

# GEMEINDE OELIXDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „SOLARPARK ALTE HEIDE / MOSTRESCH“

## Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) des B-Planes Nr. 13 „Solarpark Alte Heide / Mostresch“, wird folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 SO - Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (§ 11 BauNVO)

Im SO - Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ ist die Errichtung und der Betrieb einer Anlage für Freiflächen-Photovoltaik 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.

Die zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung des Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ ist unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzung Ziff. 2 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 maxi-

malen Anteil von 5 % an der festgesetzten GRZ ausmachen. Jede einzelne der genannten Nebenanlagen darf eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **1.4 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.

#### **1.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 86 LBO)**

Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

#### **1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Höhe der Solarmodule und Nebenanlagen wird auf max. 3,50 m festgesetzt. Die untere Kante (Traufhöhe) der Solarmodule muss mindestens 80 cm betragen. Die Höhe von Trafo-, Speicher- und sonstige technische Anlagen wird auf max. 4 m festgesetzt.

Die randliche Einzäunung ist mit einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Die Einzäunung hat ohne Sockelmauer zu erfolgen und zum Boden einen Abstand von 20 cm einzuhalten.

Bezugshöhe ist die jeweilige bestehende Geländehöhe.

## **II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturbestimmte Flächen“ sind – mit Ausnahme der darauf befindlichen gesetzlich geschützten Biotope (s. Ziff. 3.3) – 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.

### **3 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)**

#### **3.1 Maßnahmenfläche 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 (ausschließlich im Zeitraum von Mai bis Oktober) oder Mahd (max. 2 Mahden im Jahr, Mahd nicht vor dem 01. Juli und in Intervallen, Abräumen des Mahdguts mindestens in den ersten drei Jahren zur Aushagerung, Verwendung von Balkenmähgeräten) durchzuführen.

Die Modulreihen sind mit einem Abstand von mindestens 4 m zueinander zu errichten.

Zur Förderung von Kleinsäugern, Amphibien, Reptilien und Insekten ist je Teilfläche in den Randbereichen der extensiv genutzten Grünflächen ein Lesestein- oder Altholzhaufen anzulegen.

### 3.2 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 Zufahrtsbereichen der Solarfelder zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur Herstellung eines ebenen Planums für Nebenanlagen wie z.B. Trafostationen. Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Material anzulegen.

Materialumlagerungen sind auf das unvermeidliche Maß zu beschränken, eine großflächige Planierung (> 1.000 m<sup>2</sup>) 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.

### 3.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Betriebsphase durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen im Bereich bestehender Knickabschnitte sind die Knicks einschließlich Knickwall sowie die angrenzenden Schutzstreifen in der planzeichnerisch festgesetzten Breite zu erhalten und 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.

## 4 Ausgestaltung der PV-Freiflächenanlage und Rückbauverpflichtung

Bei der Genehmigungsplanung und der Umsetzung sind die Planungsempfehlungen zur Ausgestaltung der Anlage (Kapitel D) aus dem Erlass „Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich“ (Amtsblatt Schl.-H., Nr. 6, 2022) zu beachten.

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. Die Nachfolgenutzung entspricht der (landwirtschaftlichen) Nutzung, die vor der Durchführung des Vorhabens ausgeübt wurde.

Mit dem vollständigen Rückbau der Anlagen und Nebenanlagen wird der Eingriff in Natur und Landschaft beseitigt. Alle Ausgleichsmaßnahmen, die dem Ausgleich dieser Eingriffe dienen, können mit dem Rückbau beseitigt werden. Dies gilt nicht für Knicks, die dem Ersatz von beseitigten Knickabschnitten dienen. Diese Regelung wird durch Übernahme in den Durchführungsvertrag gesichert.

## **5 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand 30.09.2024.

## **III. HINWEISE**

### **6 Geschützte Biotop**

Im Plangebiet sind verschiedene nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG geschützte Biotop vorhanden; diese sind dauerhaft zu erhalten und -soweit erforderlich- fachgerecht (Beachtung der entsprechenden Regelungen und ggfls. vorhandener Verbotszeiträume) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen.

### **7 Waldabstand nach Landeswaldgesetz**

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG. Der Waldabstand von 30 Metern wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.