



Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet erneuerbare Energie, Photovoltaik und Windenergie

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Grundflächenzahl
- OK1 4,00 m** Oberkante als Höchstmaß Photovoltaik
- OK2 ... m** Oberkante als Höchstmaß Windenergie

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planungen, 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

- ⊗ Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Altrunition
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigte: Träger der Leitung
- A B Amphibienzaun

Nachrichtliche Übernahme

- Gasleitung / Erdölleitung, unterirdisch; erforderliche Schutzstreifen beachten

Textliche Festsetzungen

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 und § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaik" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung und Speicherung oder Transformation von Strom aus solarer Strahlungsenergie, Umwandlungsanlagen wie Elektrolyseur und die diesem Nutzungszweck dienenden Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie bspw. Trafogebäude und Übergabestationen, Anlagen zur Überwachung, Einfriedungen, Geräteschuppen. Die Module sind aufzuständern.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaik und Windenergie" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind Windenergieanlagen und Anlagen zur Erzeugung und Speicherung oder Transformation von Strom aus solarer Strahlungsenergie und die diesem Nutzungszweck dienenden Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie bspw. Trafogebäude und Übergabestationen, Anlagen zur Überwachung, Einfriedungen, Geräteschuppen. Die Module sind aufzuständern. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur dann zulässig, wenn entweder die Errichtung mit Windenergieanlagen weiterhin möglich ist oder nachweislich der Errichtung von Windenergieanlagen nicht entgegensteht.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO: Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

3 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

- 3.1 Die Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet sind wie folgt beschränkt:
 - a) Die Höchstgrenze für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird mit 4,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 - b) Ausgenommen von Ziffer 3.1 a) sind technische Gebäude sowie Masten für die Überwachung der Baugebiete. Die Oberkante von technischen Gebäuden (OK = Firstoberkante bei geneigten bzw. Oberkante Attika bei flachen Dächern) darf eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten. Masten dürfen eine Höhe von 7 m nicht überschreiten.
 - c) Die Errichtung von Einfriedungen ist bis zu einer Höhe von 2,40 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Anlagen, welche der kritischen Infrastruktur zuzuordnen sind (BSI-KritikV).
 - d) Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist der von dem Gebäude/des jeweiligen, zusammenhängenden Photovoltaikmoduls an der höchsten Stelle der gewachsenen Geländeoberfläche angeschnittene Punkt.
 - e) Der lichte Abstand zwischen den Modulreihen in dem Sondergebiet (SO) "Photovoltaik" hat mindestens 3,00 m zu betragen. Der Bezugspunkt für die Abstände ist die jeweilige Außenkante der Modulfläche.

4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
 - 4.1.1 Im Bereich der Baufläche gilt:
 - a) Außerhalb der für die Aufständerung der Solar-Module und Nebenanlagen erforderlichen Flächen, Zufahrten und Wege sowie Anpflanzfestsetzungen sind die sonstigen Sondergebiete jeweils auf mindestens 90 % ihrer Gesamfläche durch Aussaat einer standortangepassten Regioaatgutmischung als extensive, naturnahe Grünlandfläche zu entwickeln. Die Aufständerungen sind fundamntelos (z.B. gerammt, geschraubt) herzustellen.
 - b) Die Zaunfelder von Einfriedungen sind so anzuordnen, dass zwischen der Unterkante des Zaunfeldes und der Geländeoberfläche ein offener Durchlass von mindestens 0,20 m Höhe verbleibt.
 - c) Die Solar-Module sind so aufzuständern, dass zwischen der Unterkante des Moduls und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 0,80 m eingehalten wird.
 - d) Bei einer Bauzeit vom 1. Februar bis 30. September ist ein Amphibienzaun im nördlichen Bereich des SO1 notwendig. Der Zaun wird an den Stellen benötigt, an denen Nachweise kartiert wurden. Die zu begrenzenden Seiten und Ecken sind mit A, B, C, D, E, F und G gekennzeichnet. Dieser muss zudem mit entsprechenden Ausstieghilfen/-rampen für Amphibien/ Reptilien an der Zauninnenseite versehen werden, damit eine Beeinträchtigung der Tiergruppen ausgeschlossen werden kann.

4.2 Anpflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.2.1 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen gilt:
 - a) Innerhalb der **Flächen 1** ist eine dreireihige Strauchhecke ohne Lücken aus standortheimischen Gehölzen zu entwickeln. Versiegelungen bis zu insgesamt 300 m² sind für Zuwegungen zulässig.
 - b) Innerhalb der **Flächen 2** ist ein Offenlandbereich zu entwickeln. Auf der Fläche ist eine extensive, naturnahe Grünlandfläche durch Aussaat einer standortangepassten Regioaatgutmischung zu entwickeln. Versiegelungen bis zu insgesamt 40 m² sind für Zuwegungen zulässig.
 - c) Innerhalb der **Flächen 3** ist auf den ersten 5 m angrenzend zu dem Geltungsbereich eine extensive, naturnahe Grünlandfläche durch Aussaat einer standortangepassten Regioaatgutmischung zu entwickeln. Auf dieser Fläche gilt zugleich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Grabens. Auf der verbleibenden, der überbaubaren Fläche zugewandten 5 m, ist eine dreireihige Strauchhecke ohne Lücken aus standortheimischen Gehölzen zu entwickeln.
 - d) Für die Anpflanzungen sind gebietseigene Gehölzarten des Vorkommensgebietes (VKG 1) norddeutsches Tiefland zu verwenden.
 - e) Die Pflanzungen sind wie folgt auszuführen: Die Abstände zwischen den Gehölzen in der Reihe sollen 1,50 m, zwischen den Reihen ebenfalls rd. 1,50 m betragen. Die Reihen sind versetzt anzuordnen. Je angefangen 100 m² Fläche sind 40 Sträucher der Pflanzliste in Gruppen zu je 3 - 6 Stück zu pflanzen. Aus der Pflanzliste sind mindestens sechs Straucharten für die Bepflanzung zu verwenden.
 - f) Vorhandene Gehölze sind innerhalb der Flächen für Anpflanzungen zu erhalten und in die Neupflanzungen zu integrieren. Gleichlautendes gilt für die festgesetzten Offenlandstrukturen.
 - g) Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze und sonstige Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges zu ersetzen. Pflegeschnitte bei strauchartigen Gehölzen sind in Ausnahmefällen bis auf eine Mindesthöhe von 3,50 m zulässig.
 - h) Im Plangebiet sind innerhalb der Flächen mit Anpflanzfestsetzungen Einfriedungen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Errichtung der Einfriedung ist ausschließlich an der den Modulen zugewandten Seite der Anpflanzfestsetzung zulässig.

4.2.2 Pflanzqualität und Pflanzzeitpunkt

Die Anpflanzungen sind in mindestens folgender Pflanzqualität auszuführen:
 Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 150 bis 200 cm
 Sträucher: verpflanzt, vier Triebe, 60 - 100 cm
 Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

- 4.2.3 Alle Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Ingebrauchnahme umzusetzen.

5 Zuordnung/ Zeitliche Bedingtheit (§ 9 Abs. 1a und Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Die unter der Ziffer 4 getroffenen Festsetzungen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Ausgleich/ Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die nach Ziffer 1 zulässige Nutzung zugeordnet.
- 5.2 Sofern die gem. Ziffer 1 zulässige Nutzung aufgegeben wird, entfällt auch die Pflicht zur Durchführung und zum Erhalt der Maßnahmen ersatzlos. Die Nachnutzung der Flächen ist innerhalb eines Jahres nach Aufgabe der Nutzung wieder der ursprünglichen Inanspruchnahme als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB zuzuführen (§ 9 Abs. 2 BauGB), § 5 NNatSchG, § 44 BNatSchG und § 24 NNatSchG gelten dessen unbenommen.
- 5.3 Gem. § 9 (2) BauGB sind in dem Bereich des SO 2 Photovoltaik und Windenergie Solaranlagen nur dann zulässig, wenn die WEA im Bebauungsplan "Windkraftanlage Wahrenholz-West" errichtet ist und die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden oder wenn der angrenzende Bebauungsplan aufgehoben ist. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn beide Anlagen (WEA und FFPV) vom gleichen Betreiber oder verbundenen Unternehmen errichtet und betrieben werden.

Hinweise

Artenschutz

- Vermeidungsmaßnahmen:
 - 1. Für bodenbrütende Arten sollte der Beginn der Baufeldräumung und der beginnenden Erschließungen nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli liegen. Sollten die Bauarbeiten planmäßig erst während dieser Zeiten beginnen können, ist das Plangebiet durch geeignete Maßnahmen unattraktiv zu halten und zusätzlich durch eine Fachperson auf Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - 2. Jährliche Wartungsarbeiten sollten - wenn möglich - außerhalb des Zeitraums 1. April bis 31. Juli (Brutzeit und Jungenaufzucht) durchgeführt werden. Reparaturarbeiten sind davon ausgenommen.
 - 3. Die Mahd der Solarparkflächen sollte außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht von 1. April bis 31. Juli) durchgeführt werden.

Grünordnerische Maßnahmen

- 1. Extensive naturnahe Grünflächen im Bereich der Solarmodule
 Die Flächen sind durch Aussaat einer standortangepassten Regioaatgutmischung zu extensivem Grünland zu entwickeln. Die Pflege hat durch extensive Beweidung oder durch eine maximal zweischürige Mahd zu erfolgen. Nach einer Mahd ist das Mähgut innerhalb von 7 Tagen von der Fläche zu beräumen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

Kennzeichnung

- 1. Für das gekennzeichnete Plangebiet besteht die eine erhebliche Gefährdung durch Kampfmittel. In dem Gebiet ist aufgrund der militärischen Nutzung der Gemeinde Wesendorf in der Vergangenheit mit erhöhten Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen, welche eine vorherige Freimessung der Arbeitsbereiche durch einen Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich werden lassen. (PLZ 15.12).

Pflanzliste:
(Nicht abschließend)

| Art | |
|-------------------------|---------------------|
| Field-Ahorn | Acer campestre |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hain-Buche | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Zweigriffliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |



Gemeinde Wesendorf

Solarpark Wesendorf 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) BauGB