

BEBAUUNGSPLAN NR. 74 - "Solarpark Osterhagen"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 11, 16-21 BauNVO)

Sondergebiet Photovoltaik

1
2
3

Nutzungsschablone

- 1 SO - Sondergebiet Photovoltaik
- 2 Grundflächenzahl
- 3 Mindesthöhe Module von der Bodenoberfläche
/ maximale Höhe der Photovoltaikanlagen

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftlicher Weg -

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch - Strom (110 KV-Leitung) mit 30 m Schutzstreifen (Hinweise Pkt. 5.3)

Bereich mit Nutzungseinschränkungen wegen Hochspannungsleitung Bau- und Arbeitshöhenbegrenzung gemäß Planeinschrieb

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche		Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
	private Grünfläche		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
			Biotopfläche

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

	Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen
	Stein- oder Gehölzhaufen für Reptilien - Standort nicht feststehend

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzgebiet, Schutzgebietszone

Sonstige Planzeichen

Gemeinde-, Gemarkungs- und Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bemaßung in Meter

Anbaubeschränkungszone nach FStrG

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes, wenn sie längs der Bundesstraßen in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils gültigen Fassung.

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 BauNVO.

Im Sondergebiet Photovoltaik zulässig sind ausschließlich fest installierte Photovoltaikanlagen zum Betrieb eines Solarparks. Die Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Pfählen, die durch Rahmen in den Boden eingebracht werden, errichtet werden; Versiegelungen durch Fundamente sind hierfür nicht zulässig. Zulässig sind weiterhin Anlagen, die zum Betrieb des Solarparks notwendig sind, wie z.B. Trafostationen und sonstige Betriebs- und Wartungsgebäude, oder zur Pflege und Unterhaltung des Solarparkgeländes erforderlich sind, wie z.B. Unterstände für Weidetiere.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Für das Sondergebiet Photovoltaik wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl GRZ	0,62
Minimale / Maximale Höhe der Photovoltaikanlagen	0,8 m / 3,0 m

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die ausgewiesenen Grünflächen nicht in das Bauland einzurechnen.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dürfen die Unter- und Oberkante der Photovoltaikanlagen die oben genannten minimalen / maximalen Höhen nicht unter- bzw. überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhen aufgrund von Bodenebenen- heiten sind zulässig. Für die zum Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlichen Trafogebäude und sonstigen Betriebs- und Wartungsgebäude, oder Anlagen, die zur Pflege und Unterhaltung des Solarparkgeländes erforderlich sind, wie z.B. Unterstände für Weidetiere gilt eine maximale Höhe von 4,0 m.

4. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

4.1 Freiflächen im Sondergebiet PV

Die gesamten Flächen unterhalb und zwischen den Solarpaneelen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und extensiv, d.h. ohne Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, zu bewirtschaften. Eine einmalige jährliche Mahd ab Mitte Juli oder/und eine Beweidung ist zulässig, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Sofern eine Einsatz der PV-Anlagenfläche erfolgen soll, ist hierfür eine autochthone regionale Saatgutmischung zu verwenden.

4.2 Grünflächen - Biotopflächen

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Biotopflächen sind extensiv, d.h. ohne Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, zu bewirtschaften. Hierzu sind die Flächen ab September 1 mal zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Zulässig ist auch eine Beweidung mit Schafen in diesem Zeitraum. Die Flächen sind zwischen Mai und September vor Schäferbiss durch Abzäunungen wirksam zu schützen. Der mittlere, von Nordost nach Südwest verlaufende 8 m breite Grünstreifen ist mit gebietseigenem Saatgut einzusäen, in dem dem u.a. folgende Futterpflanzen für Schmetterlinge enthalten sein müssen: Tauben-Scabiose (Scabiosa columbaria), Acker-Witwenblume (Knautia arvensis), Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea), Wilder Dost (Origanum vulgare), Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense).

4.3 Grünflächen - Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Auf den Grünflächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind zur Eingrünung und als Sichtschutz Anpflanzung vorzunehmen. Anzupflanzen sind 2-reihige Hecken aus heimischen, standortgerechten Normalstäuchern sowie auf der nordwestlichen Grünfläche zusätzlich alle 10 m ein großkroniger heimischer Laubbaum. Es sind mindestens 6 verschiedene Arten von Sträuchern in ausgewogenem Mischungsverhältnis einzubringen. Der Abstand der Gehölzreihen beträgt 1,5 m - 2,0 m, die Sträucher sind versetzt zu pflanzen. Die zulässigen Abstände gemäß Nieders. Nachbarschutzgesetz sind zu beachten. Die Gehölze können zur Vermeidung von Beschattungen periodisch so zurückgeschnitten werden, dass sie eine Höhe von 3,0 m nicht übersteigen. Der Rückschnitt hat abschnittsweise über 2-3 Jahre zu erfolgen, einabschnittsweise Abschnitte sollten nicht länger als 10-20 m sein. Alle Bepflanzungen sind für die Dauer des Betriebs der Photovoltaikanlage zu unterhalten.

4.4 Maßnahmen zur Förderung Reptilien

Zur Förderung möglicherweise einwandernder Reptilien sind auf der Planungsfläche insgesamt 12 neue Versteckmöglichkeiten in Form von Stein- und Totholzhaufen anzulegen. Die Stein- und Totholzhaufen sollen eine Mindestgröße von jeweils 2 x 2 m aufweisen und mindestens 1 m hoch sein. Die Standorte sind so zu wählen, dass sie beschattungsfrei und besond sind und mindestens 50 m auseinander liegen.

4.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die gesamte Fläche des Geltungsbereiches auf das Vorkommen von möglichen Bodenbrütern von einer fachkundigen Person zu untersuchen. Bei entsprechenden Vorkommen sind geeignete Maßnahmen in Absprache mit der Naturschutzbehörde zum Schutz der Vögel zu ergreifen.

Weiterhin sind die unter Pkt. 4.2 genannten Grünflächen vor Beginn der Bauarbeiten gegen Überfahrungen abzusäuen.

4.6 Maßnahmen zum Bodenschutz

Abgeschobene Oberböden müssen vollständig auf der Fläche des Geltungsbereiches verbleiben. Hinsichtlich der Höhe der aufzutragenden Bodenschichten gelten die gesetzlichen Bestimmungen, weiterhin die DIN 18915 und 19731. Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder nassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Witterung sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine zu starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt. Zur Schonung des Bodengefüges muss während der Bauarbeiten eine geschlossen Vegetationsdecke (Einsaat, Spontanbegrünung) oder ein vergleichbarer Bodenschutz vorhanden sein.

5. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet kann das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlickern sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Gemeinde Wedemark sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.2 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone II des Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG) Pohlder Becken.

5.3 Hochspannungsleitung

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein 110 kV Hochspannungsfreileitung der Harz Energie Netz GmbH. Unterhalb des im Plan ausgewiesenen beidseitig 30 m breiten Schutzstreifens sind die im Plan eingeschriebenen Bauhöhen zu beachten. Bei der Planung der Photovoltaikanlagen ist die Beeinträchtigung durch elektrische und magnetische Felder sowie von Induktionsströmen zu beachten. Dies gilt insbesondere für Einzulungen. Vor Beginn und während der Bauarbeiten sind die in Kap. 3.5 der Begründung zu diesem Bebauungsplan aufgeführten Hinweise des Leitungsträgers zu beachten.

5.6 Anbaubeschränkungszone nach FStrG

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes, wenn sie längs der Bundesstraße in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

B GESTALTUNGSSATZUNG

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 NBauO)

Als Einfriedungen sind Zaunanlagen in dunklem Grün oder Braun zulässig. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere einerseits und die Nichtdurchlässigkeit für größere Tiere andererseits zu gewährleisten, darf die Zaununterkante 15 cm nicht unter und 20 cm nicht überschreiten, eine Sockelleiste ist nicht zulässig. Ein Überleitschutz ist zulässig, sofern die zulässige Gesamthöhe nicht überschritten wird. Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.

In die Einfriedungen sind die ausgewiesenen Grünflächen nach Nr. 4.3 nicht mit einzubeziehen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 NBauO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

C VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat in seiner Sitzung am **13.12.2022** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 "Solarpark Osterhagen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am

Bad Lauterberg im Harz, den Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74 "Solarpark Osterhagen" wurde ausgearbeitet vom Büro für Ingenieurbilogie und Landschaftsplanung BIL, Marktgasse 10, 37213 Witzhausen.

Witzhausen, den Planverfasser

Planunterlage	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 Gemarkung: Osterhagen, Flur: 6 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 060-A-00109-2023, Stand vom 22.05.2023).	
....., den (Datum)	
(Ort)	LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover - (Amtliche Vermessungsstelle)
Im Auftrage	Siegel
(Unterschrift)	

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74 "Solarpark Osterhagen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74 "Solarpark Osterhagen" nebst Begründung hat vombis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Lauterberg im Harz, den Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat den Bebauungsplan Nr. 74 "Solarpark Osterhagen" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Lauterberg im Harz, den Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 74 "Solarpark Osterhagen" rechtsverbindlich geworden.

Bad Lauterberg im Harz, den Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Bad Lauterberg im Harz, den Der Bürgermeister

STADT BAD LAUTERBERG

IM HARZ

Landkreis Göttingen

Bebauungsplan Nr. 74

"Solarpark Osterhagen"

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dezember 2023

Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Bad Lauterberg im Harz diesen Bebauungsplan Nr. 74 "Solarpark Osterhagen" mit integrierten örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bad Lauterberg im Harz, den Der Bürgermeister

Büro für Ingenieurbilogie und Landschaftsplanung

37213 Witzhausen
Marktgasse 10
Tel.: 05542/71321 Fax: 72865

37085 Göttingen
Heinz-Hilpert-Straße 12
Tel.: 0551/4898294

bearbeitet durch:
Dipl. Ing. Rüdiger Braun