

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)
  - SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Photovoltaik - Freiflächenanlage“
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GRZ : 0,55 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - LWK Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünfläche Zweckbestimmung:
  - WVK Wildkorridor
  - PF Pflanzstreifen
- Nachrichtliche Übernahme
  - Hauptversorgungsleitung (Hochspannung 110 kV)
  - Hauptversorgungsleitung mit Schutzabstand
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
  - 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)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Planungsbüro**  
 Schillerstraße 15  
 21335 Lüneburg  
 Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
 www.patt-plan.de

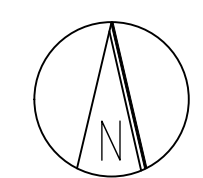
**Gemeinde Oldendorf / Luhe**  
 Landkreis Lüneburg



**Bebauungsplan Nr. 14**  
**„Photovoltaik - Freiflächenanlage Wetzen“**

Entwurf

Stand: August 2024



M. 1 : 2.000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen und deren bauliche Nebenanlagen.

Im Einzelnen sind zulässig:

- Unbewegliche Photovoltaikanlagen
- Technikstationen für elektrische Umformeranlagen und anderes technisches und elektrotechnisches Zubehör
- Anlagen, die der Zwischenspeicherung und dem Transport des durch die PV-Freiflächenanlage erzeugten Stroms dienen
- Zufahrten, Wendepunkte, Stellplätze, Wartungs-, Aufbauflächen und Einfriedungen
- Maßnahmen der Überwachung und des Brandschutzes, die dem vorgenannten Nutzungszweck dienen  
(§ 11 (2) BauNVO)

1.2 Die GRZ im Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ setzt die maximal zulässige Flächenüberstellung durch Photovoltaikmodule sowie durch sonstige bauliche Anlagen fest (z.B. Trafostationen, Stromspeicher etc.). Neuauszubauende Flächen, die der inneren Erschließung dienen (Wege, Stellplätze etc.) sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen und werden nicht auf die GRZ angerechnet. Ihr Umfang ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

Im Abstand von 30 m zur nördlichen Plangebietsgrenze ist die Errichtung von Trafostationen und anderen hochbaulichen Anlagen unzulässig.

(§ 19 BauNVO)

1.3 Die Festsetzung des Sondergebietes Photovoltaik-Freiflächenanlage und der zugehörigen textlichen Festsetzungen bestimmen die Zulässigkeit von Vorhaben bis zum Umstand, dass eine dauerhafte Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächennutzung erfolgt. Nach Ende der Nutzung werden sämtliche bauliche und technische Anlagen, einschließlich Leitungen, Fundamente und Einfriedungen, rückstandsfrei entfernt. Als Folgenutzung wird für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt (Ausgangszustand Acker). (Hinweis: Der Rückbau aller in den Boden eingebrachter baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Anlagenbetreiber und Gemeinde verbindlich geregelt.

(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

### 2. Höhenbegrenzungen

2.1 Zur Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke und zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist im Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ein Modulabstand zum Boden von mindestens 0,75 m und einer Normbauhöhe von maximal 4,00 m, gemessen von der natürlichen

Geländeoberfläche (siehe Planzeichnung) bis zum jeweils niedrigsten bzw. höchsten Punkt eines Solarmoduls, einzuhalten.

(§ 9 (3) BauGB)

### 3. Grünordnung

3.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ ist eine mindestens 3-reihige versetzt angeordnete Gehölzanzpflanzung (Reihenabstand = 1,50 m; Pflanzabstand in der Reihe = 1,50 m) vorzunehmen. Beiderseits der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildkorridor“ ist jeweils eine mindestens 1-reihige Gehölzanzpflanzung vorzunehmen.

Für die Gehölzanzpflanzungen darf nur heimisches Pflanzmaterial der Herkunft Nordwestdeutsches Tiefland (siehe nachfolgende Pflanzliste) verwendet werden (§ 40 BNatSchG). Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleiche Arten zu ersetzen.

Die Pflanzstreifen dürfen je SO-Fläche maximal 2 x durch maximal 5 m breite Zufahrten zur SO-Fläche unterbrochen werden.

#### PFLANZLISTE

##### Sträucher

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2 xv.oB).

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gemeines Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Die Bepflanzung hat spätestens in der zweiten nach Baubeginn folgenden Pflanzperiode (Oktober – April) vollständig zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB). Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen. Fertigstellungs- und 2-jährige Entwicklungspflege ist zum Erhalt der Pflanzung geboten.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)

3.2 Innerhalb des Sondergebietes ist auf Flächen, die nicht gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 versiegelt sind, eine Grünlandansaat mit standortgemäßem, regionalem Saatgut vorzunehmen. Die Flächen sind durch eine jährliche 1-2 schürige Mahd zu pflegen (1. Schnittzeitpunkt nach dem 20. Juni, 2. Schnittzeitpunkt frühestens ab 01.09.). Das Mulchen der Flächen unter und zwischen den Modulreihen ist gestattet. Alternativ kann extensive

Schafbeweidung (1 GV/ ha) durchgeführt werden. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzschutzmitteln ist unzulässig.

Das auf den Umfahrungsflächen anfallende Schnittgut ist abzuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)

- 3.3 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Grünlandansaat mit standortgemäßem, regionalem Saatgut vorzunehmen. Die Flächen sind durch eine jährliche 1-2 schürige Mahd zu pflegen. (1. Schnittzeitpunkt nach dem 20. Juni, 2. Schnittzeitpunkt frühestens ab 01.09. Das anfallende Schnittgut ist abzuführen.

Weiterhin ist entlang der südlichen Grenze dieser Flächen jeweils ein 3 m breiter Krautsaum durch Sukzession mit der Anlage von Kleinstrukturen (Lesestein - und Totholzhaufen) herzustellen.

Insgesamt sind mindestens 4 Strukturen herzustellen, mindestens eine Struktur auf der westlichen Fläche, mindestens drei Strukturen auf der östlichen Fläche. Die Lesesteinhaufen müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben und eine Körnung zwischen 5 cm bis 40 cm aufweisen. Im Umfeld der Lesesteinhaufen sind kriechende Rosengewächse zu etablieren. Die Haufen sind alle 3 Jahre im September fachgerecht freizustellen. Die Totholzhaufen müssen eine Mindestgröße von 6 qm aufweisen. Der Saum ist durch einmalige, abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im zeitigen Frühjahr (bis Ende März) zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)

- 3.4 Über der erdverlegten Gashochdruckleitung ist ein 6,0 m breiter Blühstreifen (jeweils 3,0 m Abstand zur Gashochdruckleitung) mit regionalem Saatgut zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Blühstreifen ist bei Bedarf als Pflegemaßnahme zu mulchen und mit Regiosaatgut zu erneuern.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)

#### **4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

(§ 84 (3) NBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Hinweis: Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird im übertragenen Wirkungskreis erlassen.

##### **4.1 Einfriedungen**

Eine Einfriedung der Energieerzeugungsanlage ist aus Sicherheitsgründen notwendig. Sie ist als Maschendrahtzaun oder Metallgitterzaun mit Übersteigschutz in grüner Farbe auszuführen. Die Einfriedung ist auf der Innenseite der Gehölzpflanzung vorzunehmen. Die Einfriedung ist ohne zusätzliche Sockel auszuführen. Sie ist so zu gestalten, dass sie mit 0,15 m Bodenabstand für Kleinsäuger passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,60 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

##### **4.2 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## HINWEISE

### 1. Artenschutz

Die Erdarbeiten haben entweder außerhalb der Brutzeiten (01. März - 30. September) zu erfolgen oder durch geeignete Vergrümmungsmaßnahmen (z.B. Umbruch der Fläche im Turnus von 14 Tagen) beginnend am 1.03. d.J. bis zum Baubeginn, die von einer ökologischen Baubegleitung geplant, überwacht und dokumentiert werden.

Als vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, dass eine ca. 8.000 qm große Teilfläche des Flurstück 195/17, Flur 1, Gemarkung Wetzen in der Brutperiode vor Beginn der Baumaßnahmen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und als extensives Grünland zu entwickeln ist. Nach Inbetriebnahme des Solarparks ist für das Plangebiet an 4 aufeinanderfolgenden Jahren ein naturschutzfachliches Monitoring vorzunehmen mit dem Schwerpunkt Feldlerche. Sollte sich innerhalb dieses Zeitraumes herausstellen, dass das Plangebiet auch weiterhin als Brutplatz für Feldlerchen genutzt wird, kann die CEF-Funktion des genannten Flurstücks entfallen. Die Maßnahmenfläche darf dann wieder ackerbaulich genutzt werden.

### 2. Denkmalschutz

Für den Fall, dass während der Durchführung von Bau- und Erdarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

### 3. Bodenschutz

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Mutterboden ist sorgfältig auf Mieten zu lagern und in nutzbarem Zustand zu halten, um ihn auf der Fläche wieder zu verwenden. Kommen bei Bau- und Erdarbeiten Verfärbungen zutage, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Abfälle hinweisen, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde im Landkreis in Kenntnis zu setzen. Der Bodenaushub der Kabelgräben ist seitlich zum lagenweisen Wiedereinbau zu lagern. Überzählige Mengen sind auf der Fläche auszubringen.

### 4. Erschließung

Interne Erschließungswege sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 als wasserdurchlässige Grünwege zu gestalten. Nur im Bereich der Zufahrt sind geschotterte Bereiche als Wartungsflächen zugelassen.

### 5. Kampfmittel

Sollte es Hinweise geben, die auf eine Kontamination mit Kampfmitteln hindeuten, sind entsprechende Erkundungen einzuziehen und ggf. der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## 6. Entwässerung

Die Reinigung der Modulflächen darf ausschließlich mit Wasser ohne chemische Zusätze erfolgen. Das nicht-verunreinigte Niederschlagswasser, das auf Modultische und Stationen auftrifft, ist breitflächig über die belebten Bodenschicht zu versickern. Eine wasserrechtliche Erlaubnis fällt für den Fall an, dass eine Einleitung des Wassers in den Vorfluter erfolgen soll. Schmutzwasser fällt im Betrieb der Anlage aufgrund fehlender Aufenthaltsräume nicht an.

## 7. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576),
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46),
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),

**Niedersächsisches Naturschutzgesetz** (NNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)  
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils aktuellen Fassung.