

Satzung der Gemeinde Faßberg über den Bebauungsplan Müden Nr. 18a „Freiflächenphotovoltaikanlage Haußelhof“ und die Teilaufhebung des Bebauungsplans Müden Nr. 18 „Biogasanlage Haußelhof“

Verfahrensvermerke

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 Faßberg den Bebauungsplan Müden Nr. 18a "Freiflächenphotovoltaikanlage Haußelhof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen beschlossen.

Faßberg, den 01.12.2023

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Müden Nr. 18a „Freiflächenphotovoltaikanlage Haußelhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Faßberg, den 15.01.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Müden Nr. 18a „Freiflächenphotovoltaikanlage Haußelhof“ wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung vom 07.06.2023 bis zum 10.07.2023 durchgeführt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 30.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Faßberg, den 15.01.2024

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.10.2023 bis einschließlich 07.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Faßberg, den 15.01.2024

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, den 15.01.2024

In-Kraft-Treten

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

Faßberg, den

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.

Faßberg, den

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, ALKIS-Datensätze Flurstücke und Gebäude Vektordaten im dxf-Format vom 11.01.2023, Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN ergänzt durch Neuvermessung, Vektordaten im dxf-Format vom 16.02.2023 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Heinrich Reimer Hohe Warte 2, 38644 Goslar/Harz info@reimer-vermessung.de, Tel. 05321 3423 0

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Goslar/Harz, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH
E-Mail info@ing-oldenburg.de, Web https://www.ing-oldenburg.de
Oederquart, den

Ehsaneh Kiani Asl, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Textliche Festsetzungen - Teil B

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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 Photovoltaikanlagen auch die für den Betrieb der Anlage nötigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafo-, Übergabestationen und optional Batteriecontainer als Energiespeicher sowie entsprechende Zu- und Ableitungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
Als Grundflächenzahl wird 0,55 festgesetzt.

Die Anlagen und Nebenanlagen haben dem Höhenverlauf des vorhandenen Reliefs zu folgen. Sie sind auf eine maximale Höhe von 3,50 m über dem gewachsenen Boden zu begrenzen.

Solarmodule, Transformatoren, Wechselrichter und Batteriespeicheranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Errichtung dieser technische Anlagen und Nebenanlagen ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3. Ausbau in Bauabschnitten

Der Ausbau der Anlage ist in Bauabschnitten vorgesehen. Sondergebietsflächen, die zu Beginn keiner baulichen Nutzung unterliegen, sind im Sinne der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu nutzen.

4. 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 vollem Umfang in landwirtschaftliche Nutzung zu überführen.

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

A Die Freiflächenphotovoltaikanlage ist mit einer mindestens 5,0 m breiten Gehölzpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen einzugrünen. Die dreireihige Gehölzanpflanzung ist als schwach bis mittelwüchsige Pflanzung bestehend aus standortgerechten heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste sowie einem Gehölzsaum zu entwickeln.

Der Pflanzabstand der Gehölze soll ca. 1,0 m betragen.
Die Gehölzanpflanzung kann nach 4 bis 6 Jahren im Rahmen von Pflege- und Unterhaltungsarbeiten fachgerecht zurückgeschnitten werden.

Pflanzliste:

Sträucher: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), vereinzelt Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

B Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) sind zu extensiv unterhaltenen Waldsäumen zu entwickeln. Zur Ansaat ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut gemäß § 40 Bundesnaturschutzgesetz zu verwenden. Die Saumstrukturen sind durch Mahd, zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs, dauerhaft zu unterhalten.

C. Alle unversiegelten Grundflächen, inkl. der Flächen unter den Modulen, die nicht den vorstehenden Regelungen zur Eingrünung des Geltungsbereichs unterliegen, sind unter Verwendung des vorgenannten Saatguts zu Extensivgrünland zu entwickeln. Die Flächen sind durch Beweidung mit Schafen oder durch Mahd zu unterhalten. Die Mahd der Flächen ist abschnittsweise mit 1 -2 Schnitten im Jahr durchzuführen.

Die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Anfallendes Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen.

6. Artenschutz

Bei Baubeginn im Zeitraum vom 15. März bis einschließlich 15. August sind Flächenbegehungen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Brutvögeln durchzuführen. Begehung und Flächenfreigabe müssen durch fachkundiges Personal erfolgen.

I. HINWEISE

1. Leitungsschutz

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

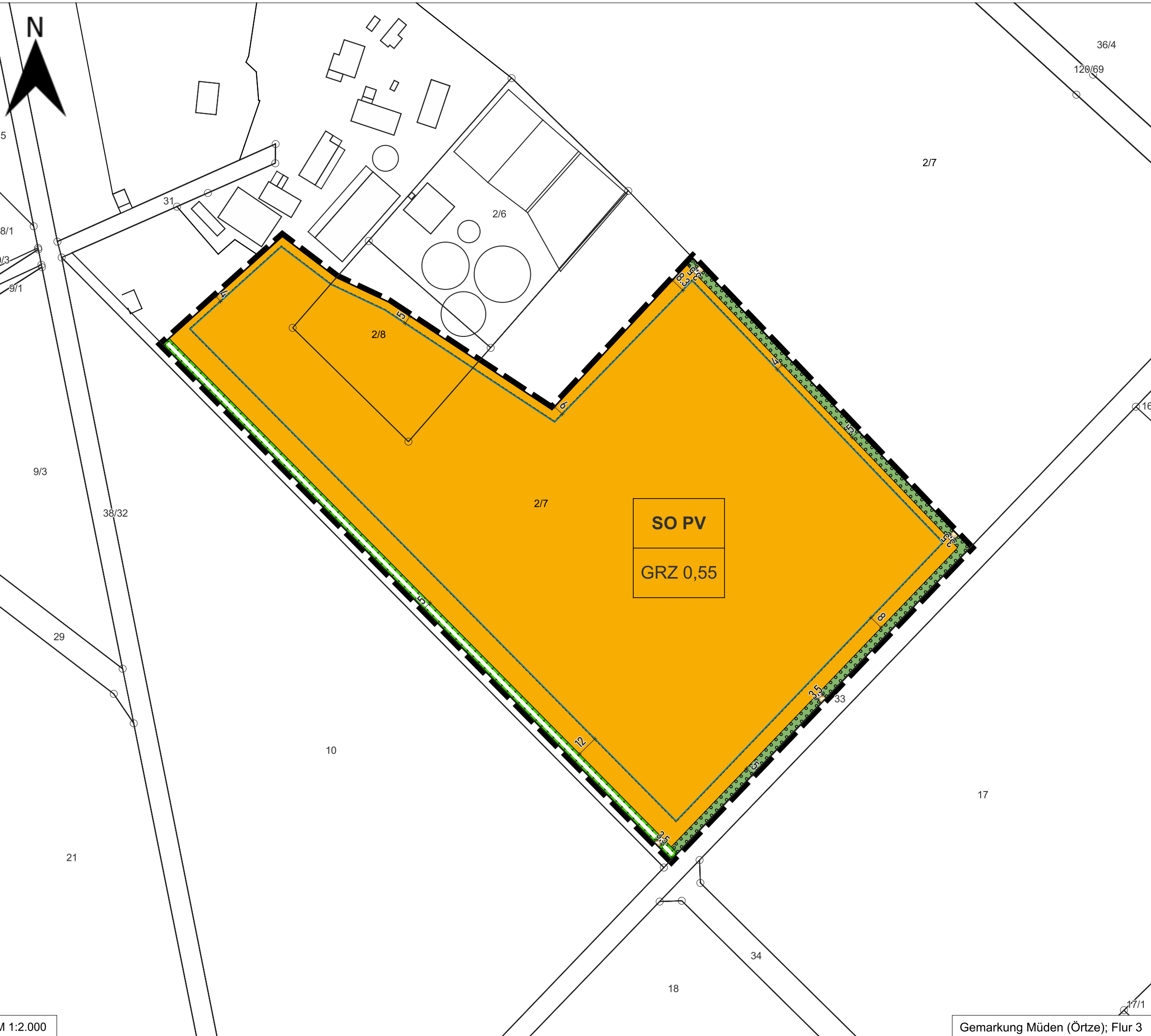
2. Vorbeugender Brandschutz

Zum vorbeugenden Brandschutz ist ein Löschwasserbrunnen im Bereich der Biogasanlage mit einer Leitung von 120 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden vorhanden. Technische Lösungen und bauliche Standards zur Sicherung einer ausreichenden Löschwassermenge sind im Rahmen der Ausführungsplanung im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Luftbildauswertung Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN / Dez. 5) empfiehlt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Luftbildauswertung zur Gefahrenerforschung im Hinblick auf Kampfmittel. Eine entsprechende Überprüfung der Flächen soll rechtzeitig vor Baubeginn sichergestellt werden.

Planzeichnung - Teil A



Teilaufhebung des Bebauungsplans Müden Nr. 18 „Biogasanlage Haußelhof“



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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. Die Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Art der baulichen Nutzung

 Sondergebiet Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,55 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

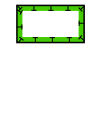
 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - Zweck: Feuerwehrzufahrt

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 (§ 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)

Sonstige Planzeichen

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

Darstellung ohne Normcharakter

 Bemaßung in Metern

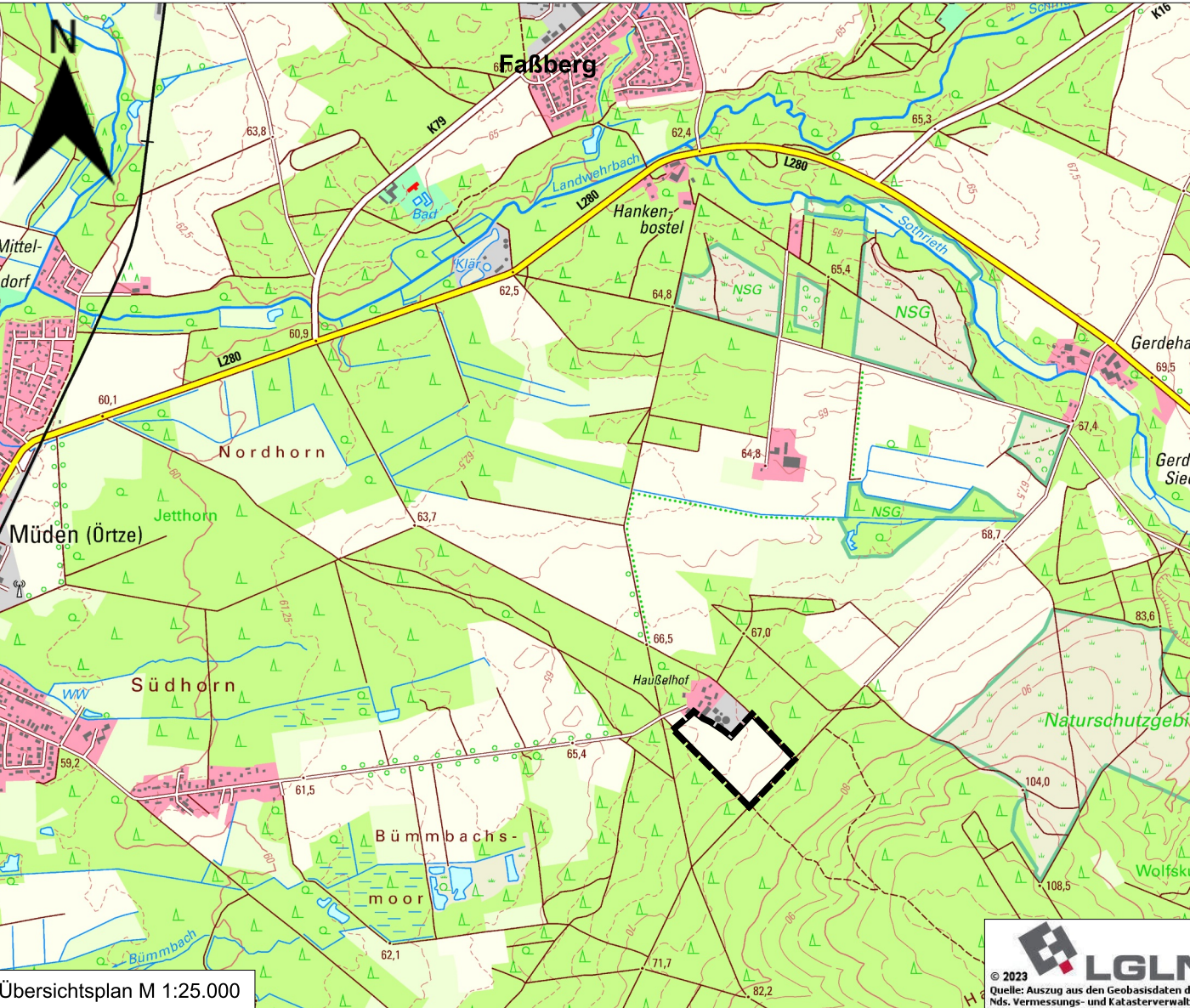
 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer



Gemeinde Faßberg
Landkreis Celle
Bebauungsplan Müden Nr. 18a
„Freiflächenphotovoltaikanlage Haußelhof“

Stand: mit örtlichen Bauvorschriften nach Niedersächsischer Bauordnung Planfassung zum Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB), Datum: 02.02.2024



INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH

Immissionsprognosen (Gerüche, Staub, Gase, Schall) Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung Bauleitplanung Genehmigungsverfahren nach BImSchG
Berichtspflichten - Beratung - Planung in Lüftungstechnik und Abluftreinigung

Osterende 68 | 21734 Oederquart | Tel. 04779 92 500 0