

Satzung der Gemeinde Fredenbeck über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 "Solarpark Fredenbeck" (Blatt 1/2)



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Art der baulichen Nutzung

- so pv Sondergebiet Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0.55 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Verkehrsfächen

- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - private Erschließungsverkehr (Neubau) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - private Erschließungsverkehr (Bestand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweck: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

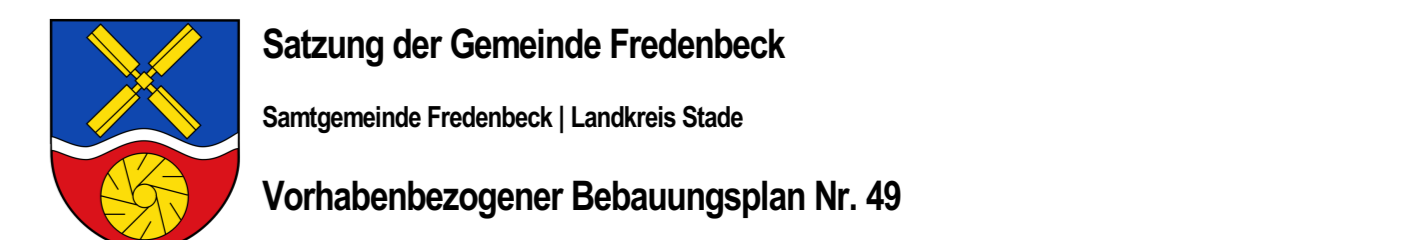
Nachrichtliche Übernahme

- Hochspannungseitung (380 kV-Freileitung)
- Bodendenkmal

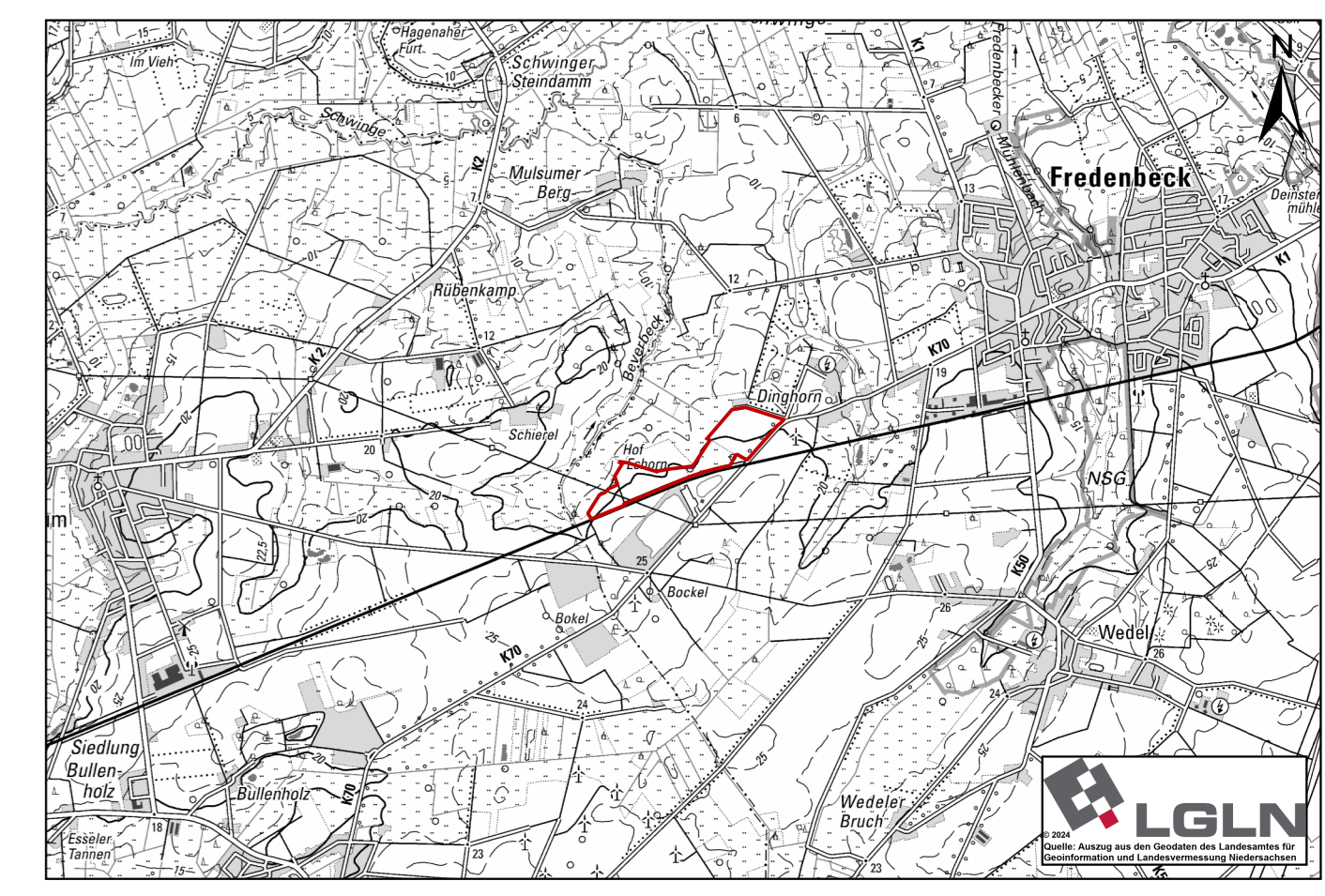
Darstellung ohne Normcharakter

- Fahrtweg / Extensivrasen
- 4,5 Bemaßung in Metern
- Flurstücksgrenze
- 108 Flurstücksnummer

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Erstellt am 23.06.2022



Abstricht



Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Blatt 1)
Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

PRÄMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Fredenbeck den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 "Solarpark Fredenbeck", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag beschlossen.

Fredenbeck, den 01.10.2024

Fredenbeck, den 01.10.2024

VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 26.04.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 "Solarpark Fredenbeck" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Fredenbeck, den 01.10.2024

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.2023 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 09.10.2023 bis einschließlich 15.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Fredenbeck, den 01.10.2024

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat den Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fredenbeck, den 01.10.2024

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.07.2024 ersichtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fredenbeck, den 01.10.2024

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Fredenbeck, den 01.10.2024

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 ALKIS-Datensätze Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung
 Vektordaten im dxf-Format vom 23.06.2022
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, ©2022

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.06.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den 16.07.2024

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH
 Osterode 68 | 21734 Oederquart
 Oederquart, den 12.07.2024

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 3. Juli 2023. Der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage.
 Im festgesetzten Sondergebiet sind neben Photovoltaikmodulen auch die für den Betrieb der Anlage nötigen Nebenanlagen wie Trafos-, Übergabestationen sowie entsprechende Zu- und Ableitungen zulässig. Die Errichtung von Speichereinheiten mit einer Grundfläche von bis zu 100 m² ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Als Grundflächenzahl wird 0,55 festgesetzt.
 Als Anlagen- und Nebenanlagen haben den Höhenverlauf des vorhandenen Reliefs zu folgen. Sie sind auf eine maximale Höhe von 3,00 m über dem gewachsenen Boden zu begrenzen.

3. Rückbau der Anlagen

Die auf Grundlagen dieser Satzung errichteten Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen sind innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Energiegewinnung - auch bei Aufgabe von Teilen von Anlagen, Nebenanlagen und Nutzung - jeweils vollständig rückzubauen und in vollen Umfang in landwirtschaftliche Nutzung zu überführen.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Eingrünung:

A. Die im Gebiet vorhandenen Bäume, Gehölze und Wallhecken sind zu erhalten und werden mit dem Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
 Vorhandene Bestandsflächen sind als interne Säume zu erhalten oder mit der Zeichnung Strauchhecke zu entwickeln.
 Die Freiflächenphotovoltaikanlage ist mit einer mindestens 5,0 m breiten Gehölzpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) einzugrünen. Die dreireihige Gehölzpflanzung ist als schwach bis mittelwüchsige Pflanzung bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste sowie einem Gehölzbaum, bestehend aus standortgerechten Gräsern, Kräutern und Hochstauden, zu entwickeln. Der Pflanzabstand der Gehölze soll ca. 1,0 m betragen.

Die Gehölzpflanzung kann nach 4 bis 6 Jahren im Rahmen von Pflege- und Unterhaltungsarbeiten fachgerecht zurückgeschnitten oder abschnittsweise „auf den Stock gesetzt“ werden. Nur in nördlich der Module gelegenen Randflächen und nur wenn eine Beschattung von Modulen vermieden werden kann, ist die Anpflanzung standortgerechter Baumarten als sog. „Überhälter“ vorzunehmen.

Pflanzliste:

Sträucher: Schwarzer Hölzner, vereinzelt (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrösche (*Rosa canina*).
 Mittelgroße Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Walnuss vereinzelt (*Juglans regia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).
 C. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind nach Maßgabe der Regelungen im Durchführungsvertrag zu Wald- und Gehölzflächen sowie zu Extensivrasenflächen zu entwickeln und für die Dauer des Betriebs der PV-Freiflächenanlagen zu erhalten.
 D. Unversiegelte Grundflächen, die nicht den vorstehenden Regelungen zur Eingrünung des Geltungsbereichs unterliegen, sind zu Extensivgrünland zu entwickeln. Die Flächen sind durch Beweidung mit Schafen oder durch Mahd zu unterhalten.

Die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Die Anpflanzungen sind durch einen Wildschutzzaun zum Schutz vor Wildverbiss bzw. mechanischer Beschädigung einzuzäunen. Sobald die Anpflanzung im Bestand gesichert ist, frühestens jedoch 5 Jahre nach Pflanzung, ist der Wildschutzzaun zu entfernen. Artenschutz: Zur Vermeidung von Barrieren für Klein- und Mittelsäuger, Amphibien sowie Arten der Feldflur ist ein angemessener Bodenabstand des Zauns zur Einfriedung der Anlage von 0,20 m oder sind ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich zu gewährleisten.

II. HINWEISE

1. Archäologischer Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 14 NDSchG die Gemeinde, der Landkreis Stade als Untere Denkmalbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen. Die Funde und die Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen.

Im Bereich der Fläche 1 ist im Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal verzeichnet. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Abstimmung mit dem Amt für „Archäologische Denkmalpflege und Kultur“ des Landkreises Stade durchzuführen.

2. Artenschutz / Eingriffsregelung

Die Regelungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum allgemeinen und besonderen Artenschutz sind zu beachten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Tierarten (u.a. alle heimischen Vogelarten) dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten und im Umweltbericht aufgeführten erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschließend geregelt.

3. Leitungsschutz

Leitungsbetreiber sind im Genehmigungsverfahren und bei der Bauplanung zu beteiligen. Die Ausbildung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Zweigung, Transportwege, Leitungsüberfahrten), Verlegung von Versorgungsleitungen und die Anbindung an das Netz des öffentlichen Energieversorgungsunternehmens sind rechtzeitig abzustimmen.

Eine Abstimmung mit dem Leitungsträger der 380 kV Bestandsleitung im südlichen Geltungsbereich ist - auch hinsichtlich des anstehenden Verfahrens zum Leistungserhöhung der Freileitung - bei den weiteren Planungen durchzuführen.

4. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag (gem. § 11 Abs. 1 Nummer 1-4 BauGB) abgeschlossen. Der Vertrag regelt mindestens:

- Details zu Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenblätter),
- Zeitpunkt und Sicherung des Rückbaus der technischen Anlagen und Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung nach Beendigung der Energiegewinnung.

5. Vorübergender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist über eine Saugstelle am nahegelegenen Badesee oder alternative Quellen nachzuweisen. Technische Lösungen und bauliche Standards zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasseremission sind im Rahmen der Ausführungsplanung im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die externe Erschließung ist über den vorhandenen Straßen- und Wegbestand sicherzustellen. Die interne Erschließung ist u.a. über die Zufahrten (Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung) und 4,00 m breite Bewirtschaftungsflächen sicherzustellen und im Genehmigungsverfahren mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen.

6. Kampfmittel

Das Erfordernis einer Luftbildauswertung, in Bezug auf mögliche Kampfmittel, ist im Rahmen des Bauverfahrens zu prüfen.