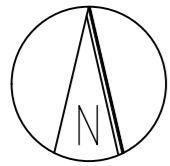


Planzeichnung

M 1 : 2000

Flur 7



SO 2
Bioenergie
GRZ 0,6 a
H max 15,0 m

SO 1
Agri-Photovoltaik
GRZ 1 0,05
GRZ 2 0,5

SO 3
Bioenergie und Tierhaltung
GRZ 0,4 a
H max 15,0 m



Öffentlich bestellter Vermessungs Ingenieur
Dipl.-Ing. Rüdiger Mellentin

Ostpreußenring 1
21339 Lüneburg

Tel.: 04131 / 40 86 89-0
Fax: 04131 / 40 86 89-20
E-Mail: info@hsm-vermessung.de
Homepage: www.hsm-vermessung.de

Planungsbüro PATT
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31 72 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung gemäß Einschrieb

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 1 z.B. 0,05 Grundflächenzahl (GRZ)
GRZ 2 z.B. 0,5
H max: 15,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Feldhecke

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung der Fläche, in der die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen überschritten werden darf, s. textliche Festsetzung Nr. 2.4

Gemeinde Soderstorf
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 13
„Regenerative Energien und Tierhaltung
Schwindebeck“ mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: Entwurf 05/2025

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet 1 „Agri Photovoltaik“ (SO 1)

Das SO1 dient der Errichtung und dem Betrieb einer Agri Photovoltaikanlage, bei der landwirtschaftliche Nutzung und solare Stromproduktion auf gleicher Fläche untergebracht sind.

Im Einzelnen sind zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form. Darüber hinaus gehende großflächige Versiegelungen sind unzulässig. Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 10,0 m.
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z.B. Stromspeicheranlagen, Trafostationen, Kabelleitungen und anderes technisches und elektrotechnisches Zubehör)
- Zufahrten, Wendeplätze, Stellplätze, Wartungs-, Aufbauflächen und Einfriedungen
- Maßnahmen der Überwachung und des Brandschutzes, die dem vorgenannten Nutzungszweck dienen
- Integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen. Unter den Modulen ist auf einer Breite von mindestens 1,0 m eine Blütmischung mit standortgemäßem, regionalem Saatgut vorzunehmen. Der Blühstreifen ist bei Bedarf als Pflegemaßnahme zu mulchen.

Rückbauverpflichtung

Die Festsetzungen der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen Festsetzungen bestimmen die Zulässigkeit von Vorhaben bis zum Umstand, dass eine dauerhafte Nutzungsaufgabe der Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlagennutzung erfolgt. Nach Ende der Nutzung sind sämtliche bauliche und technische Anlagen, einschließlich Leitungen, Fundamente und Einfriedungen, die im Zusammenhang mit der Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage stehen, rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung werden für das Sondergebiet „Agri-Photovoltaikanlage“ Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt (Ausgangszustand Acker).

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

1.2 Sondergebiet 2 „Bioenergie“ (SO 2) und Sondergebiet 3 „Bioenergie und Tierhaltung“ (SO 3)

Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur energetischen und stofflichen Nutzung von Biomasse (z.B. Biogasanlagen). Die Biomasseanlage ist nur mit nachwachsenden Rohstoffen (NaWaRo) und landwirtschaftlichen Reststoffen sowie mit Festmist / Gülle zu befüllen. Die für den Betrieb der Biogasanlage erforderliche Biomasse wird auch 47.000 t/Jahr begrenzt.

Zulässig sind Anlagen und Betriebsstätten, die für die vorgenannte Zweckbestimmung funktionstechnisch erforderlich sind:

- Anlagen, die der Anlieferung, Lagerung, Aufbereitung, dem Transport und der Einbringung von Biomasse aus landwirtschaftlicher Produktion dienen
- Anlagen für die Erzeugung, Aufbereitung und Speicherung von Biogas (insbesondere Fermenter, Gasspeicher, Nachgärer, Gärrestelager)
- Anlagen für die Verstromung von Biogas wie Blockheizkraftwerke, Gasturbinen oder für die Erzeugung und energetische Nutzung von Wasserstoff

(Brennstoffzellen)

- Anlagen zur Gasaufbereitung von Biogas in Biomethan.
- Anlagen für die Speicherung, Verflüssigung und Weiterverarbeitung von Kohlendioxid (z.B. CO₂-Elektrolyseur)
- Anlagen zur Wärmenutzung (interne Wärmenutzung, Trocknung) und zur Wärmeübertragung an ein Wärmenetz sowie Anlagen zur Nachverstromung (ORC).
- Anlagen zur Speicherung von Heizwasser (Pufferspeicher)

Die genannten Anlagen dürfen insgesamt 3,75 MW Feuerungswärmeleistung nicht überschreiten.

Innerhalb des SO 3 ist zusätzlich die Errichtung von Stallanlagen zur Nutztierhaltung und -zucht zulässig. Zulässig sind sämtliche im Zusammenhang mit der Tierhaltung stehenden baulichen Anlagen, wie z. B. Stallgebäude, Futtersilageplätze oder Fahrzeughallen. § 11 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Innerhalb des SO 1 setzt die GRZ 1 die maximal zulässige Bodenversiegelung inklusive Nebenanlagen fest (z. B. Trafostationen, etc.). Flächen, die der inneren Erschließung dienen (Wege, Stellplätze etc.) sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen und werden nicht auf die GRZ 1 angerechnet. Ihr Umfang ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.
Die GRZ 2 setzt die maximal zulässige Flächenüberstellung durch Photovoltaikmodule fest.
- 2.2 Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 setzt die GRZ den maximal zulässigen Anteil der maßgeblichen Grundstücksfläche fest, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.
- 2.3 Höhenbegrenzungen im SO 1
Im SO 1 ist ein Modulabstand zum Boden von mindestens 0,8 m und einer Normbauhöhe von maximal 5,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum jeweils niedrigsten bzw. höchsten Punkt eines Solarmoduls, einzuhalten. Einzelmasten von Überwachungssystemen sind bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig. Gebäude und Speicher sind bis zu einer Höhe von 5 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)
- 2.4 Innerhalb des durch eine rote gestrichelte Linie abgegrenzten Bereichs darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen um 5 m überschritten werden.
- 2.5 In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 ist der untere Bezugspunkt die Gradiente der zur Erschließung des Grundstücks notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage auf der der o.g. Verkehrsfläche zugewandten Seite, gemessen jeweils lotrecht auf die Gradiente.
Fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur baulichen Anlage hin ab, so wird die sich ergebende Höhendifferenz in Abzug gebracht; bei steigendem Gelände wird die Höhendifferenz der Höhe des Bezugspunktes hinzugerechnet.
- ## 3. Bauweise
- Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 ist eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

4. Ableitung des Oberflächenwassers

- 4.1 Das in den Sondergebieten „Bioenergie“ und „Bioenergie und Tierhaltung“ anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zurückzuhalten, sofern möglich durch die belebte Bodenschicht zu versickern, bzw. gedrosselt der Vorflut zuzuleiten. Die natürliche Abflussspende darf die des unbebauten Gebietes nicht überschreiten. Hierfür ist je 100 m² versiegelte Fläche ein Retentionsvolumen von 2,5 m² vorzuhalten.
- 4.2 Das in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 auf den versiegelten Flächen und Fahrsilos anfallende, verunreinigte Oberflächenwasser ist zu sammeln und im Fermentationsprozess wiederzuverwerten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5. Grünordnung

- 5.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldhecke“ ist mindestens dreireihig mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Pflanzabstand 1,5 m). Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleiche Arten zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)
- 5.2 Grünflächen ohne Pflanzbindung sind durch Ansaat mit einer kräuterreichen (mind. 20%) Regio-Saatgutmischung zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Grünfläche entlang der Kreisstraße ist eine von West nach Ost verlaufende maximal 2 m breite wassergebundene Wegedecke anzulegen. Sitz- bzw. Tischgruppen und das Aufstellen von Informationstafeln sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB).
- 5.3 Die an die Sondergebiete SO 2 und SO 3 sowie östlich des SO 1 angrenzenden Grün- und Pflanzflächen sind als freiwachsende Strauch-Baum-Hecken zu entwickeln. Hierzu sind mehrreihige Pflanzungen mit einer Pflanzdichte von max. 1 Pflanze pro m² anzulegen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erdwälle sind im Bereich der an die Sondergebiete SO 2 und SO 3 angrenzenden Grün- und Pflanzflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)
- 5.4 Die festgesetzten Grünflächen dürfen durch maximal 3 betriebstechnisch notwendige Zufahrten (z. B. Feuerwehrzufahrten) unterbrochen werden.
- 5.5 Auf den innerhalb der Grünflächen festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind die vorhandenen Anpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Durch Abgang entstehende Lücken sind durch Neupflanzungen auszufüllen.
- 5.6 Die festgesetzte Fläche für Wald ist als Mischwald zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Farbgebung und Material von Außenbauteilen

(1) Die Außenwände der baulichen Anlagen der Biogasanlagen samt Nebenanlagen in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind in erdfarbenen oder grünen Farbtönen in Anlehnung an folgende Farben des RAL-Farbbregister Classic auszuführen.

RAL-Farbton		RAL-Farbton	
6003	Olivgrün	6028	Kieferngrün
6005	Moosgrün	8022	Schwarzbraun
6006	Grauliv	9004	Signalschwarz
6011	Resadagrün	9005	Tiefschwarz
6013	Schilfgrün	9011	Graphitschwarz
6021	Blassgrün	--	„Klee grün“ ML 60
6025	Farngrün		

(2) Die Gashauben sind gemäß TRAS 120 in hellen Farben wie bspw. Lichtgrau (RAL 7035) zu realisieren. Weitere Ausnahmen gelten für Außenbauteile, deren Farbgebung auf technischen Erfordernissen basiert und für untergeordnete Bauteile. Geringfügige oder herstellerbedingte Abweichungen im Rahmen der o.g. Farbtöne können als Ausnahme zugelassen werden.

(3) Außenwandflächen von Stallanlagen sind ausschließlich als Klinkerfassaden in Farben aus den RAL Farb-Gruppen 3 und 8 oder in Holz in materialgebender Farbgebung zulässig.

6.2 Einfriedungen

Einfriedungen der Agri-PV-Anlage sind als blickdurchlässiger Maschendrahtzaun oder Metallgitterzaun in grüner, grauer oder verzinkter Farbgebung auszuführen. Die Einfriedung ist auf der Innenseite der Gehölzpflanzung vorzunehmen. Die Einfriedung ist ohne zusätzliche Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 2,20 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Es ist ein Bodenabstand von mind. 20 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen.

6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 1,5 m² nicht überschreiten. Die Errichtung einer Werbetafel zu Informationszwecken über die ansässigen Anlagen zur Energieerzeugung innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Kreisstraße 44 ist zulässig.

6.4 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 EUR geahndet werden.

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils aktuellen Fassung:

- 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),

- 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),

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. Kampfmittel

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

4. Artenschutz

Die Erdarbeiten haben entweder außerhalb der Brutzeiten (01. März - 30. September) zu erfolgen oder durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen (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.

5. Pflanzliste

Sträucher

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2 x v.), mit Ballen.

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.