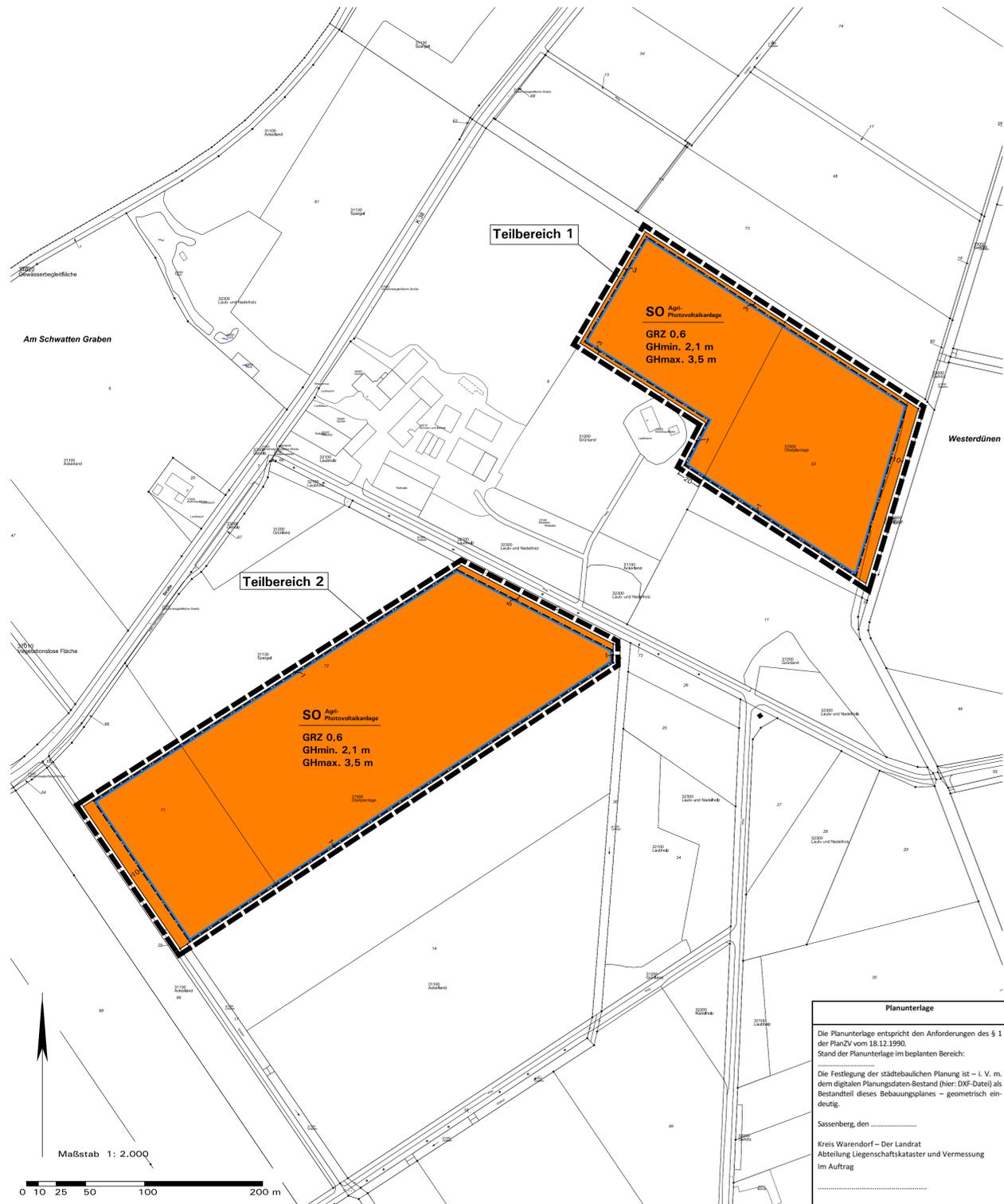


# Stadt Sassenberg: Bebauungsplan FT Nr. 29 "Agri-PV Heidelbeerhof"



<p><b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Sassenberg hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans FT Nr. 29 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am .....</p> <p>Sassenberg, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(1), § 4(1) BauGB</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB vom ..... bis ..... stattgefunden.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Sassenberg, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und parallel öffentlich ausgelegt.</p> <p>Sassenberg, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b></p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Sassenberg gemäß § 10(1) BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NRW) am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Sassenberg, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Sassenberg, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>
---	---	---	---	---

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);  
**Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905).  
**Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023)** vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405).  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
**Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);  
**Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);  
**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)** i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);

### B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

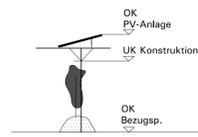
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: „Agri-Photovoltaikanlage“ mit Teilbereich 1 im Nordosten und Teilbereich 2 im Südwesten, siehe textliche Festsetzung D.1.1
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6  
 GHmin. Minimale lichte Höhe der Photovoltaik-Anlage (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über gewachsenem Gelände, siehe textliche Festsetzung D.2.2  
 GHmax. Maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über gewachsenem Gelände, siehe textliche Festsetzung D.2.2
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):  
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB)**  
 Die ggf. erforderliche Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren abgestimmt und geregelt.
- 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit Teilbereich 1 im Nordosten und Teilbereich 2 im Südwesten  
 Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

### C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.  
 Bestehende Bebauung  
 Fließrichtung von Gräben  
 Höhenpunkte Gelände  
 Hinweis: Die Geländehöhen werden im weiteren Verfahren eingemessen und in der Plankarte dargestellt.

### D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
**1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaikanlage“:**  
 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaikanlage“ dient der kombinierten Nutzung der Flächen im Plangebiet für die Landwirtschaft als Hauptnutzung (hier landwirtschaftliche Nutzung zum Anbau mit Sammel Früchten/Obst, Gemüse oder Kräutern) und für die Stromproduktion durch eine aufgeständerte PV-Anlage als Sekundärnutzung (Doppelnutzung).  
 Über bzw. neben der landwirtschaftlichen Produktion einschl. zugehöriger Anlagen und Einrichtungen als Hauptnutzung sind zulässig:  
 - Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie als aufgeständerte Agri-Photovoltaikanlage (Gerüstkonstruktion mit aufgelegten Solarmodulen) mit einer lichten Höhe von mindestens 2,1 m und einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m.  
 - Dem Betrieb der Anlage dienende Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, Wechselrichter, Verkabelung, Energiespeicher, Betriebsgebäude zur Unterbringung von Ersatzteilen, Steuerung und Überwachung etc.).  
 - Einfriedigungen, Zugewungen und Wartungsflächen.  
 - Die Errichtung eines Informationsschildes und einer Schautafel, die über die Anlage und über die landwirtschaftliche Produktion informieren. Sonstige Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**  
**2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6.**  
 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19(4) BauNVO durch die in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über gewachsenem Gelände:**  
 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die minimale lichte Höhe der Photovoltaikanlage und die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen festgesetzt.  
 Die lichte Höhe für ebenerdig installierte Photovoltaikanlagen ergibt sich aus dem freien vertikalen Bereich zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Unterkante des niedrigsten Konstruktionselements der Anlage. Als oberer Abschluss gilt der höchste Punkt der schräg aufgestellten Module einschließlich der Unterkonstruktion. Als Gesamthöhe (= maximal zulässige Gebäudehöhe) für Technikgebäude (z. B. Trafo- und Wechselrichterstationen, Energiespeicher) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.  
 Den unteren Bezugspunkt für bauliche Anlagen ergibt das gewachsene Gelände gemäß aufgenommenem Höhenraster (siehe Eintrag in der Plankarte).  
 Hinweis: Die Geländehöhen werden im weiteren Verfahren eingemessen und in der Plankarte dargestellt.



hier: Prinzipskizze Agri-Photovoltaikanlage mit Höhenbezugspunkten

**Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB i. V. m. § 16(6) BauNVO:** Die im Plangebiet festgesetzte Gesamthöhe kann durch Masten für eine Videoüberwachung der Anbauflächen als Sicherungsmaßnahme für die Agri-PV-Anlage um bis zu 2,5 m überschritten werden.

### 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nrn. 20, Nr. 25 BauGB

- 3.1 Eine Verankerung der Anlagenunterkonstruktion im Boden durch Fundamente ist nicht zulässig.**  
**Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB:** Wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die lokalen Bodenverhältnisse nicht für eine Rammung der Aufständerung oder vergleichbare Form der Verankerung geeignet sind, können ausnahmsweise Fundamente zugelassen werden. Die Fundamente sind dabei auf das erforderliche Minimum (Punktfundamente mit der minimal erforderlichen Tiefe) zu beschränken.

Die ggf. erforderliche Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren abgestimmt und geregelt.

### E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

- 1. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nrn. 4 und 5 BauO NRW)**  
**1.1 Einfriedigungen entlang der Grenze des Plangebiets sind (einschließlich Übersteigerschutz) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem anstehenden Gelände zulässig.** Sichtschutzstreifen, Zaunfolien etc. sind unzulässig.  
**2. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**  
 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

### F. Hinweise

- 1. Nutzungsaufgabe und Rückbauverpflichtung**  
 Bei Nutzungsaufgabe der Agri-Photovoltaikanlage sind alle baulichen Solaranlagen, Konstruktionsteile einschließlich der Fundamente sowie alle zugehörigen ober- und unterirdischen Leitungen von der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu entfernen. Die Kosten gehen zu Lasten des Anlagenbetreibers.
- 2. Blendwirkung**  
 Die Solarmodule müssen so beschaffen sein, dass von ihnen keine wesentlichen Blendwirkungen auf die umliegende Nachbarschaft sowie für den Verkehr auf der Mitter Straße ausgehen.
- 3. Altlasten und Kampfmittel**  
 Im Plangebiet sind keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder Kampfmittelfunde bekannt. Gemäß § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden.  
 Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (zum Beispiel bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubes oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen, die Polizei und der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dazerlat 22, Postfach, 59817 Arnsberg, Tel. 02331-6927-3890) sind umgehend zu verständigen.

### 4. Bodenfunde

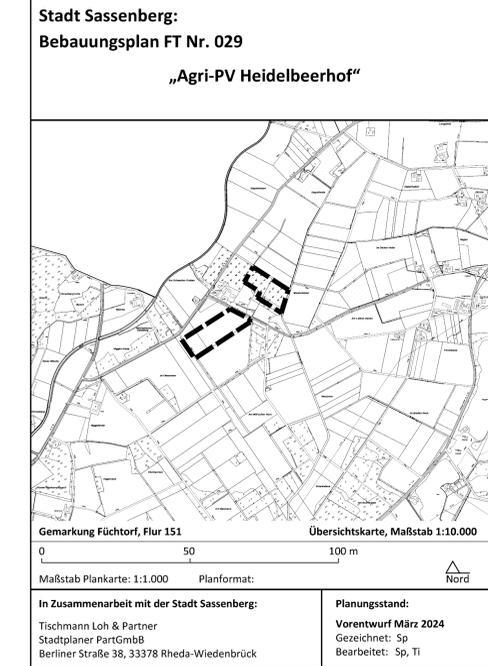
Im Plangebiet sind bislang keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass bisher unbekannte Bodendenkmäler angetroffen werden; es können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten sowie Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) entdeckt werden.  
 Erste Erdarbeiten sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster sowie dem LWL-Museum für Naturkunde, Sentrupper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen ist das LWL-Museum für Naturkunde frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgeprochen werden können.  
 Dem LWL oder der Stadt als unterer Denkmalbehörde sind Bodenfunde etc. unverzüglich zu melden, ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Dem LWL oder den Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 5. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird auf die Regelungen gemäß § 39 BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ verwiesen. Nach § 39(5) S. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Gehäuze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

### 6. Brandschutz

Die Anforderungen des Brandschutzes und die Löschwasserversorgung werden im Rahmen der weiteren Planung mit der Feuerwehr bzw. der Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf abgestimmt.



<p><b>In Zusammenarbeit mit der Stadt Sassenberg:</b>          Tischmann Loh &amp; Partner          Stadtplaner PartGmbB          Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück</p>	<p><b>Planungsstand:</b>          Vorentwurf März 2024          Gezeichnet: Sp          Bearbeitet: Sp, Ti</p>
---	--