



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

### Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO): Freiflächenphotovoltaikanlagen
Maß der baulichen Nutzung	
0,8	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Grünflächen	
	private Grünflächen
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 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### Nachrichtliche Übernahmen

Rohwasserleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen

### Planunterlage

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Sonstige Sondergebiete (SO „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**
  - Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Nutzung solarer Strahlungsenergie. Zulässig ist jeweils eine fest installierte Freiflächenphotovoltaikanlage (Solarpark) bestehend aus Photovoltaikmodulen und Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion).
  - Zulässig sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauNVO, die dem Hauptnutzungszweck einer Freiflächenphotovoltaikanlage dienen, z.B. Wechselrichterstationen und Transformatoren-/ Übergabe- und Netzeinspeise-Stationen, Stromspeicheranlagen, Wechselrichter, Einfriedungen usw.).
- Grundflächenzahl / Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO**

Eine Überschreitung der in die Planzeichnung eingeschriebenen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO**
  - Die Höhe baulicher Anlagen ist auf höchstens 4,00 m über der gewachsenen Geländeoberfläche vor Baubeginn begrenzt. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
  - Modultische von Freiflächenphotovoltaikanlagen müssen mit ihrer Unterkante einen Mindestabstand von 0,80 m zur Oberkante der Geländeoberfläche halten.
- Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. Nr. 2 BauGB**

Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.
- Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
- Flächen für Nebenanlagen und für Garagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Plangebietsfläche ist nicht zulässig.
  - Zufahrten, Wege und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
  - Die unversiegelten Flächen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind extensiv als Grünland zu bewirtschaften. Die Herrichtung der Grünlandflächen hat mit einer geeigneten regionalen Gras-Kräutermischung (Freiflächen - ausgenommen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - und Bereiche unterhalb der Module; zertifiziert nach RegioZert oder VWW-Regiosaat) zu erfolgen. Anschließend ist eine extensive Dauergrünlandbewirtschaftung mit eingeschränkter Nutzung durchzuführen (1-2-schürige Mahd oder Weidenutzung). Dabei dürfen kein Grünlandumbruch sowie keine Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und chemischen Insektenvernichtungsmitteln erfolgen. Weiterhin ist auf eine Düngung zu verzichten; eine begrenzte Erhaltungsdüngung kann im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise zugelassen werden. Zusätzlich darf auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine Mahd vor dem 01.06. erfolgen. Ein Mahdtermin vor dem 01.06. ist nur Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 und 8 NBauO

- Einfriedungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO**

Einfriedungen durch Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,50 m über Geländeneau zulässig.
- Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO**

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- Besonderer Artenschutz**

Im Ergebnis des Artenschutzbeitrages lässt sich festhalten, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung mittels folgender Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden kann:

  - Die erste Inanspruchnahme des Bodens (Baufeldräumung, Abschieben von (vegetationsbedecktem) Oberboden, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) muss innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen.
  - Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm sind zudem vor den Fällarbeiten durch eine fledermauskundige Person im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Individuen oder Lebensstätten aus der Artgruppe der Fledermäuse zu begutachten. Beim Fund oder Nachweis von Individuen oder Lebensstätten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen.
  - Sollten diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung), neben einer grundsätzlich durchzuführenden Baumkontrolle hinsichtlich Fledermausbesatz und Quartiernutzungen, auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.
- Rohwasserleitung**

Durch das Plangebiet verläuft eine Rohwasserleitung DN 315 der Stadtwerke Osnabrück. Im Vorfeld geplanter Arbeiten im Bereich von Wasserteilelementen ist frühzeitig mit der SWO Netz GmbH, OE 1142-1 Anlagenbetrieb, Kontakt aufzunehmen. Das Merkblatt „Wassertransportleitungen“ ist zu berücksichtigen.
- Bodenschutz**

Um die Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten, sollte im Zuge der Ausführungsplanung ein Konzept für eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639 erarbeitet werden.
- Rechtliche Grundlagen**

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Alfhausen, Bremer Tor 8, 49594 Alfhausen eingesehen werden.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Alfhausen diesen Bebauungsplan Nr. 49 „Sondergebiet Photovoltaik II“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Alfhausen, den ..... (SIEGEL) .....  
Bürgermeisterin

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Alfhausen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Alfhausen, den .....  
Bürgermeisterin

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Thiene, Flur 9  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Mai 2024  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.2024). 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.

Osnabrück, den .....  
Geschäftsnachweis: L4-094/2024  
  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) .....

### Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Alfhausen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Alfhausen, den .....  
Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Alfhausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Alfhausen, den .....  
Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 49 „Sondergebiet Photovoltaik II“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

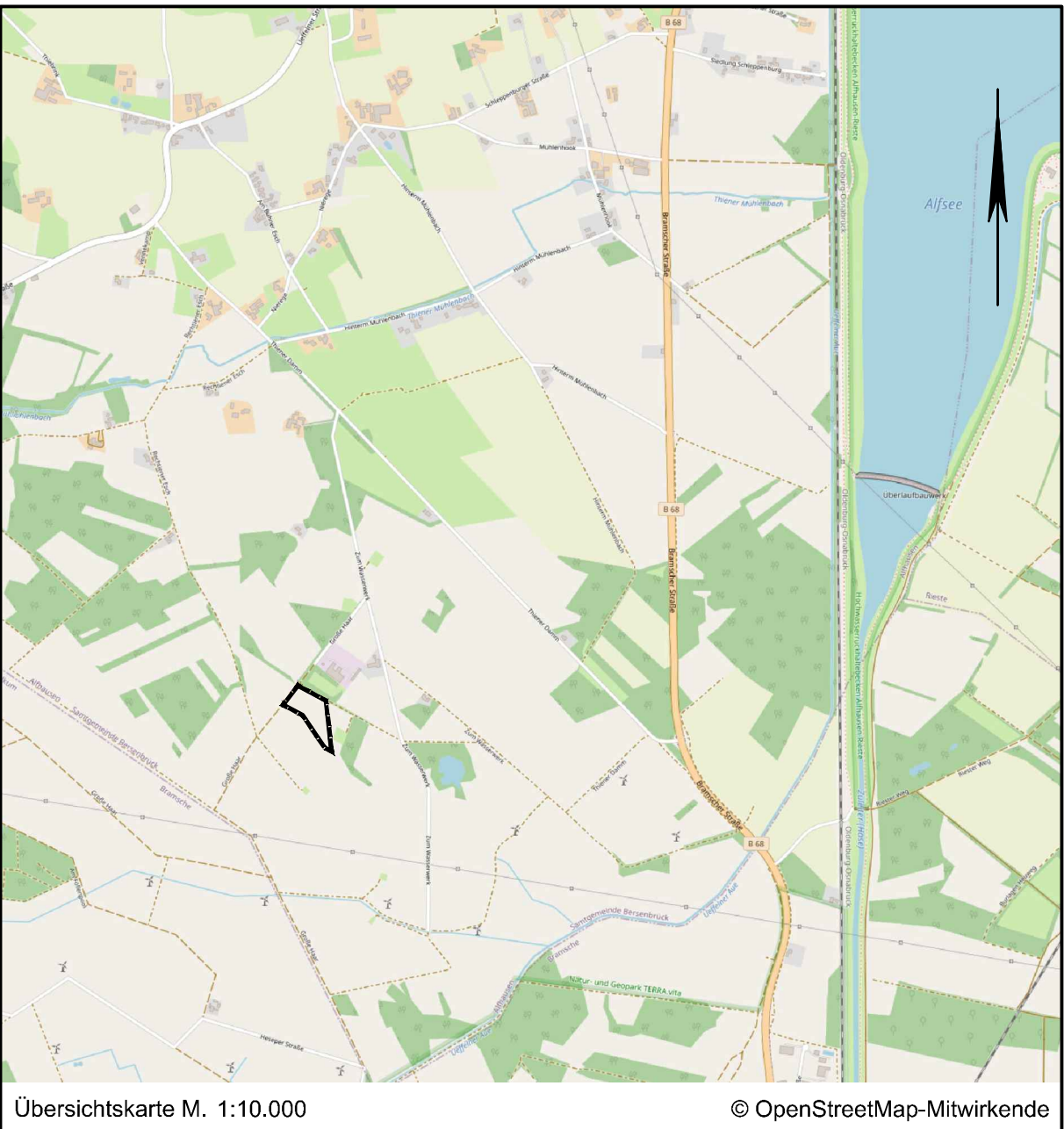
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Alfhausen, den .....  
Bürgermeisterin

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Alfhausen, den .....  
Bürgermeisterin



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
		09.2025	Sz
		09.2025	Ber / Hd
Wallenhorst, 11.09.2025			

Pfad: H:\ALFH\223119\PLAENE\B\lp\_bplan\_49\_03.dwg (B-Plan)

## Gemeinde Alfhausen

## Bebauungsplan Nr. 49

## „Sondergebiet Photovoltaik II“

mit örtlichen Bauvorschriften

## Entwurf

Maßstab 1:1.000