

GEMEINDE LÄGERDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

NR. 11 „SOLARPARK LÄGERDORF“

Teil B: Text zum Entwurf

12.12.2022

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SO - Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ (§ 11 BauNVO)

Im SO - Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung Photovoltaik ist die Errichtung und der Betrieb einer Anlage für Freiflächenphotovoltaik mit den erforderlichen baulichen Nebenanlagen zulässig. Zulässig sind freistehende Solarmodule ohne Fundamente sowie notwendige Wechselrichterstationen, Transformatoren, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und sonstige erforderliche Betriebsgebäude und -anlagen. Darüber hinaus sind auch Anlagen zur Speicherung des im Plangebiet erzeugten Stroms zulässig.

An den Außenrändern der einzelnen Solarflächen bzw. innerhalb der randlichen Bepflanzung ist eine Einfriedung mit transparenten Metall- oder Maschendrahtzäunen zulässig.

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zulässige Grundfläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ beinhaltet auch die Grundfläche der zulässigen Nebenanlagen; eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

Die Grundflächen von Transformatoren-/ Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung von Energie, Lagercontainern und sonstige Betriebsgebäude dürfen insgesamt einen maximalen Anteil von 5 % an der festgesetzten GRZ ausmachen. Jede einzelne der genannten Nebenanlagen darf eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Solarmodule und Nebenanlagen wird auf max. 3,0 m festgesetzt. Die untere Kante (Traufhöhe) der Solarmodule muss mindestens 80 cm betragen.

Erforderliche Kameramasten dürfen die festgesetzte Höhe bis zu einer Höhe von 8 m überschreiten. Die randliche Einzäunung ist mit einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Einzäunung hat ohne Sockelmauer zu erfolgen und zum Boden einen Abstand von 20 cm einzuhalten.

Bezugshöhe ist die jeweilige bestehende Geländehöhe.

2 Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung der Solarmodule und der zulässigen Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Lediglich Erschließungsanlagen, Zäune und Leitungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3 Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Im entsprechend markierten Bereich des SO Photovoltaik ist die Errichtung von Solarmodulen und der zulässigen Nebenanlagen solange unzulässig, bis eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (40 m ab Fahrbahnkante) vorliegt bzw. die Regelungen zu § 9 Abs. 1 FStrG entsprechend geändert werden.

Bis zum Eintreten des genannten Umstandes ist der markierte Bereich im Sinne der Festsetzung „Private Grünflächen - Naturbestimmte Flächen“ (Ziff. 5) herzustellen und zu pflegen.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet werden Flächen für Leitungsrechte zugunsten des Betreibers der unterirdischen Kreideschlammlleitung festgesetzt (L1).

Im Plangebiet werden Flächen für Leitungsrechte (Unterhaltungstreifen für Moorwettern / Augraben) zugunsten des Sielverbandes festgesetzt (L2).

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturbestimmte Flächen“ sind - mit Ausnahme der darauf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen (s. Ziff. 6.2) bzw. der darauf befindlichen gesetzlich geschützten Biotope - durch die Aussaat einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) und entsprechende Pflege (kein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, max. 2 x Mahd im Jahr, Mahd nicht vor dem 15. Juli und in Intervallen, Abräumen des Mahdguts mindestens in den ersten drei Jahren zur Aushagerung) als Extensivgrünland zu entwickeln.

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

6.1 Solarfelder

Die in den Sondergebieten gelegenen Freiflächen und die Flächen unter den Solarmodulen sind, nach Einsaat mit einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) als Extensivgrünland zu entwickeln. Ein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Es ist eine extensive Beweidung oder Mahd (max. 2 Mahden im Jahr, Mahd nicht vor dem 15. Juli und in Intervallen, Abräumen des Mahdguts mindestens in den ersten drei Jahren zur Aushagerung) durchzuführen.

Die Modulreihen sind mit einem Abstand von 5 m zueinander zu errichten.

Die Einzäunung der Solarfelder ist mit einem Abstand von mind. 3 m zu vorhandenen Knick-, Alleen- und Waldstrukturen vorzunehmen.

In den Randbereichen der Sondergebiete sind je Baufeld zwei Altholzhaufen aus Baumstämmen anzulegen.

6.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die Errichtung, der Betrieb und der Rückbau des Solarparks hat bodenschonend zu erfolgen.

Im Plangebiet ist grundsätzlich jede Aufschüttung bzw. Abgrabung unzulässig. Zulässig sind lediglich erforderliche Angleichungen in den Zufahrtbereichen der Solarfelder zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur Herstellung eines ebenen Planums für Nebenanlagen wie z.B. Trafostationen.

Materialumlagerungen sind auf das unvermeidliche Maß zu beschränken, eine großflächige Planung (> 1.000 m²) ist zu vermeiden, Versiegelungen sind soweit wie möglich zu vermeiden, flächige Befestigungen sind wassergebunden oder teildurchlässig zu gestalten, Tiefgründungen oder großflächige Betonfundamente für die Solar-Module sind grundsätzlich zu vermeiden, auf chemische Reinigungsmittel und chemische Unkrautbeseitigung ist zu verzichten.

Der Leitfaden "Bodenschutz auf Linienbaustellen" (LLUR 2020) sowie die DIN 19639-2019/09 Bodenschutz sind zu verwenden.

6.3 Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die als Fläche zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind mit 2-3 reihigen Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Als Pflegemaßnahme ist max. alle 7 Jahre ein Auf-den-Stock-setzen zulässig. Die Saumbereiche sind mit einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) anzusäen und als extensive Wiese (max. 1 x Mahd im Jahr, Mahd nicht vor dem 15. August und in Intervallen, Abräumen des Mahdguts) zu pflegen.

6.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der knapp außerhalb des Plangebietes (nördlich des Flurstücks 48/6) vorhandene Einzelbaum (Buche mit ca. 1m Stammdurchmesser) ist während der Bau- und Betriebsphase durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Kronentraufbereich sind Abgrabung oder Verdichtung des Bodens (z.B. durch Fahrwege), Eingriffe in den Wurzelbereich (z.B. durch unterirdische Leitungen) oder gärtnerische Gestaltung nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase ist die Einhaltung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

7 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand 12.12.2022.

8 Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind verschiedene geschützte Biotope vorhanden:

- Knicks (§ 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG (BiotopV (1) Nr. 10)
- Alleen (§ 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 3 LNatSchG (BiotopV (1) Nr. 8)
- Wald (Landeswaldgesetz, § 24 (2) LaWaldG)

Sämtliche geschützten Biotope sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

9 Anbauverbote / Beschränkungen entlang der Bundesautobahn BAB 23

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen- Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich oder nach anderen Vorschriften verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

10 Potenzialflächen mit besonderer Eignung für Solar-Freiflächenanlagen

Entlang der BAB 23 besteht innerhalb eines 500-m-Streifens, gemessen vom Fahrbahnrand eine besondere Eignung für Solaranlagen des ersten Segments gem. § 37 Erneuerbare Energien Gesetz (EEG 2023).

11 Archäologischer Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet; daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12 Rückbauverpflichtung

Nach endgültiger Betriebseinstellung hat der vollständige Rückbau der Anlagen und Nebenanlagen zu erfolgen. Dazu hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu verpflichten; diese Verpflichtung gilt auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

13 Gehölzliste

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

Bäume

- Hainbuche (*Carpinus betulus*) 1 x verpfl. leichte Heister 100/125 cm)
- Winterlinde (*Tilia cordata*) 2 x verpfl. leichte Heister 100/125 cm)
- Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*) 2 x verpfl. Sträucher 60/100 cm)
- Vogelkirsche (*Sorbus aucuparia*) 2 x verpfl. leichte Heister 100/125 cm)
- Stieleiche (*Quercus robur*) 2 x verpfl. leichte Heister 100/125 cm)

Sträucher

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 2 x v. Str. 4 Triebe 40/60 cm)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 2 x v. Str. 3 Triebe 60/100 cm)
- Schlehe (*Prunus spinosa*) 2 x v. Str. 3 Triebe 60/100 cm)
- Hundsrose (*Rosa canina*) 2 x v. Str. 3 Triebe 60/100 cm)
- Haselnuß (*Corylus avellana*) 2 x v. Str. 4 Triebe 60/100 cm)
- Pfaffenhüttchen (*Euonymus europaeus*) 2 x v. Str. 3 Triebe 60/100 cm)
- Faulbaum (*Rhamnus catharticus*) 2 x v. Str. 3 Triebe 60/100 cm)
- Holunder (*Sambucus nigra*) 2 x v. Str. 3 Triebe 60/100 cm)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*) 2 x v. Str. 3 Triebe 40/60 cm)
- Schneeball (*Viburnum opulus*) 2 x v. Str. 4 Triebe 40/60 cm).

* * *