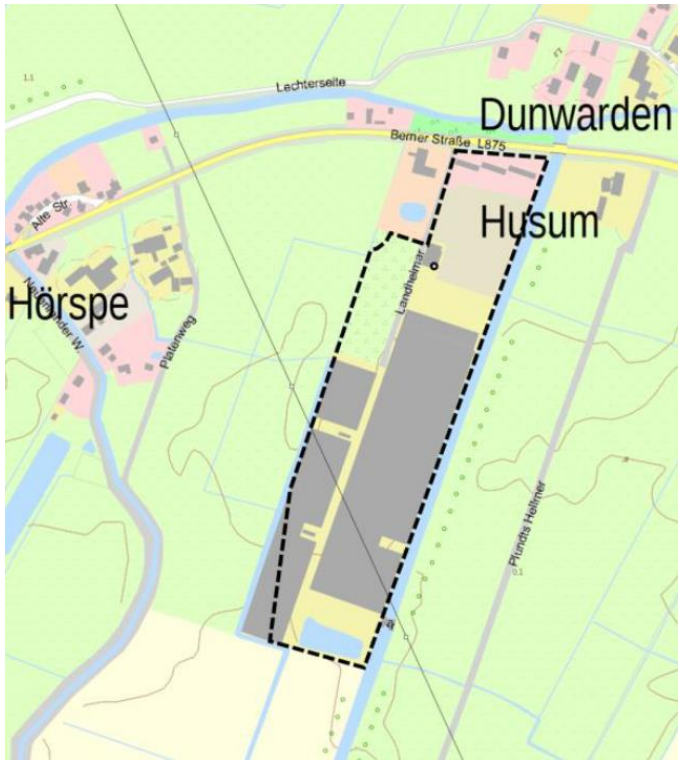
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39

„Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“

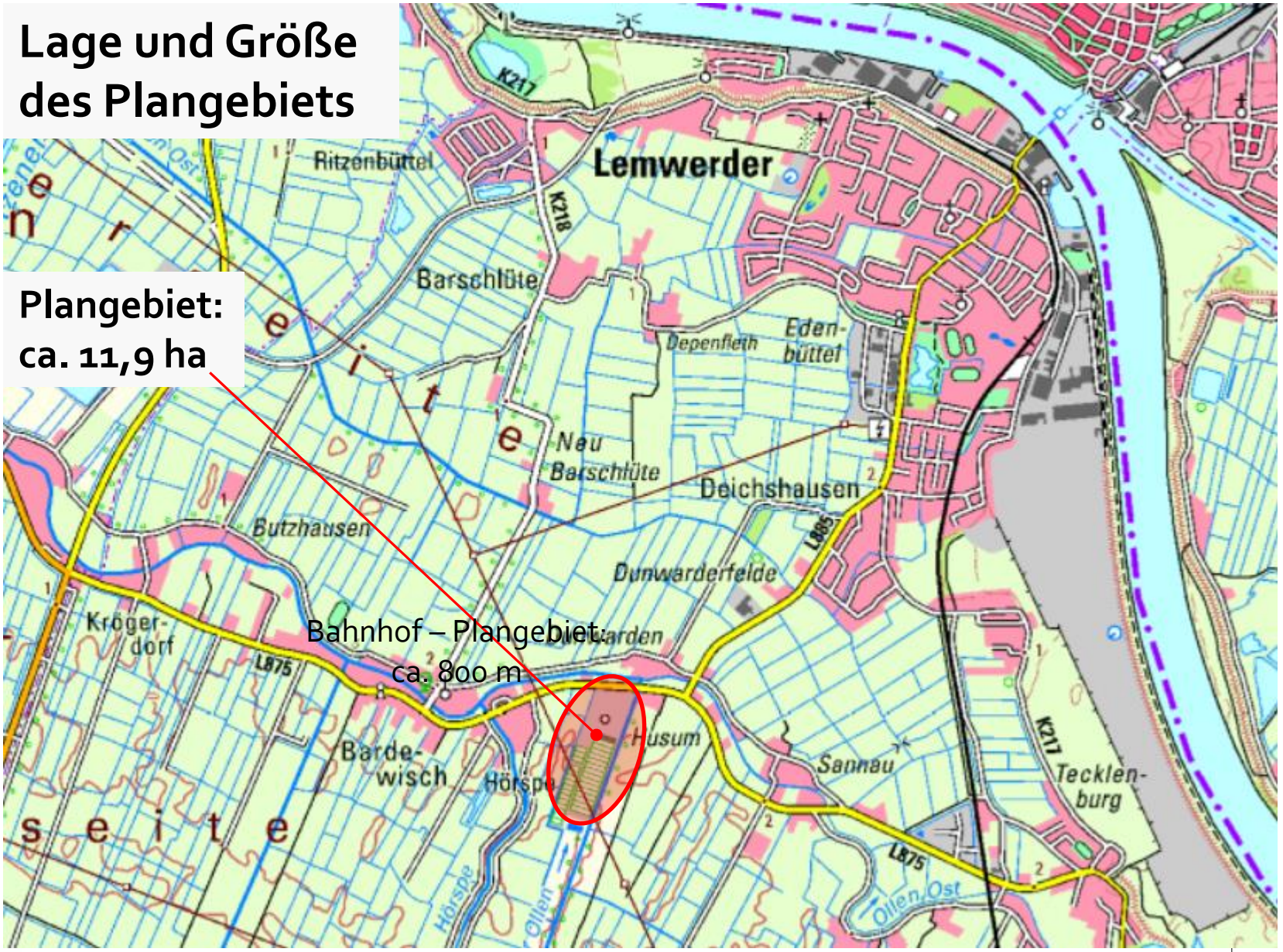
1. FNP-Änderung

Frühzeitige Beteiligung (§ 3 (1) / § 4 (1) BauGB), 02.12.2021



Bisher	**Aufstellungsbeschluss**
Heute	**Vorstellung des Vorentwurfs**
Ziel	**Vorbereitung Beschlussfassung zur Beteiligung**

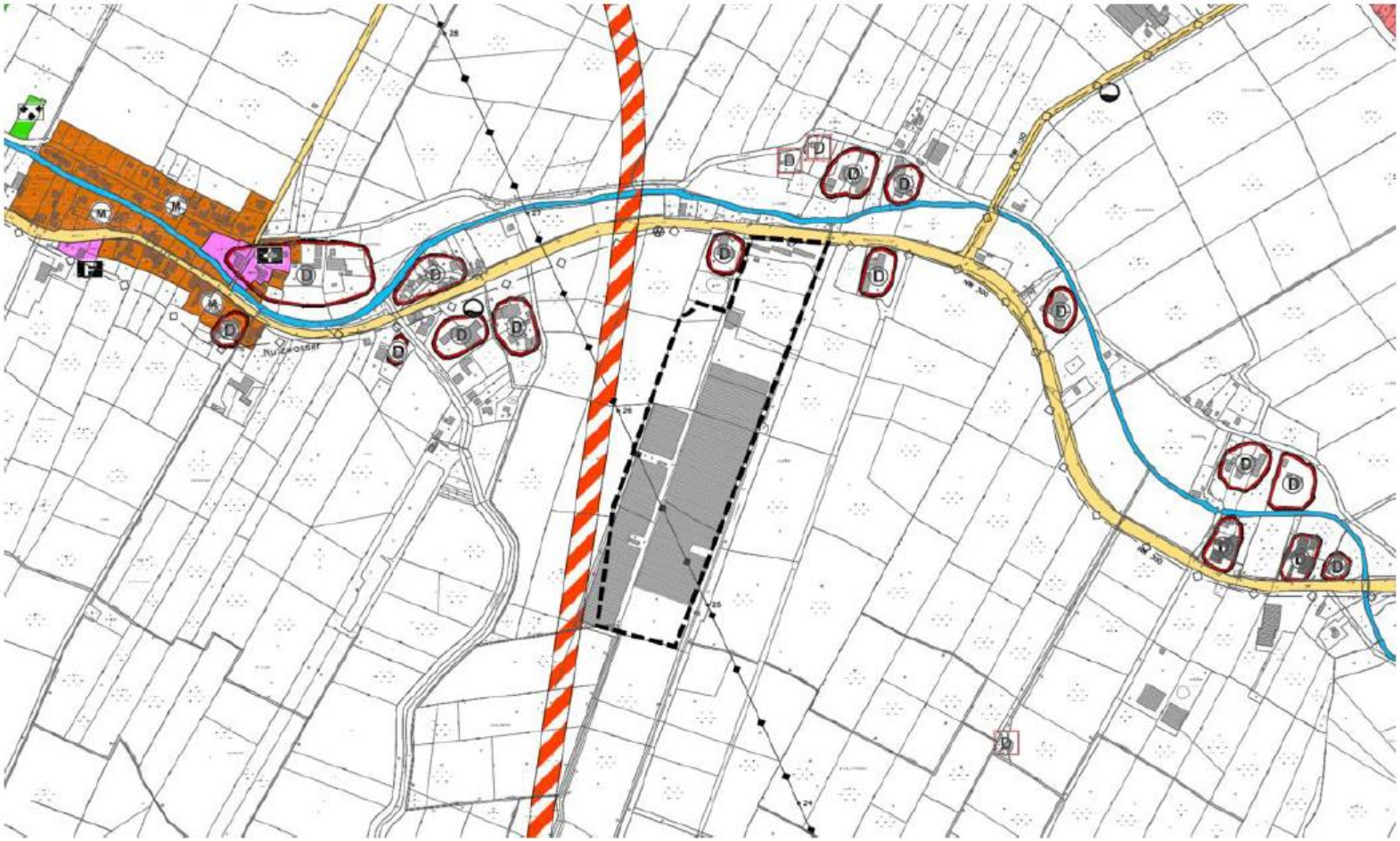
Lage und Größe des Plangebiets



Plangebiet – aktuelle Nutzung



Flächennutzungsplan Bestand



Trasse B212 neu

Hochspannungs-trasse

Vorentwurf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik

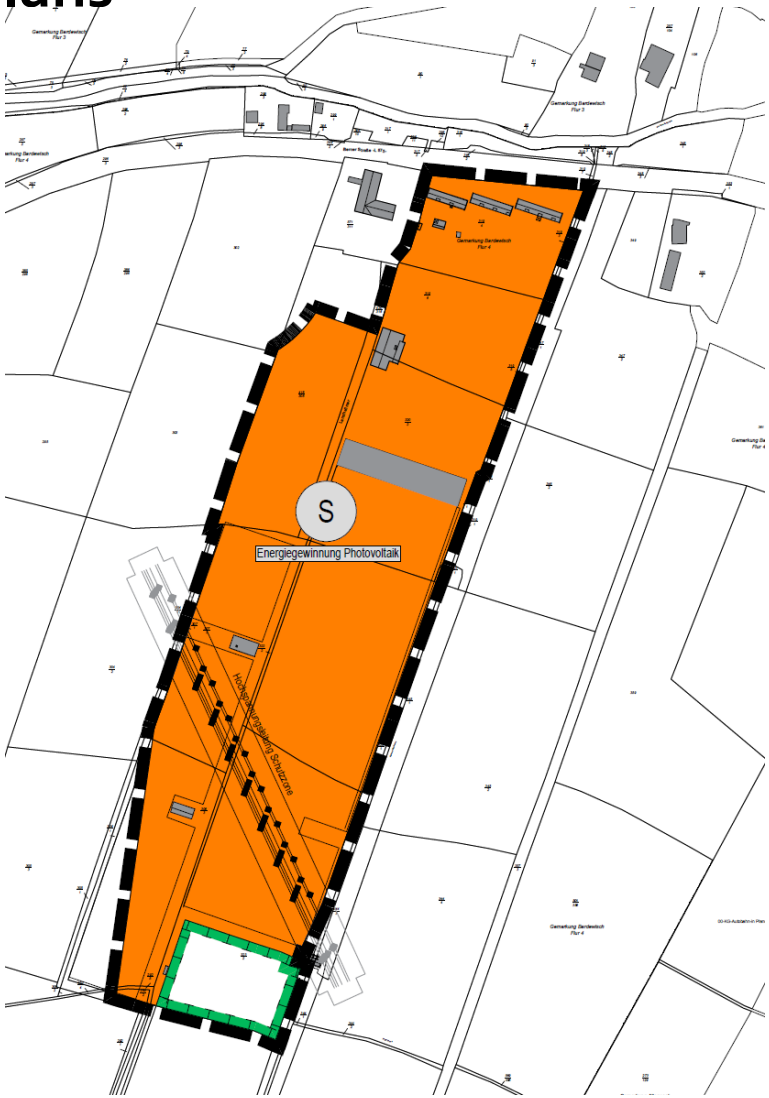
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Wegerecht für Schöpfwerk
- Neue Ein- und Ausfahrt



Vorentwurf
1. Änderung des Flächennutzungsplans

- Festsetzung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik

- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Vorentwurf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik sind Anlagen zulässig, die der Stromerzeugung aus Sonnenenergie dienen (Solarmodule), einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichtern, Trafostationen, Monitoringcontainern, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).

(2) In dem sonstigen Sondergebiet sind im Rahmen der unter (1) festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig, die der Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gilt für die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche und für Versiegelungen durch Nebenanlagen und Wege eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO).

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Solarmodule dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten, ihr Abstand über Geländeoberfläche muss mindestens 0,8 m betragen. Die Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt für die oberirdischen baulichen Anlagen gilt die Geländeoberfläche gemäß § 2 NBauO (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Vorentwurf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen ausgewiesen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Solarmodulen und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).

5. Geh- und Fahrrecht

Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten des Kreisverbandes Wesermarsch der Wasser- und Bodenverbände Brake zur An- und Abfahrt zum Schöpfwerk ausgesprochen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Unversiegelte Flächen zwischen und unter den Solarmodulen sind, soweit sie nicht für die Fundamentierung notwendig sind, als solche zu erhalten. Die vegetationslosen Bereiche sind mit einer gebietsheimischen, standorttypischen, blütenreichen Landschaftsrasenmischung einzusäen. Die Flächen sind extensiv zu unterhalten, eine Schafbeweidung ist zulässig, eine Düngung unzulässig. Die Errichtung sonstiger zulässiger baulicher Anlagen bleibt unbenommen.

(2) Die Herstellung von Zuwegungen ist ausschließlich in wassergebundener Bauweise zulässig.

(3) Einfriedungen sind nur als Hecke oder durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Eine Durchlässigkeit für die Wildpassage bis mindestens 0,1m über der Geländeoberfläche ist zu gewährleisten. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Geländeoberfläche gemäß § 2 NBauO (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Vorentwurf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

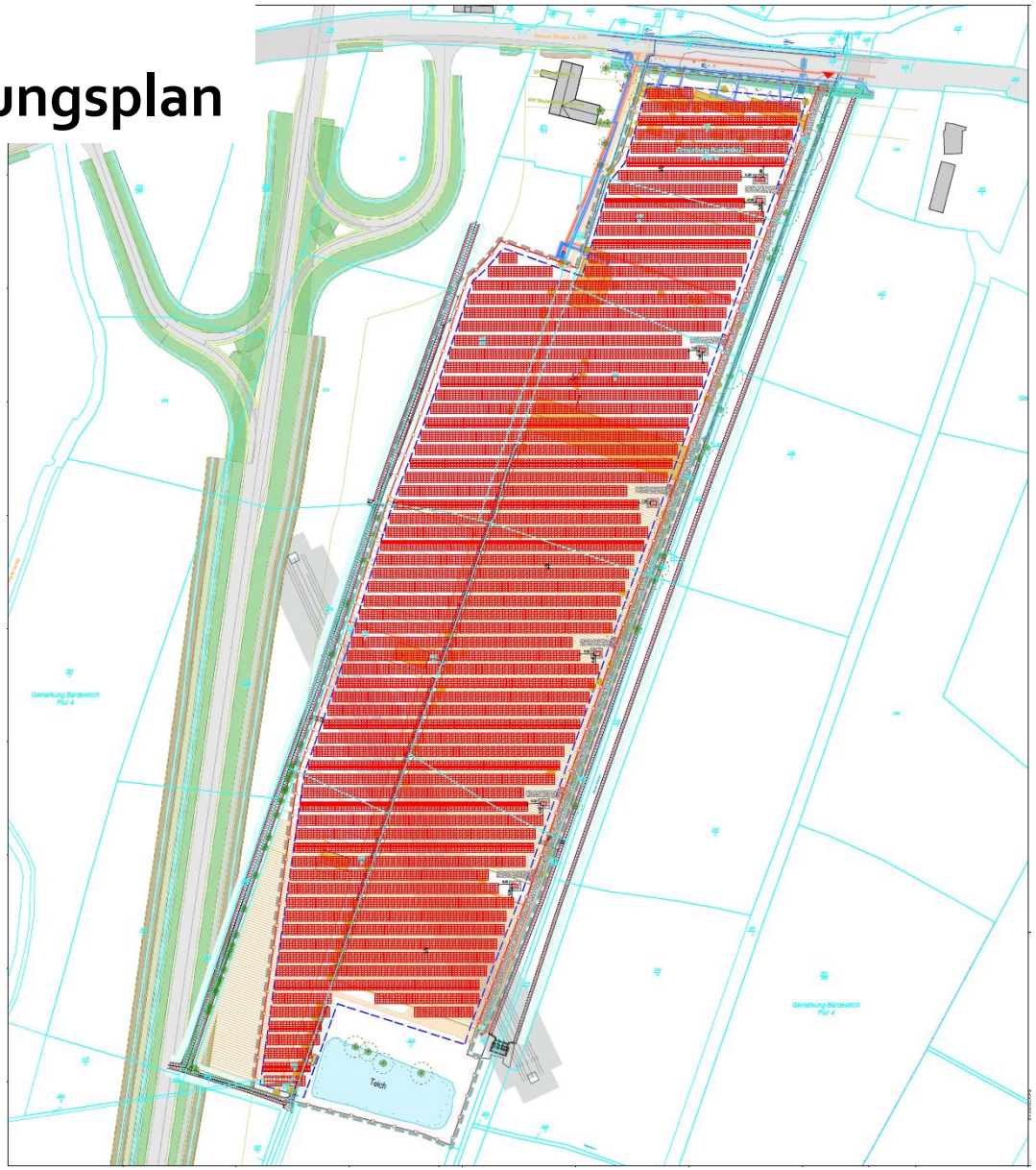
7. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche ist der weitgehend natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zulässig ist die Entnahme hochwachsender Gehölze ab einer Höhe von 5 m bis zu einer Höhe von 10m. Die Ansiedlung invasiver Neophyten ist zu unterbinden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Vorentwurf
Vorhaben- und Erschließungsplan

- Bestimmt das Vorhaben konkret, insbesondere die Anordnung und Ausprägung der Solarmodule.
- Nur dieses konkrete Vorhaben darf im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt werden.

- Die Berücksichtigung der Straßenplanung zur B212 neu wird offen gelegt.
- Die Berücksichtigung einer Zufahrt zum Schöpfwerk wird offen gelegt.



Umweltwirkung

- Es erfolgt eine großflächige Freilegung von bislang überbauten Flächen, die es erlaubt, dass in weiten Bereich der Boden seine Funktionen für den Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere wieder naturnäher entfalten kann.
- In den Bereichen der Solarmodule, das heißt unter den Modulen und in den Zwischenräumen, wird neuer Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten entstehen.
- Es wird mit der Umsetzung der Planung eine ökologische Aufwertung des Plangebiets einhergehen. Nach dem angewandten Bewertungsmodell werden rd. 144.000 Werteinheiten generiert.





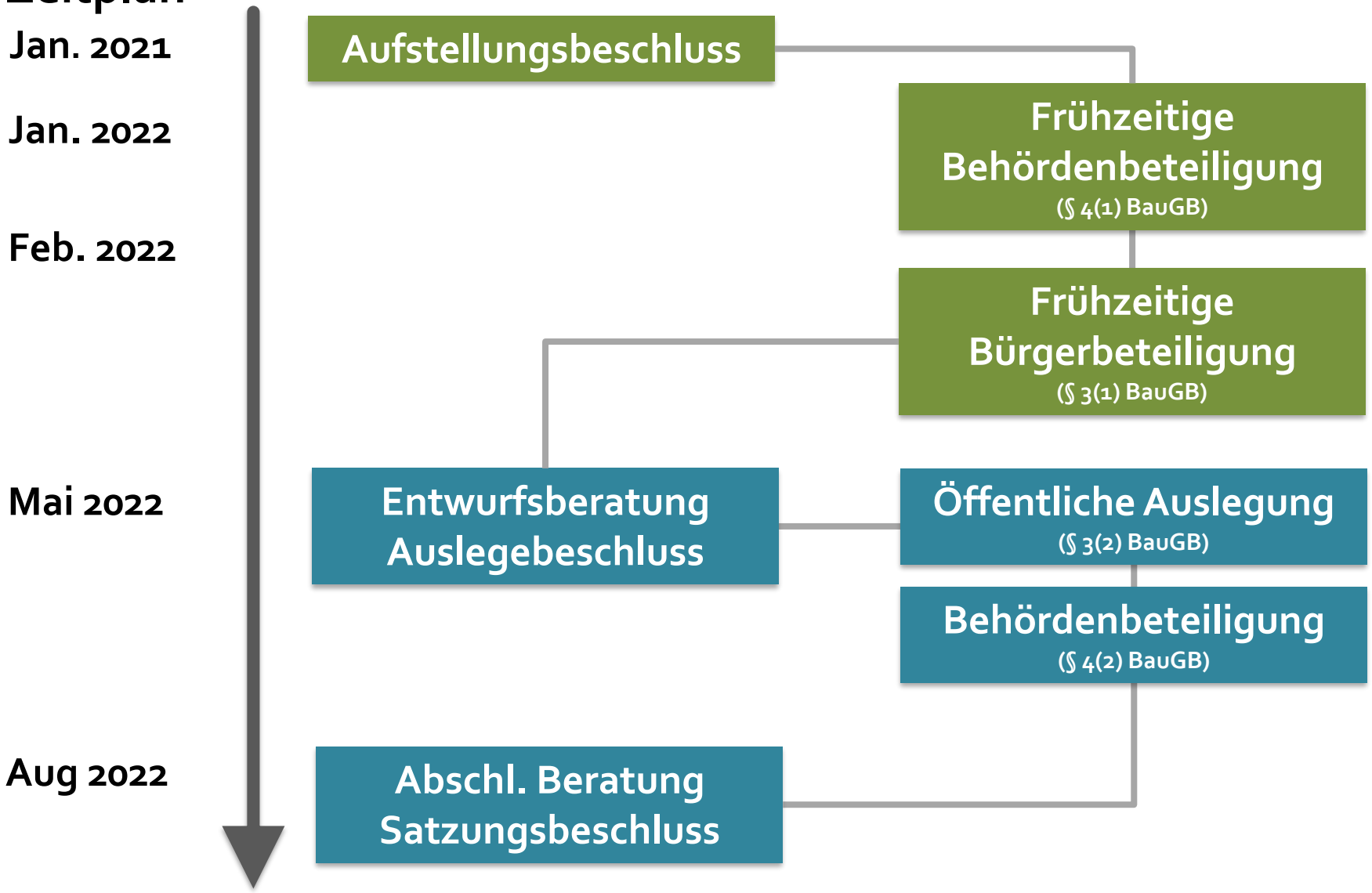
Umgang mit der Freilegung des Grundstücks (Vorhaben)

- In den Gewächshäusern kommen Vögel und Reptilien vor.
- Es wurde mit dem Landkreis (UNB) abgestimmt, wie die Freilegung des Grundstücks erfolgen kann, ohne gravierende Eingriffe in den Artenbestand auszulösen.
- Die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Gebäude soll bis Ende Februar erfolgen,
- die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Gewächshäuser im März,
- der Abriss der Gebäude ab Mitte April.





Zeitplan


Jan. 2021
Jan. 2022
Feb. 2022
Mai 2022
Aug 2022
Aufstellungsbeschluss
Frühzeitige Behördenbeteiligung
(§ 4(1) BauGB)
Frühzeitige Bürgerbeteiligung
(§ 3(1) BauGB)
Entwurfsberatung Auslegebeschluss
Öffentliche Auslegung
(§ 3(2) BauGB)
Behördenbeteiligung
(§ 4(2) BauGB)
Abschl. Beratung Satzungsbeschluss

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.