Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Heidekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Photovoltaikanlage Ilhorn“

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

-Entwurf-

M. 1:1.500 **Stand 12/2020**

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Photovoltaik“
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage (PV-Anlage). Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind die folgenden Nutzungen zulässig:

1. Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen),
2. die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostation, Verkabelung),
3. Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen.

§ 2 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

Für die Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,00 m über der Geländeoberkante festgesetzt. Baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.

§ 4 Ableitung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Das innerhalb der PV-Anlage anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist auf der gem. § 5 Abs. 1 anzulegenden Grünlandfläche flächig zur Versickerung zu bringen.

(2) Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen ist nur in wassergebundener Schotterbauweise zulässig (Abflussbeiwert 0,5).

§ 5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Innerhalb der als private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Rahmeneingrünung“ festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Laubbaum- und standortgerechten Strauchbestände mindestens in ihrer zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Größe und Dichte zu erhalten und durch Pflanzungen derart zu ergänzen, dass sich eine dreireihige, artenreiche, freiwachsende Hecke entwickeln kann. Die Pflanzungen und Gehölzbestände sind zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 100-150 cm hoch zu pflanzen. 10% der Gehölze müssen Bäume sein, von den Strauchgehölzen haben 30 % Dornen zu besitzen (Vogelschutzgehölz). Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m untereinander. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste in Hinweis 7

(2) Die neu zu pflanzenden Gehölze sind durch einen geeigneten Verbissschutz (Wildschutzzaun, Einzelverbissschutz) wirkungsvoll zu schützen. Diese sind nach ca. 5 bis 8 Jahren restlos zu entfernen.

(3) Innerhalb der privaten Grünfläche ist zum Schutz der PV-Anlage eine Einfriedung (Zaun) zwischen PV-Anlage und Rahmeneingrünung zulässig. Der Zaun wird hinsichtlich der Höhe auf 1,5 m begrenzt. Der Abstand zwischen Boden und Einfriedung muss mindestens 0,2 m betragen.

Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen sind aus dem Blendgutachten vom 08.08.2019 sowie der Ergänzung des Gutachtens vom 05.06.2020 abgeleitet und beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung vorgelegten Lageplan (Vorentwurf). Zur öffentlichen Auslegung wird eine Überprüfung des Gutachtens auf Grundlage der Entwurfsfassung des Lageplans vorgenommen. Ggf. erforderliche Änderungen werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

(4) In den nachfolgend näher bezeichneten Pflanzabschnitten (a bis c) müssen die Pflanzungen folgende Mindesthöhen betragen (Blendschutz):

a) Pflanzabschnitt (a): 5 m über GOK (min. 96,11 m ü NHN) – siehe Hinweis 9 a

b) Pflanzabschnitt (b): 0,5 m über GOK (min. 89,50 m ü NHN) – siehe Hinweis 9 b

c) Pflanzabschnitt (c): 2,80 m über GOK (min. 91,80 m ü NHN) – siehe Hinweis 9 c

(5) Bis zum Zeitpunkt des Erreichens der in Abs. 4 angegebenen Höhen und einer lückenlosen Pflanzdichte (mindestens 70 % undurchlässig) ist in der Zeit von Mai bis Juli ein temporärer Blendschutz in den unter Hinweis 9 a und c hervorgehobenen Abschnitten zu ergänzen. Der Blendschutz in dem unter Hinweis 9 b hervorgehobenen Abschnitt ist für den Zeitraum von März bis September eines jeden Jahres zu gewährleisten.

(6) Die Pflanzmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen und wirksam fertig zu stellen.

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

(1) Anlage eines Grünlandfläche

a) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind die Flächen als extensives Grünland anzulegen. Es ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft (Regio-Saatgut für das norddeutsche Tiefland, Grundmischung, 3-5 g/m²) zu verwenden. Auf den Flächen ist eine ein- bis zweischürige Mahd ab dem 15.07. durchzuführen. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd erfolgen keine mechanischen Pflegearbeiten (Schleppen, Striegeln etc.). Umbruch und Nach- bzw. Neuansaat sind nur mit Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b) Alternativ ist eine extensive Beweidung durch Schafe zulässig. Die Anzahl darf hierbei 2 Großvieheinheiten / ha nicht überschreiten. Eine Zufütterung ist unzulässig. Die Fläche ist nicht als Dauerweide zu bewirtschaften,

(2) Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Photovoltaik“ sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Modulflächen und technischen Anlagenbestandteile insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) und nach oben abschirmenden Gehäusen zu verwenden.

II. Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Ergänzend zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan verbindliche Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB).

3. Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Auftreten von archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen ist. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreis Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Regelungen für den Artenschutz

a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz und Vogelnester zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse oder Ornithologe). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Nachgewiesene Brut- und Ruhestätten sind vor Entfernung auszugleichen.

5. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralische Stickstoffdüngung und Gülleausbringung ist aus Gründen des Boden- und Artenschutzes zu verzichten.

6. Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

7. Artenliste Gehölze

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Gehölzarten ergänzt werden.

Sträucher								
		Boden						Anpassung an Klimawandel*
Nährstoffversorgung		Gering		Mittel		Gut		Trockenheits-resistenz
Feucht (F), Trocken (T)		F	T	F	T	F	T	
	Faulbaum *(Frangula alnus)*				●		●	
	Grauweide *(Salix cinerea)*	●	●	●	●			
	Hasel *(Corylus avellana)*				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose *(Rosa canina)*				●		●	X
	Ohrweide *(Salix aurita)*	●		●				
(x)	Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus)*			○	○	○	●	-
	Salweide *(Salix caprea)*		○		●		●	X
	Schlehe *(Prunus spinosa)*				●		●	X
	Schneeball *(Viburnum opulus)*	○	○	●	●	●	●	
	Eingriffliger Weißdorn *(C. monogyna)*					●	●	X

Bäume								
		Boden						
Nährstoffversorgung		Gering		Mittel		Gut		
Feucht (F), Trocken (T)		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn *(Acer pseudoplatanus)*			●	●	●	●	-
	Rotbuche *(Fagus sylvatica)*		●				●	-
	Espe, Zitterpappel *(Populus tremula)*	○	●	○	●	○	●	X
(x)	Feldahorn *(Acer campestre)*				●		●	X
	Flatterulme *(Ulmus laevis)*	○		●		●		
	Hainbuche *(Carpinus betulus)*			●	●	●	●	X
	Moorbirke *(Betula pubescens)*	●	○	●	○			
	Sandbirke *(Betula pendula)*	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde *(Tilia platyphyllos)*				●		●	-
(x)	Spitzahorn *(Acer platanoides)*			●	●	●	●	X
	Stieleiche *(Quercus robur)*	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche *(Quercus petraea)*	○	●	○	●	○	●	X
	Vogelbeere, Eberesche *(Sorbus aucuparia)*	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche *(Prunus avium)*			○	●	○	●	-
	Wildapfel *(Malus sylvestris)*				●		●	-
	Wildbirne *(Pyrus pyraster)*				●		●	X
(x)	Winterlinde *(Tilia cordata)*				●		●	X
	Schwarzerle *(Alnus glutinosa)*	○		●		●		-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten						X = trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz		

* Erkenntnisse der Studie „Gehölzartenwahl im urbanen Raum unter dem Aspekt des Klimawandels"

8. Militärische Luftfahrt (LV-Radaranlage Visselhövede/Jettiefflugkorridor)

Das Plangebiet befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede sowie in einem Jettiefflugkorridor. Solch eine Jettiefflugkorridor ist 10 km breit. Flughöhen von ca. 200 m über Grund sind die Regel.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

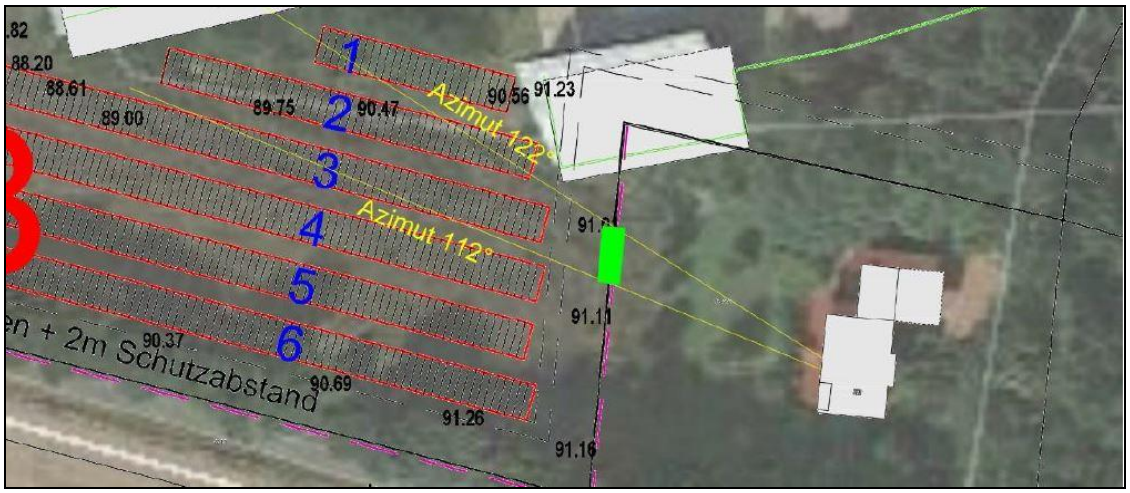
9. Regelungen zum Blendschutz

Hinweis: Die nachfolgenden Hinweise sind dem Blendgutachten vom 08.08.2019 sowie der Ergänzung des Gutachtens vom 05.06.2020 entnommen und beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung vorgelegten Lageplan (Vorentwurf). Zur öffentlichen Auslegung wird eine Überprüfung des Gutachtens auf Grundlage der Entwurfsfassung des Lageplans vorgenommen. Ggf. erforderliche Änderungen werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

a) In dem Bereich des Wohnhaus Ilhorn 41 ist gem. Aussagen des Blendgutachtens für den Zeitraum von Mai bis Juli eines jeden Jahres durch den Aufwuchs von Vegetation bzw. bis zum Erreichen der vorgegebenen Höhe durch einen temporären Blendschutz am Zaun eine Abschirmung gegen Blendung sicher zu stellen.

Der in der nachfolgenden Abbildung grün markierte Bereich ist durch die v.g. und unter § 5 Abs. 4 und 5 der textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen wirksam abzuschirmen.

Auszug aus dem Blendgutachten – Wohnhaus Ilhorn 41 (a)



b) In dem Bereich des Plangebietes gegenüber der Wohnhäuser Ilhorn 6 und 8 ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen die vorhandene Vegetation in aktueller Dichte und Höhe zu erhalten. Ist ein Teil der Vegetation nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind in dem Zeitraum von Mai bis Juli einen jeden Jahres zusätzliche Blendschutzmaßnahmen vorzusehen.

Der in der nachfolgenden Abbildung grün markierte Bereich ist durch die v.g. und unter § 5 Abs. 4 und 5 der textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen als wirksamer Blendschutz zu errichten.

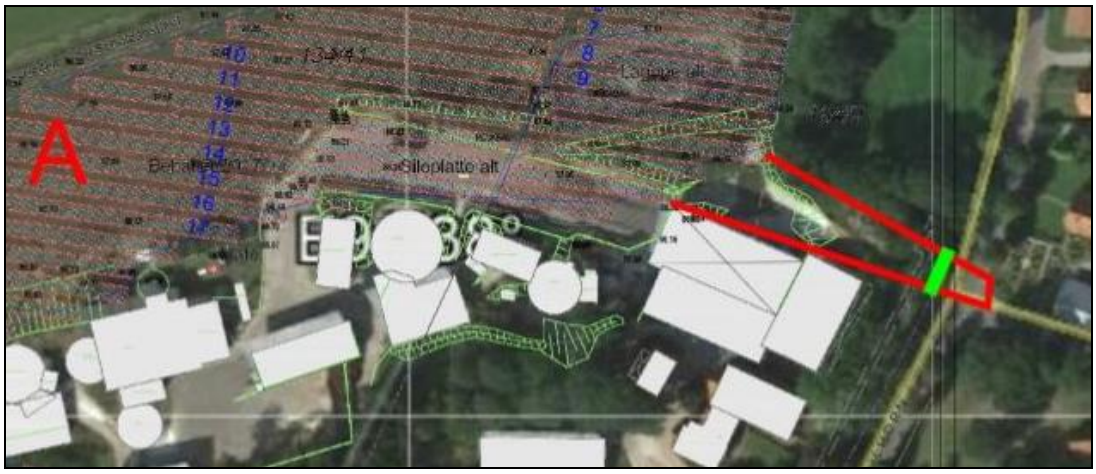
Auszug aus der Ergänzung zum Blendgutachten – Wohnhäuser Ilhorn 6 und 8 (b)



c) In dem Bereich der Einmündung zur K 26 ist gem. Aussagen des Blendgutachtens ein Blendschutz für das Sommerhalbjahr (März bis September) eines jeden Jahres zu gewährleisten.

Der in der nachfolgenden Abbildung grün markierte Bereich ist durch die v.g. und unter § 5 Abs. 4 und 5 der textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen wirksam abzuschirmen.

Auszug aus dem Blendgutachten – Einmündung K 26 (c)



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Photovoltaik

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung:
"Photovoltaik"
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 11 (2) BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,7

Grundflächenzahl
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

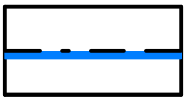
H max.= siehe textl. Festsetzungen

max. Höhe der baulichen Anlagen
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



Baugrenze

§ 23 BauNVO

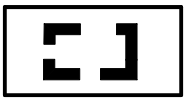
GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



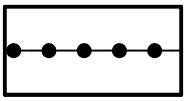
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
"Rahmeneingrünung"
(siehe textl. Festsetzungen § 5)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
und des Vorhaben- und Erschließungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

72/2

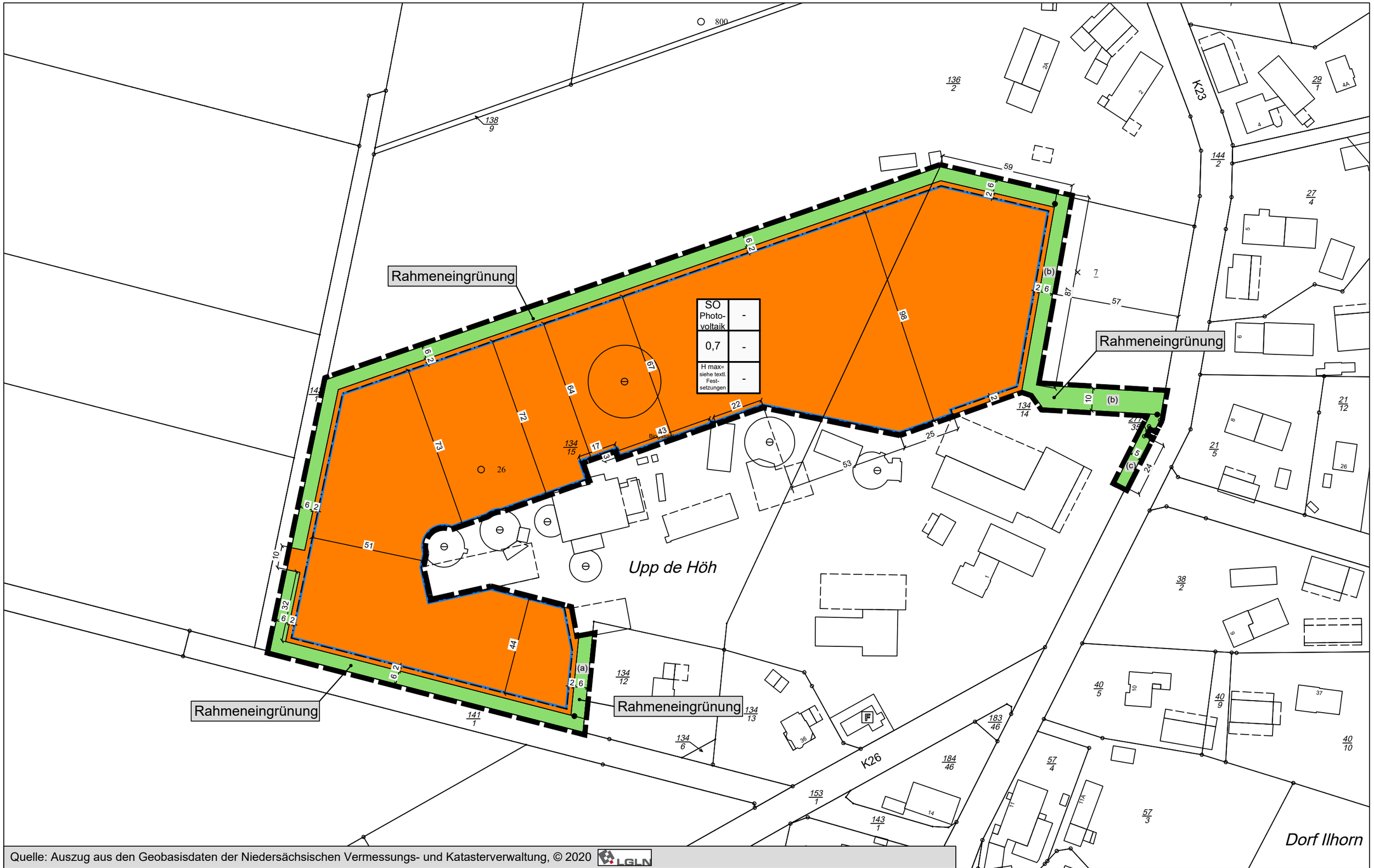
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

5

Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Maßstab 1 : 1.500

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
"Photovoltaikanlage Ilhorn"
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
Gemeinde Neuenkirchen