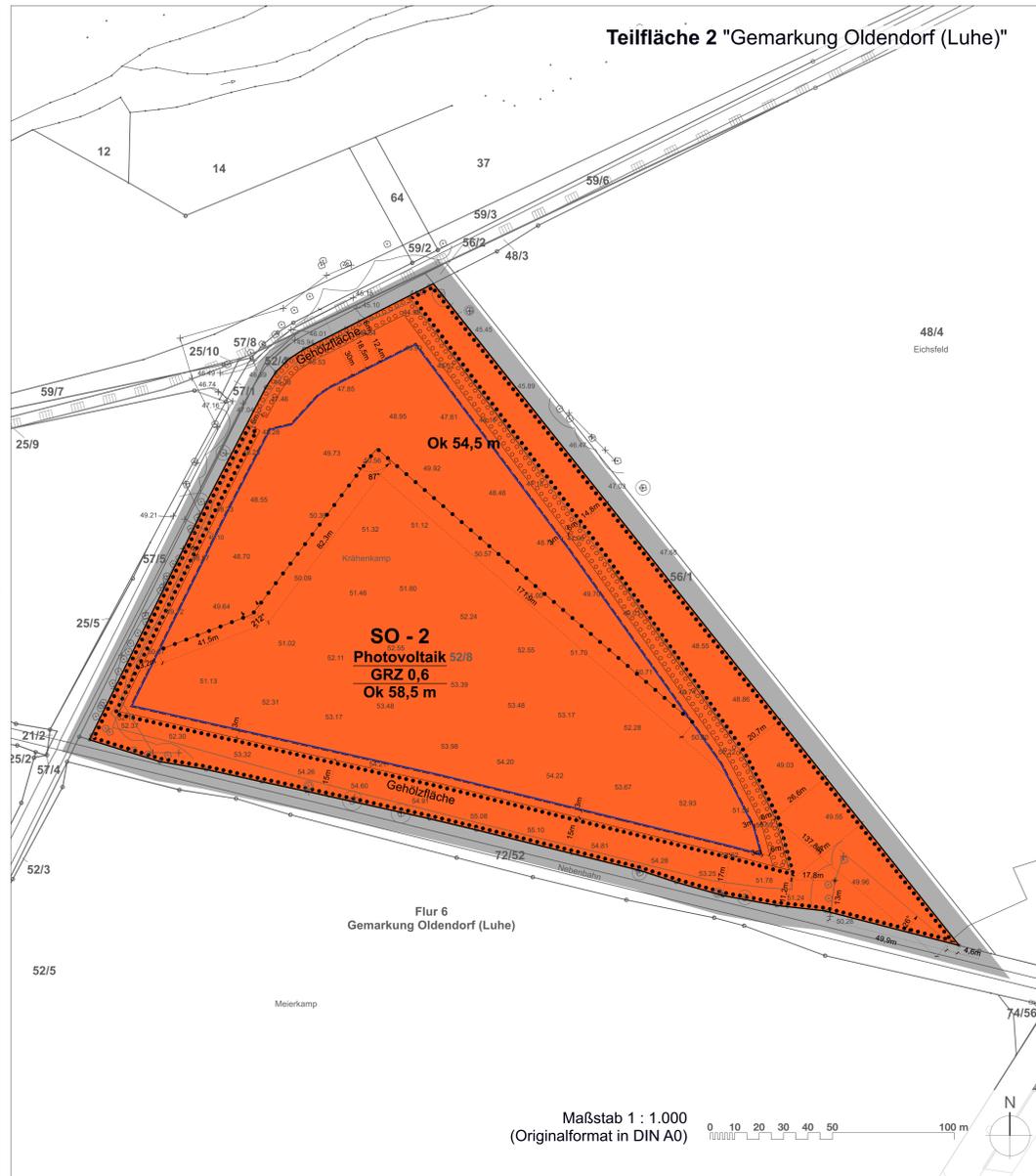
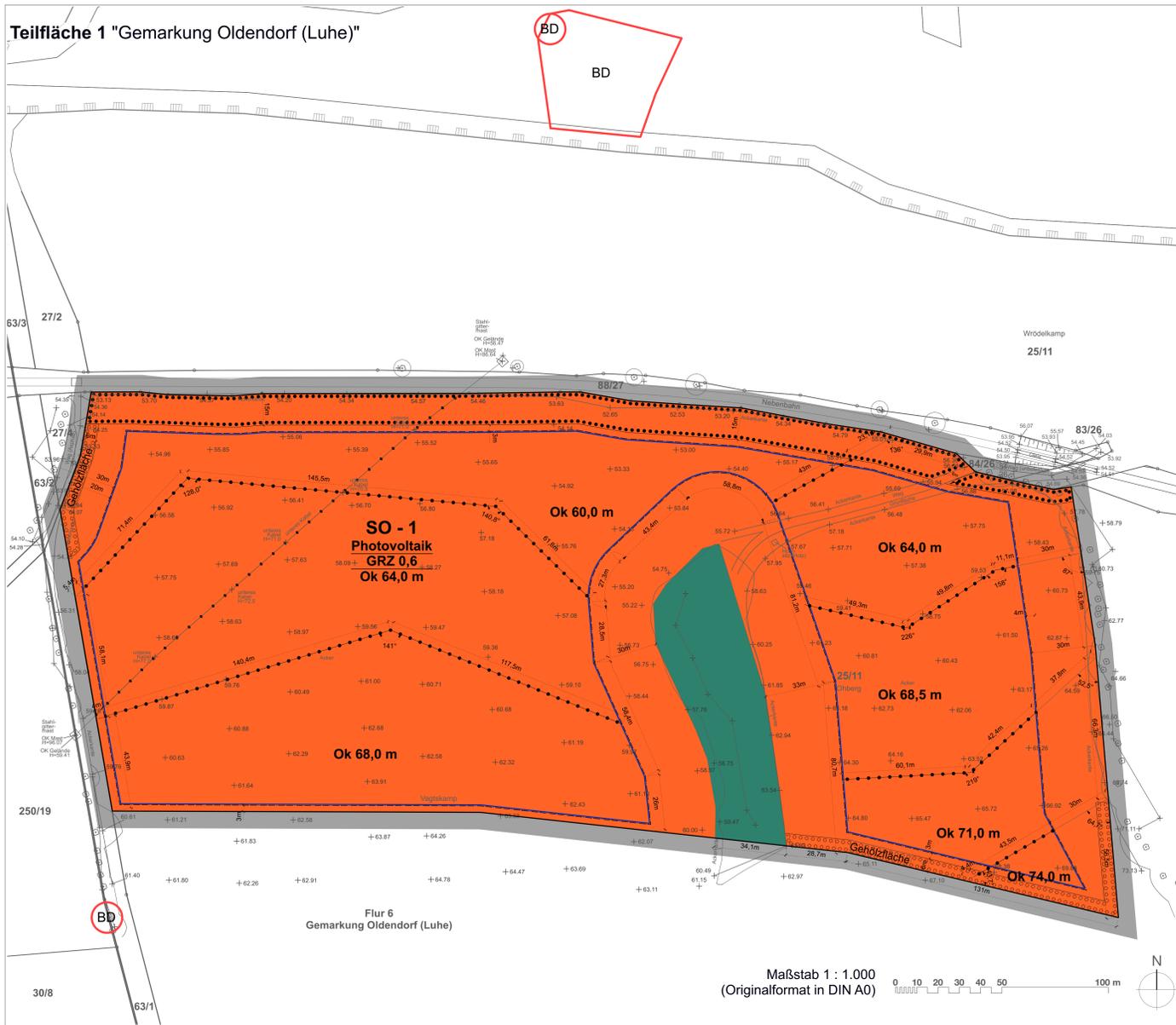


Bebauungsplan Nr. 13 "Solarpark Wohlenbüttel-Dehnsen" in 2 Teilbereichen, Gemeinde Oldendorf (Luhe)



Planzeichenerklärung der Teilflächen 1 und 2

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
 - z.B. **SO-1 Photovoltaik** Sonstiges Sondergebiet SO-1 und SO-2, mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,5** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - z.B. **OK 59,0 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Hecken, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Zweckbestimmung: Gehölzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- sonstige Planzeichen**
 - Art der baulichen Nutzung mit Nummerierung
 - GRZ
 - OK in m ü. NHN
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet "Luhe und Nebengewässer" und Natura 2000 Gebiet "FFH-Gebiet 212 Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze" (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 110-kV-Hochspannungsfreileitung, oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Bestandshöhe (vorhandenes Geländeniveau)
 - Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 1 NDSchG)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**
2.1 Für die Höhe baulicher Anlagen werden die maximalen Oberkanten in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Für Antennen, Lüftungen und Masten von Sicherheitsanlagen kann die zeichnerisch festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 6,0 m überschritten werden.
2.2 Die festgesetzte GRZ darf durch Zufahrten und Wege bis zu 33,3 Prozent überschritten werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 84 NBauO)**
Die Befestigung der Sondergebiete SO-1 und SO-2 ist die Befestigung von Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
4.2 Hecke - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist parallel der Bahnanlage sowie auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Hecken, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine freiwachsende dreireihige Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Abzüglich der Bestandsgehölze ist eine dreireihige Strauchhecke mit einer Pflanzdichte von 2,5 qm je Strauch gemäß Pflanzliste mit mindestens 5 verschiedenen Arten und einem Mindestanteil von 10 % am Gesamtanteil je Art zu pflanzen. Als Pflanzqualität wird Heister, mindestens 2 x verpflanzt mit einer Höhe von mindestens 60/100 cm empfohlen.
Die Bepflanzung erfolgt außerhalb der erforderlichen Umzäunung der baulichen Anlagen. Während der Gehölzentwicklung ist eine Einzäunung mit einem Wildschutzzaun für 5 bis 7 Jahre zulässig. Zufahrten sind bis zu einer Breite von höchstens 6,0 m zulässig.
4.3 Extensives Grünland - Eine Fläche von mindestens 105.000 qm ist in extensives Grünland zu überführen und dauerhaft zu erhalten.
Die Erntesaat hat mit Saatgut des Ursprungsgebietes „Nordwestdeutsches Tiefland“ einschließlich Kräuterteil oder durch Selbstbegrünung erfolgen.
Die Flächen sind jährlich maximal zweimal zu mähen. Die 1. Mahd hat nicht vor dem 15.07, eines jeden Jahres, die 2. Mahd frühestens 10 Wochen nach der 1. Mahd zu erfolgen.
Ein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch oder eine Neuansaat sind unzulässig. Eine Beweidung der Flächen ist mit einem Tierbesatz von maximal 0,3 GVE/ha zulässig.
- 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Südlich der Baugrenze des Sondergebietes SO-2 ist ein Blendschutz für den Schienenverkehr zu errichten. An der südlichen Grenze beträgt die Höhe des Blendschutzes mindestens 3,6 m.
- 4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
4.1 Innerhalb der Sondergebiete SO-1 und SO-2 ist die Befestigung von Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

- 4.4 Bodenbrüter - In den Sonstigen Sondergebieten sind eine Fläche in und zwei Flächen außerhalb von 30 m Abstand zu Wald von 20x30 m, im Abstand von 50 m untereinander, vollflächig als extensiv gepflegtes Grünland anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Einsaat hat mit Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ oder als Selbstbegrünung erfolgen.
Die Mahd ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01.03. – 01.09.) zulässig. Es ist eine insektenfreundliche Mähtechnik (z. B. Balkenmäher, Mäher mit Insektenseuche) mit einer Schnitthöhe von 8 cm zu verwenden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Jährlich sind 20 Prozent des Aufwuchses als Altrassstreifen über das Jahr hinweg ungemäht zu belassen (Rotationsbrache). Dieser darf erst bei der nächsten Mahd im Folgejahr entfernt werden.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie das Mulchen der Ausgleichsflächen sind unzulässig.
Eine Beweidung der Ausgleichsflächen ist mit einem Tierbesatz von maximal 0,3 GVE/ha zulässig.
 - 5. Gestalterische Festsetzungen nach NBauO (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 15 und § 84 NBauO)**
Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt maximal 2,0 m zuzüglich Übersteigschutz über Geländeniveau. Eine Überschreitung bis 4,0 m Höhe ist für notwendige Blendschutzzäune zulässig. Zäune sind als Industrie- zaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 18 cm oder im Abstand von 10 Metern bodenebene Durchlässe mit einer Größe von 20 cm x 20 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen.
- ### Pflanzliste
- | | | |
|--------------------|---|--------------------|
| Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Hundsrose | - | Rosa canina |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaea |
| Haselnuss | - | Corylus avellana |
| Purgier-Kreuzdorn | - | Rhamnus cathartica |
| Hartriegel | - | Conus sanguinea |
| Kornelkirsche | - | Cornus mas |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |

Hinweise

- Bauzeitenregelung und Baustelleneinrichtung:** Baufeldfreimachungen einschließlich der Rodung von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die nachgewiesenen Vogelarten nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 1, Nr. 2).
- Bodendenkmal:** In der Umgebung des Plangebiets befinden sich die Fundstellen 46 - 48, 66, 119 und 157. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist anzuwenden. Dargestellt werden lediglich die in der Umgebung gelegenen Bodendenkmäler.
- Brandschutz:** Das Niedersächsische Brandschutzgesetz (NBrandSchG) ist zu beachten. Es ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen.
- Leitung:** Im Plangebiet befindet sich die Hochspannungsfreileitung „Lüneburg – P Alvern-085“. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Lüneburg – P Alvern-085“ sind bauliche Anlagen mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.
- Landschaftsschutzgebiet:** Nördlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet „Luhe und Nebengewässer“ (§ 26 BNatSchG) sowie das Natura 2000 Gebiet "FFH-Gebiet 212 Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze" (§ 32 BNatSchG).
- Naturpark:** Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark "Lüneburger Heide" (§ 27 BNatSchG).

Rechtsgrundlagen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- BauNVO** (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- NBauO** (Niedersächsische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).
- NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135) geändert worden ist.
- PlanZv** (Planzeichenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung 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.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Solarpark Wohlenbüttel-Dehnsen" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der vorliegende Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung des Rates der Gemeinde Oldendorf (Luhe) am _____ (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen des Rates in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oldendorf (Luhe), den _____ Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Oldendorf (Luhe) vom _____ bekannt gemacht worden.

Oldendorf (Luhe), den _____ Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einmündig möglich.

Lüneburg, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Übersichtplan Maßstab 1 : 12.500



Quelle: Landkreis Lüneburg, 2022 Geobasisdaten: LGLN, Geofachdaten

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich!

Bebauungsplan Nr. 13 "Solarpark Wohlenbüttel-Dehnsen" in 2 Teilbereichen

Gemeinde Oldendorf (Luhe)

Planverfasser
SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Entwurf:
13. März 2024