

Stadt Brake

Bebauungsplan Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Agri-Photovoltaikanlage" gem. § 11 BauNVO ist eine kombinierte Nutzung der Fläche für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung als Hauptnutzung und für die Stromproduktion mittels Photovoltaikanlagen als Sekundärnutzung zulässig. Zulässig sind daher neben der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik).

Zusätzlich sind für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten sowie Zäune) zulässig. Auch bauliche Anlagen zur Information über die Agri-Photovoltaikanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Agri-Photovoltaikanlage und Batteriespeicher" sind zusätzlich zu den vorgenannten Nutzungen und Anlagen räumlich untergeordnet Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung zulässig, die der Photovoltaikanlage dienen (im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrechtswerte gemäß TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden).

- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Agri-Photovoltaikanlage" beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauNVO maximal 0,4. Für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen beträgt die zulässige GRZ maximal 0,02. Für Schotterwege kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen bis zu 0,06 überschritten werden. Die zulässige Bodenversiegelung ist bezogen auf die gesamten festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Agri-Photovoltaikanlage" zu erfüllen. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Agri-Photovoltaikanlage und Batteriespeicher" beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauNVO maximal 0,4. Für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen beträgt die zulässige GRZ maximal 0,04. Für Schotterwege kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen bis zu 0,06 überschritten werden.

- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Agri-Photovoltaikanlage" und "Agri-Photovoltaikanlage und Batteriespeicher" wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 5,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Für Photovoltaik-Module gilt eine Mindesthöhe von 0,40 m (Bodenfreiheit) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4, (4) und (5) BauNVO). Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO (z.B. Antennen, Lüfter und Kameramasten) ist bis zu einer Gesamthöhe von 10,00 Metern zulässig. Für Zäune gilt eine maximale Höhe von 2,50 m. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:
Oberkante (OK): Obere Gebäude- oder Modulkante
Unterkante: Untere Modulkante
Unterer Bezugspunkt: + 0,5 m über NHN

- Die als Gewässerräumstreifen gekennzeichneten Flächen sind von Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

- Innerhalb der festgesetzten Wasserrflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB sind die Gewässer und Uferböschungen in einem natürlichen Zustand zu erhalten. Eine nachteilige Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur (z.B. Befestigung oder Verbau der Ufer) ist nicht zulässig. Einzäunungen über die Gräben hinweg sind zulässig. Die Gewässerunterhaltung ist trotz Einzäunungen sicherzustellen. (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)

- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung angrenzender Gewässer einschließlich der Ablage des Räumgutes sind zulässig. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig. Die Verlegung von Kabeln innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

- Bei Einzäunungen ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten. Alternativ ist der untere Meter mit einer Maschendrahtweite von 20 cm auszuführen. Es gelten die Höhenbezugspunkte aus der Festsetzung Nr. 3.

- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist zwischen den Modulreihen ein Reihenabstand von mindestens 6,00 m einzuhalten.
- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Agri-Photovoltaikanlage" gem. § 11 BauNVO ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf den unversiegelten Flächen das vorhandene Grünland dauerhaft zu erhalten.

- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete "Agri-Photovoltaikanlage" sowie "Agri-Photovoltaikanlage und Batteriespeicher" sind neue Erschließungswege, Zufahrten und Wartungsflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Kies-Splitterabdeckung etc.) zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen zur Errichtung des Solarparks folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig. Die Verlegung von Kabeln innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

Zu verwendende Pflanzenarten: Brombeere, Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Grauweide, Hanfweide, Roter Hahnenpfeil, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Europäische Stechpalme, Gewöhnlicher Liguster, Ohrweide, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Rote Johannisbeere, Ein- oder Zweigriffliger Weißdorn, Feldrose, Hundsrose
Zu verwendende Gehölzqualitäten: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RSBG und DIN 18920 vorzusehen. Ergänzend sind standortgerechte, heimischen Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen zur Errichtung des Solarparks folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu entnehmen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig. Die Verlegung von Kabeln innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind das Gewässer sowie die darin wachsenden Pflanzen auf Dauer zu erhalten.

M. 1 : 2.500

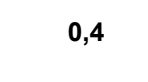
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen: "Agri-Photovoltaikanlage" sowie "Agri-Photovoltaikanlage und Batteriespeicher"

2. Maß der baulichen Nutzung



zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



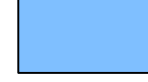
Baugrenze

4. Verkehrsflächen



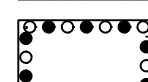
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließung

5. Grünflächen



Private Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen

7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



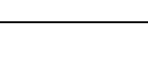
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern



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

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Gewässerräumstreifen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9. Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 9 FStrG

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamts oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit 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 Zusage erteilt hat. Alternativ ist die Fläche rechtzeitig nach Ende der letzten Brutzeit und deutlich vor Beginn der nächsten Brutperiode durch geeignete Vergrünungsmaßnahmen so herzurichten, dass eine erneute Besiedlung verhindert wird. Als mögliche Vergrünungsmaßnahmen kann eine bodennahe Mahd oder ein Mulchen der Vorhabensfläche bis zum Baubeginn durchgeführt werden.

- Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedürfen gemäß § 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Dies gilt ebenso für Aufschüttungen und Abgrabungen.

- Gem. § 48 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Bundesbodenschutzgesetz sind Schadstoffeinträgen 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.

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

- Es ist die Baunutzungsverordnung (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.

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 (NKGmVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Brake am diesen Bebauungsplan Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Brake, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2026 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

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

Oldenburg, (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brake, Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief" zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden können, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief" war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Brake, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Brake hat den Bebauungsplan Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Brake, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Brake, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Brake, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief" stimmt mit der Urschrift überein.

Brake, Bürgermeister

Stadt Brake Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 92 "Agri-Photovoltaikanlage für den Bereich nördlich B211 - südlich Braker Sieltief"

Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2026



Vorentwurf

21.08.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

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

