

Bebauungsplan Nr. 19 "Solarpark Forst Eslöh" für den Stadtteil Dedensen

Stadt Seelze / Stadtteil Dedensen

Teil A: Planzeichnung



- Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
siehe Planzeichnung
hier: Wasserleitung 500 Ge des Wasserwerk Forst Eslöh
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - M1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland**
Die Flächen unter und zwischen den Modulen im Sondergebiet sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Zur Ansaat ist zertifiziertes Regie-Saatgut mit der regionalen Herkunft „Oberes Weser- und Leinebergland“ (Ursprungsgebiet 6, Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“) z.B. Frischwiese/Fettwiese mit mindestens 30% Blumenanteil zu verwenden. Vor der Ansaat sind die Ackerflächen über mindestens eine Vegetationsperiode abzumagern.
Das Grünland unter und zwischen den Modulen ist extensiv zu bewirtschaften. Es ist eine Mähnutzung, alternativ aber auch eine extensive Beweidung zulässig. Im Falle einer Mähnutzung ist eine 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr vorgegeben. Dabei darf der erste Mahd-Termin nicht vor dem 15. Juni, der zweite Mahdtermin nicht vor dem 15. August liegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Jegliche Düngung oder sonstige Melioration der Fläche ist untersagt.
 - M2: Versickerungsfähige Herstellung von Erschließungswegen und -flächen**
Anzuliegende Erschließungswegen, Bedarfsstellplätze oder Wendemöglichkeiten sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.
 - M3: Barrierefreie Gestaltung der Einfriedung**
Einzäunungen des Sondergebietes sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen. Auf Sockelmauern ist daher zu verzichten. Die Zaununterkante muss in einem Abstand von 20 cm über dem Gelände eingebaut werden. Alternativ hierzu sind in etwa 50 m-Abständen Durchlässe vorzusehen.
Entlang des Zaunes ist zur Steigerung der Biodiversität und als Lebensraum für Insekten ein mindestens 3 m breiter Randstreifen als magerer, artenreicher Altgrasstreifen / Blühsaum anzulegen und zu entwickeln. Der Streifen ist alternierend (je 1/3 der Länge) im Wechsel im Spätsommer August/September zu mähen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
siehe Planzeichnung
hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasserwerk Forst Eslöh
- Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs.7 BauGB)
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Schutzabstand Wasserleitung
siehe Planzeichnung
Um die Wasserleitung zu sichern, ist nach den Angaben des Wasserwerk Forst Eslöh ein Schutzstreifen von je 3,0 m rechts und links Wasserleitung notwendig.

Schutzabstand nach § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz
Anbauverbotszone von 20 m zur K 253
Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Wasserschutzgebiet Forst Eslöh
Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Forst Eslöh, Schutzzone IIIA. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 13.12.1978 ist zu beachten.

Hinweise

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN18320 zu beachten.

Rückbauverpflichtung (analog § 9 Abs. 2 BauGB)
Die festgesetzten Nutzungen sind nur so lange zulässig, wie die Photovoltaikanlage betrieben wird. Nach Betriebsende ist diese innerhalb von zwei Jahren einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente zurückzubauen.

Verdacht auf Kampfmittel
Im Plangebiet besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Daher wird empfohlen, das Plangebiet vor Baubeginn auf mögliche Kampfmittel untersuchen zu lassen. Eine erste Sondierung auf Kampfmittel blieb ohne Ergebnisse.

Baugrunduntersuchungen
Geotechnische Baugrunduntersuchungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geo-technischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Verkehrliche Erschließung
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende und bereits über die K 253 erschlossene Grundstück des Wasserwerkes. Eine zusätzliche Abfahrt von der K 253 ist demnach nicht erforderlich. Zur Klarstellung erfolgt in der Planzeichnung eine symbolische Kennzeichnung der Zu- und Ausfahrt über die private Fläche.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51)), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Land:
Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NRÖG) in der Fassung vom 6. Dezember 2017, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111)
Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 578)
Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 30. Mai 1978, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107).
Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) vom 31. März 1967 letzte berücksichtigte Änderung: § 21 a eingefügt, §§ 22, 38, 46, 47 und 49 geändert, § 39 bis 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).
Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999, letzte berücksichtigte Änderung: § 13 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16.05.2018 (Nds. GVBl. S. 66).
Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) vom 24. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 420).

Planzeichenerläuterung nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZV 1990

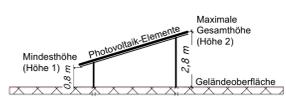
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete,**
hier: Solarpark, Photovoltaikfreiflächenanlage
(§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ = 0,6** Grundflächenzahl
GR = 500,0 qm Grundfläche
- HÖHE 1: 0,8 m** Höhe Photovoltaikgestelle über Geländeoberfläche als Mindestmaß
HÖHE 2: 2,8 m Höhe Photovoltaikgestelle über Geländeoberfläche als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- hier: Wasserleitung 500 Ge des Wasserwerk Forst Eslöh
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet (SO-Solar)**
Zweckbestimmung: **Solarpark, Photovoltaikfreiflächenanlage** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Zulässige Arten von Nutzungen:
Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelungen, Trafoanlagen, Übergabestation), Zufahrten, Erschließungswegen, Wartungsflächen und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m, weiterhin zulässig sind Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8,0 m.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) siehe Nutzungsschablone
 - Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GF)** (§ 19 BauNVO)
GRZ = 0,6 im gesamten SO-Solar (Modulfläche)
Unter der GRZ wird die übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche verstanden. Zusätzlich wird eine **Grundfläche** von maximal **500,00 qm** für die Errichtung der Rampenposten, Zaunposten und des Wechselrichters sowie weiterer Nebenanlagen im **SO-Solar** festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 20 BauNVO)
Die minimale und maximale Höhe der baulichen Anlagen hier: Modultische der Photovoltaikfreiflächenanlage

Innerhalb des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:
- Höhe 1: Höhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Mindestmaß: 0,8 m
- Höhe 2: Höhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Höchstmaß: 2,8 m


- Für einzelne Nebenanlagen (Trafoanlage) kann eine maximale Höhe von 3,0 m zugelassen werden und für die Kameramasten bis zu 8,0 m.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) siehe Planzeichnung
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
 - Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Sondergebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu gehören die zu verlegenden Versorgungsleitungen, Wechselrichter, Trafo- und Übergabestation sowie die Zaunanlage.

Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 (3) und § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Z. gültigen Fassung i.V.m. den §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes in der z.Z. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Seelze am ... den Bebauungsplan Nr. 19 "Solarpark Forst Eslöh" für den Stadtteil Dedensen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - einschließlich der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z.Z. gültigen Fassung.

Seelze, den ...
Bürgermeister L. S.
gez.

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Gemarkung: ...
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2021

Hannover, den ...
LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
(Amtliche Vermessungsstelle)
Im Auftrage
gez. Siegel

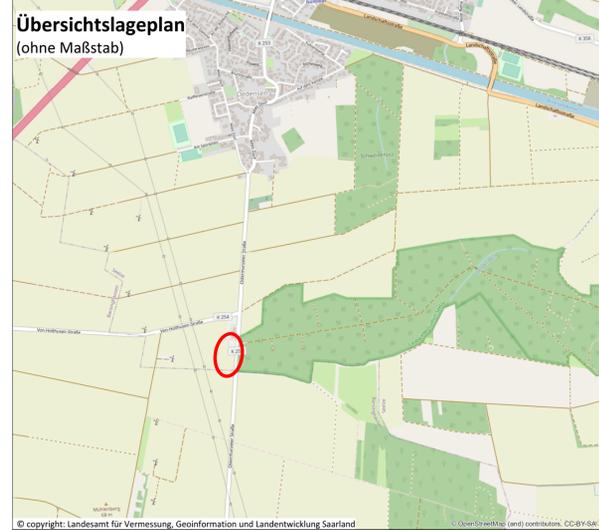
Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegündung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis einschließlich ... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
Seelze, den ...
Der Bürgermeister
gez.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 (1) BauGB sowie die Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.
Seelze, den ...
Bürgermeister L.S.
gez.

Rechtsverbindlichkeit
Der Bebauungsplan ist im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover, Nr. ... vom ... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten
Seelze, den ...
Der Bürgermeister
gez.

Entwurfsbearbeitung
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Bearbeitet von:
T. Eisenhut, Dipl. Geogr.
Homburg, den ...

Verletzung von Vorschriften
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung nach § 215 BauGB ist nicht geltend gemacht worden.
Seelze, den ...
Der Bürgermeister
gez. L.S.



Maßstab 1 : 500	Projektbezeichnung SLZ-BP-PVWASS-21-070	Planformat 775 x 710 mm
Verfahrensstand Entwurf öffentliche Auslegung	Datum 04.10.2023	Bearbeitung Dipl.- Geogr. T. Eisenhut

Stadt Seelze / Stadtteil Dedensen

Bebauungsplan Nr. 19 "Solarpark Forst Eslöh"