unterer Bezugspunkt der Geländeoberfläche gemäß § 18 BauNVO gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull).

Als Obere Bezugspunkte gelten:
MH: oberer Abschluss Modulreihe
GH: oberer Abschluss Attika bei Flachdach, First bei geneigtem Dach

4. Bauweise
Für das Sonstige Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen über 50 m zulässig sind.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A1 - Einsaat und Entwicklung von extensivem Grünland innerhalb der Baugrenze
Bei Flächen unterhalb und zwischen den Photovoltaikmodulen wird eine Grünlandeinsaat mit Regiosaatgut Photovoltaik (30 % Kräuter, 70 % Gräser; UG 1 - Nordwestdeutsches Tiefland nach RegioZert) vorgesehen und extensiv bewirtschaftet. Wird die Fläche als Mähweise gepflegt, wird eine 1-2 malige Mahd pro Jahr durchgeführt. Die erste Mahd sollte ab Juli stattfinden. Vor Juni sollte eine Mahd nur vor den Modulen unter Verschattungsgesichtspunkten erfolgen. Eine ggf. notwendige zweite Mahd wird in einem Mindest-Zeitabstand von 6 Wochen zur ersten Mahd durchgeführt. Das Mahdgut soll abtransportiert und - wenn möglich - einer stofflichen oder energetischen Nutzung zugeführt werden. Im Falle einer Beweidung mit z.B. Schafen oder Ziegen, soll diese ab Juli, d.h. nach Ende der Brut- und Setzzeit, stattfinden. Der Einsatz von Düngern und Gülle sowie von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Auf Pflegerückstände sowie Nachsaat wird verzichtet. Bei der Einsaat und den ersten Pflegeeinsätzen sind die Hinweise des Saatgutherstellers zu befolgen.

A2 - Einsaat und Entwicklung von extensivem Grünland außerhalb der Baugrenze
In nicht durch Gehölze oder technischen Anlagen beanspruchten Teilen des Sonstigen Sondergebiets wird eine Grünlandeinsaat mit Regiosaatgut Magerrasen sauer (30 % Kräuter & Leguminosen, 70 % Gräser; UG 1 - Nordwestdeutsches Tiefland nach RegioZert) vorgesehen.
Wird die Fläche als Mähweise gepflegt, wird eine 1-2 malige Mahd pro Jahr durchgeführt. Die erste Mahd sollte ab Juli stattfinden. Vor Juni sollte eine Mahd nur vor den Modulen unter Verschattungsgesichtspunkten erfolgen. Eine ggf. notwendige zweite Mahd wird in einem Mindest-Zeitabstand von 6 Wochen zur ersten Mahd durchgeführt. Das Mahdgut soll abtransportiert und - wenn möglich - einer stofflichen oder energetischen Nutzung zugeführt werden. Im Falle einer Beweidung mit z.B. Schafen oder Ziegen, soll diese ab Juli, d.h. nach Ende der Brut- und Setzzeit, stattfinden. Der Einsatz von Düngern und Gülle sowie von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Auf Pflegerückstände sowie Nachsaat wird verzichtet. Bei der Einsaat und den ersten Pflegeeinsätzen sind die Hinweise des Saatguthersteller zu befolgen.

A3 - Eingrünung mit einer dreireihigen Hecke
Die geplante PV-FFA wird nach Osten durch eine Gehölzpflanzung in die Landschaft eingebunden. Dazu wird entlang der östlichen Seite eine insg. ca. 5,5 m breite Baum- und Strauchhecke inkl. Saumbereich gepflanzt. Die Hecke wird 3-reihig mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand der Sträucher und Bäume von 1,0 m in der Reihe vorgesehen. Der äußere, jeweils ca. 1 m breite Rand wird als Krautsaum entwickelt. Der Anteil an Bäumen darf 10 Prozent nicht unterschreiten.
Pflanzqualität:
Bäume: Hei, 3 x v., H 125 - 150 cm
Sträucher: 2 x v., je nach Art der Sortierung 60/80 cm, 80/100
Während der mind. 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Heckenpflanzung mit einem „kaninchensicheren Wildschutzzaun" gesichert. Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Pflanzung durch regelmäßige Mahd und Wässerung derart entwickelt, dass der Charakter einer geschlossenen Baum- und Strauchhecke erreicht wird. Im Rahmen der Pflege sind Ausfälle >10% gleichwertig zu ersetzen.

Vorschlagsliste zu A3) Gehölziste standortheimische Sträucher:
- Gemeine Heckenrose (Rosa canina)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gewöhnlicher Hasel (Corylus avellana)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas oder sanguineum)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Feldahorn (Acer campestre)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A4 - Anpflanzungen von 39 Hochstämmen mit zweireihiger Unterpflanzung
Entlang der Straße „Zum Eckelbusch" sowie entlang des westlichen Randes des Geltungsbereichs (Übergang Firmengelände) sind gemäß den Vorgaben der Stadt Lohne und des Landkreises Vechta insg. 39 Bäume (Hochstamm) zu pflanzen. Die Baumpflanzungen erfolgen entlang der Straße zweireihig und entlang der westlichen Seite einreihig in einem Pflanzraster von ca. 10 m x 10 m. Die Baumreihen werden durch eine 2-reihige Unterpflanzung mit Sträuchern ergänzt, so dass insgesamt der Charakter einer Strauchbaumhecke entsteht.
Pflanzqualität:
Bäume: Hei, 3 x v., H 125 - 150 cm
Sträucher: 2 x v., je nach Art der Sortierung 60/80 cm, 80/100
Während der mind. 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Baum- und Heckenpflanzung mit einem „kaninchensicheren Wildschutzzaun" gesichert. Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Pflanzung durch regelmäßige Mahd und Wässerung derart entwickelt, dass der Charakter einer geschlossenen Baum- und Strauchhecke erreicht wird. Im Rahmen der Pflege sind Ausfälle >10% gleichwertig zu ersetzen. Die Auflagen aus der Wiederherstellungsverfügung vom 18.11.2025 (Az.: 66-2684-2025-61) sind zu beachten.

Vorschlagsliste zu A4) Gehölziste standortheimische Baumarten und Sträucher
- Eiche (Quercus robur)
- Gemeine Heckenrose (Rosa canina)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)H
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gewöhnlicher Hasel (Corylus avellana)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas oder sanguineum)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Feldahorn (Acer campestre)

6. Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB
Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind in dem Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

1. Einfriedung
Einfriedungen / Zaunanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über Geländeoberfläche plus Übersteigschutz (45°, 40 cm) mit einem Bodenabstand von mindestens 0,20 m. Es sind grün gefärbte bzw. mit grünem Kunststoff ummantelte offene bzw. luftdurchlässige Zäune (z. B. Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun) zu verwenden. Als grün gelten folgende RAL- Farben: 6001 Smaragdgrün, 6002 Laubgrün, 6005 Moosgrün, 6010 Grasgrün, 6017 Maigrün, 6025 Farngrün, 6029 Minzgrün, 6035 Perlgrün. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig

2. Materialien für Zufahrten und Zuwegungen
Innerhalb des Sondergebietes sind Wege zur Unterhaltung und Pflege der Anlage in einer Breite von max. 4,00 m zulässig. Aufstell- und Bewegungsflächen ausschließlich aus gebrochenem natürlichem Gestein (z.B. Granit, Muschelkalk) zulässig. Eine für Einsatzfahrzeuge notwendige Tragfähigkeit, eine Frostsicherheit und gute Verdichtbarkeit sind sicherzustellen.
Die Oberfläche von Zufahrten und Zuwegungen ist als Grasweg oder aus wassergebundenem bzw. durchlässigem Material herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

III. BODENDENKMALPFLEGE GEM. § 9 (6) BauGB i.V.M. NDSCHG

1. Ausreichend im Vorfeld der Bodeneingriffe muss in Norden und in Süden des Gebietes durch zwei West-Ost ausgerichtete Sondiergräben durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand der Weg vorhanden ist.
2. Mind. 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.
3. Neben den zwei angeordneten Sondagen im Norden und Süden ist eine Begehung des Geländes mit der Metallsonde vorzunehmen.
4. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
5. Die Vorhabenträger haben sich frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

HINWEISE

IV. HINWEISE

1. Schutzmaßnahmen
Einzelbaumschutz / Sicherung von Gehölzbeständen
An den Arbeitsraum angrenzende und aus dem Bestand zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen gemäß DIN 18920 und R SBB 450 zu Beeinträchtigungen zu schützen. Geeignete Maßnahmen stellen mittels Drainagerohr abgeplosterte Bohlenummantelungen des Stammes und feste Schutzzäune bei flächigen Gehölzbeständen, z.B. aus Holzbrettern, Maschendraht, Knotengeflecht oder Baustahlmatten mit einer Höhe über Gelände von 1,5 m bis 2,0 m, dar. Erforderlich werdende Aufastungen zur Freihaltung des Lichtraumprofils sollen von ausgebildetem Fachpersonal vorab durchgeführt werden.
Bodenverdichtungen im unbefestigten Wurzelbereich (Kronentraufe) sind zu unterlassen.
Bodenauftrag im Wurzelbereich (Kronentraufe) soll grundsätzlich vermieden werden.
Ist ein Bodenauftrag nicht zu vermeiden sind im Wurzelbereich schadensbegrenzende Maßnahmen durchzuführen.
Diese umfassen eine Reduzierung bzw. Verzicht von Bodenauftrag im Stammbereich, zudem sind ggf. alte Wurzelhorizonte durch Belüftungsschektoren zu erhalten. Die Anfüllung erfolgt mit leichtem und nährstoffreichem Boden.

2. Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen nachteiliger Umweltauswirkungen
1) Umsichtige Ausführung der Bauarbeiten / bauzeitliche Flächeninanspruchnahme
Um die Eingriffsauswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser zu minimieren, sollen für temporär beanspruchte Flächen (Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen etc.) möglichst bereits versiegelte Flächen gesucht werden. Stehen solche nicht ausreichend zur Verfügung, sollen alternativ naturschutzfachlich geringwertige Flächen genutzt werden. Gehölzbestände oder sonstige sensible Vegetationsflächen sind zu schonen. Der Flächenverbrauch soll auf ein geringstmögliches Maß beschränkt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme werden die vorübergehend beanspruchten Flächen ihrem Ausgangszustand entsprechend wieder hergestellt.

HINWEISE

2) Fachgerechte Handhabung des Bodens / Oberbodens
Boden ist gemäß DIN 18915 und DIN 19731 sachgerecht ein- und auszubauen, zu lagern und vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Nicht unmittelbar weiter verwendeter Boden ist in Bodenmieten getrennt nach Ober- und Unterboden und ggf. weiter getrennt nach den Bodenhorizonten und abseits vom Baubetrieb zu lagern. Oberbodenmieten sind entsprechend DIN 18300, DIN 18320 und DIN 19731 anzulegen. Bei einer Lagerung länger als zwei Monate ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen. Die Oberbodenmiete darf zur Begrenzung der Verdichtung höchstens 2 m betragen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Überschüssiger Oberboden soll als Vegetationstragschicht wiederverwendet werden, so dass An- und Abtransporte nach Möglichkeit vermieden werden. Eine Vermischung des Oberbodens mit Baumaterialien ist zu vermeiden.

3) Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauzeit
Grundsätzlich sind Schadstoffeinträge in Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser zu vermeiden. Plätze zur Betankung und Wartung von Baufahrzeugen sollen so eingerichtet werden, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund bzw. in Oberflächengewässer gelangen. Obindemittel sind jederzeit vorzuhalten. Baumaschinen und -geräte sind gegen Öl- und Treibstoffverluste mittels Tropfwannen zu sichern. Maschinenstandorte sollen täglich auf Tropfreste untersucht werden. Elektrisch betriebene bzw. abgasarme Maschinen und Fahrzeuge sollen bevorzugt werden.

4) Einsatz einer Umweltbaubegleitung/ökologischen Baubegleitung
Zur Kontrolle einer zulassungs- und umweltrechtskonformen Baudurchführung soll eine Umweltbaubegleitung (UBB) eingesetzt werden. Der Umfang der Umweltbaubegleitung orientiert sich nach dem Handbuch für die Vergabe und Ausführung von freiberuflichen Leistungen im Straßen- und Brückenbau (HVA F-StB, in der jeweils aktuellen Ausgabe) und der HVA F-StB Leistungsbeschreibung Umweltbaubegleitung. Die UBB ist dabei durch fachlich qualifiziertes Personal durchzuführen. In der Bauzeit sollte die Baustelle zweiwöchentlich begangen und auf mögliche Verstöße gegen umweltfachliche Auflagen der Genehmigung und gesetzliche Vorgaben kontrolliert werden. Die UBB umfasst sowohl eine Überwachung / Kontrolle der artenschutzrechtlichen Belange als auch anderer umweltrelevanter Aspekte. Sie stellt weiterhin sicher, dass die umweltrelevanten Verpflichtungen sowie die einschlägigen, auf den Schutz der Umwelt bezogenen gesetzlichen Vorgaben im Zuge der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt werden. Auf unmittelbares Fehlverhalten in der Bauausführung sollen die entsprechenden Personen direkt hingewiesen werden. Die UBB soll an Baubesprechungen teilnehmen und die für den Bau verantwortlichen Personen unterweisen.
Alle Beobachtungen während der Kontrollgänge werden dokumentiert und in Begehungsprotokollen festgehalten. Die Durchführung der UBB soll in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erfolgen und dieser rechtzeitig vor Baubeginn angezeigt werden.

2. Schutz vor schädlichen Bodeneinträgen durch Reinigungsmittel
Auf den Einsatz von Chemikalien bei der Reinigung der Solar-Module ist zu verzichten, um einen Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu vermeiden und eine schadfreie Versickerung in das Grundwasser nicht zu gefährden.

3. Verwendung von Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4. Lärmimmissionen
Technische Anlagen (Wechselrichter - Zentralwechselrichter / Stringwechselrichter), Transformatoren, Mittelspannungs-Schaltanlage, Batteriespeicher mit Ventilatoren) sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes nur in einem Abstand von mind. 50,00 m zu benachbarten Wohngebäuden inklusive deren umliegenden Grundstücken vorzusehen.
Die von den Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie von deren technischen baulichen Anlagen und allen weiteren zum Betrieb zugehörigen Bereiche verursachten Geräuschimmissionen dürfen im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb des Betriebes nicht zu einer Überschreitung der Immissions- richtwerte (IRW) nach Nr. 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der aktuell gültigen Fassung beitragen. Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen sind so zu begrenzen, dass an wohngenutzten Immissionsorten Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags / 35 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Die Emissionen der Geräte müssen einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen
A) Baufeldfreimachung / Bauzeitenregelung / Baufeldkontrolle
Die erstmalige Flächeninanspruchnahme (Baufeldfreimachung) ist außerhalb der Kernbrutzeit der Vögel (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli eines Jahres) vorzunehmen.
Eine Durchführung innerhalb der Brutzeit kann zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass Beeinträchtigungen der Tierwelt und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Dafür soll das Baufeld regelmäßig vor Errichtung der Baustelle / vor Baubeginn vollständig begangen und kontrolliert werden, um zu überprüfen, ob im Baufeld sowie im Bereich der Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen Brutbabitate und Lebensstätten wertgebender Arten vorhanden sind. Bei Vorkommen wertgebender Arten werden artspezifische Vergrämungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Die Kontrolle kann im Rahmen der Umweltbaubegleitung erfolgen oder durch eine sonstige fachkundige Person. Bei Durchführung der Baumaßnahme in den Wintermonaten, d. h. außerhalb des Brut- und Vegetationszeitraumes, kann die Baufeldkontrolle entfallen.

B) Verzicht auf nächtliche Bauarbeiten
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von dämmerungs- und nachtaktiven Säugetieren (z.B. Fledermäuse) und Vogelarten ist zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang eine nächtliche Durchführung von Bauarbeiten bzw. eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

C) Kontrolle auf Vorkommen von Amphibien
Vor Beginn von Baumaßnahmen, die im unmittelbaren Umfeld von Oberflächengewässern stattfinden, soll der betroffene Gewässerabschnitt auf ein Vorkommen von Amphibien oder Laich kontrolliert werden. Sollten Amphibienvorkommen innerhalb des Gewässers oder im näheren Umfeld nachgewiesen werden, sind diese fachgerecht zu bergen und in ein geeignetes Ersatzgewässer umzusetzen. Zur Legitimierung der Bergung und Umsiedlung ist ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Sollte es wider Erwarten zu größeren Wanderbewegungen im Baufeld kommen, so ist die Errichtung einer temporären Leiteinrichtung für Amphibien zu veranlassen.

D) Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
In beleuchteten Bereichen / Flächen sollen nach Möglichkeit insektenfreundliche Leuchtmittel zum Einsatz kommen. Hierzu zählen Leuchtmittel ohne bzw. mit nur geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum wie z.B. LED-Lampen oder Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natriumdampf-Niederdrucklampen (monochromatische „Gelblichtlampen"). Neben dem Einsatz der Leuchtmittel ist auf ein gerichtetes Abstrahlen der Lampen nach unten (keine Abstrahlung nach oben, wenig Lichtstreuung) zu achten. Zudem soll bei der Wahl der Lampenstandorte ein größtmöglicher Abstand zu angrenzenden Gehölzbeständen eingehalten werden.

6. DIN-Normen
Die benannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Lohne, Vogtstraße 26, 49393 Lohne während der Dienststunden eingesehen werden.

VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat der Stadt Lohne den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. X, Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich Zum Eckelbusch, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Lohne, den _____
Bürgermeisterin

Planunterlage

Planunterlage Bebauungsplan

Karte: ALKIS, 2023, Maßstab 1:1000
Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 22

Herausgeber: Dipl.-Ing. Frank Markus, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vogtstraße 4, 49393 Lohne
Tel: 04442/806129 Fax: 04442/806143
Email: info@vermessung-markus.de

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 11.07.2023).
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.

Lohne, den _____ (Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von

Drees & Huesmann
Stadtplanung
Hafenstraße 35
D-48565 Steinfurt
Tel. +49 2551 7098-0
Fax +49 2551 7098-20
www.drees-huesmann.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. X beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den _____ i.A. _____

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... im Internet veröffentlicht sowie ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den _____ i.A. _____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den _____ i.A. _____

Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Lohne, den _____ i.A. _____

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den _____ i.A. _____

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Unschrift überein. STADT LOHNE
Die Bürgermeisterin

Lohne, den (Siegel) i.A. _____

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52);

Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

BESTANDTEILE

Blatt 1 von 2
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. X
"Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich Zum Eckelbusch"

Blatt 2 von 2:
Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich Zum Eckelbusch" zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. X "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich Zum Eckelbusch"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. X BLATT 1 von 2

"Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich Zum Eckelbusch"
Mit örtlichen Bauvorschriften

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 1 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbet.	§ 3 (2) BauGB Öffent. Aus.	§ 4 (2) BauGB Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Aus.	§ 10 BauGB Satzung
21.08.2024	22.09.2024	21.08.2024	22.09.2024	22.08.2025 27.08.2025	22.08.2025 07.08.2026