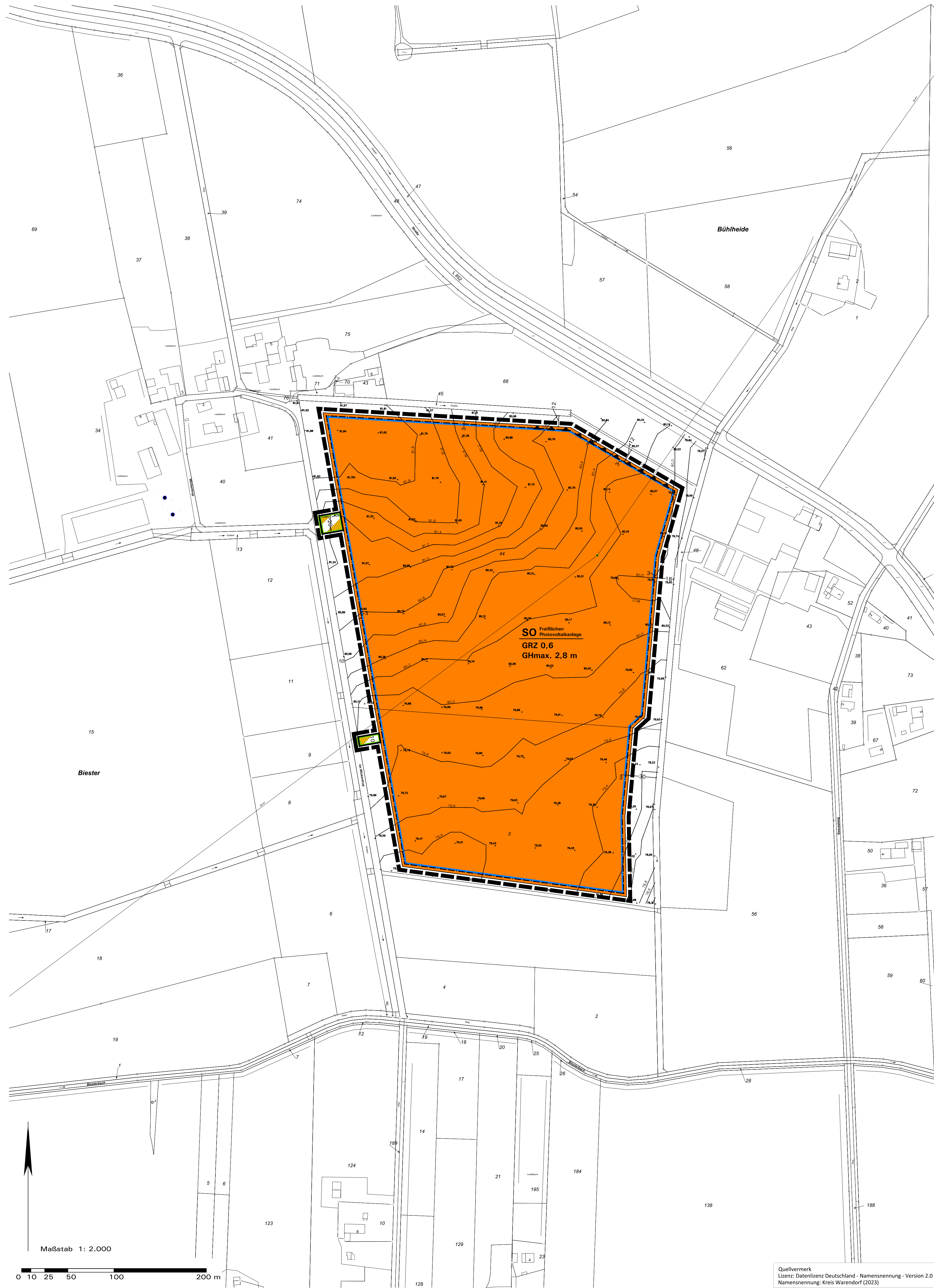


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77 "Freiflächen-PV Hellstraße"



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 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I S. 153);
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 1 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136);
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)

- SO Freiflächen-Photovoltaikanlage
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: „Freiflächen-Photovoltaikanlage“, siehe textliche Festsetzung D.1.1
GRZ 0,6
GHmax. 2,8 m
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO): durch Baugrenzen ungenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg als Anschluss an den Wirtschaftsweg, kein Wegaufbau mit befestigter Wegedecke
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Blendung: - Sichtschutz in einer Höhe von 0,8 m bis 2,0 m, siehe textliche Festsetzung D-4
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z. B. 10 m

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Bestehende Bebauung
Fließrichtung von Gräben
Geländehöhen (Einmessung: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Wiemes, angefertigt: 09.11.2023)

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 „Freiflächen-Photovoltaikanlage“, zulässig sind:
- Bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Freiflächen-Photovoltaikanlage in Form von Solarmodultischen).
- Dem Betrieb der Anlage dienende Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, Wechselrichter, Verkabelung, Energiespeicher, Betriebsgebäude zur Unterbringung von Ersatzteilen, Steuerung und Überwachung etc.).
- Einfriedigungen, Zuwegungen und Wartungsflächen.
- Die Errichtung eines Informationsschildes und einer Schautafel, die über die Anlage 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: Als oberer Abschluss für ebenerdig installierte Photovoltaikanlagen gilt der höchste Punkt der schräg aufgestellten Module einschließlich der Unterkonstruktion. Als Gesamthöhe (= maximal zulässige Gebäudehöhe) für Technikgebäude (z. B. Trafostation und Wechselrichterstationen, Energiespeicher) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für bauliche Anlagen gilt das gewachsene Gelände gemäß aufgenommenem Höhenraster (siehe Eintrag in der Plankarte).
Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB i. V. m. § 16(6) BauNVO: Die im Plangebiet festgesetzte Gesamthöhe kann durch Masten für eine Videoüberwachung der PV-Anlage als Sicherungsmaßnahme für die Modulflächen um bis zu 3,2 m überschritten werden.

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

3.1 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) im Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage:

- a) Flächenutzung unterhalb der PV-Module:
Entwicklungsziel: Förderung der Biodiversität sowie der gelenkten Sukzession im Halbschatten unterhalb der baulichen Anlagen.
Maßnahmen: Einsaat mit Regiosaatgut Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterm Weserbergland“ (z. B. Blumenwiesenmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil).

Pflegemaßnahmen: Ein- bis zweischürige Mahd oder extensive Weide- bzw. Mähweidenutzung (1. Mahd pro Jahr ab dem 15.06. eines Jahres (bei starker Wüchsigkeit 2. Mahd ab dem 01.09. eines Jahres) oder Beweidung mit max. 0,2 Großvieheinheiten/ha und ggf. möglicher anschließender Nachmahd in Abstimmung mit der UNB); das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger, Kalk und/oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
Ein Einsatz von Reinigungsmitteln ist unzulässig. Eine Reinigung der PV-Module darf nur mit Regenwasser oder mit entmineralisiertem Wasser erfolgen.

a) Flächenutzung außerhalb der mit PV-Modulen überstellten bzw. durch Nebenanlagen und Wege genutzten Flächen:

- Entwicklungsziel: Anlage und Pflege einer extensiven Grünlandfläche.
Maßnahmen: Einsaat mit Regiosaatgut Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterm Weserbergland“ (z. B. Blumenwiesenmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil).
Pflegemaßnahmen: Ein- bis zweischürige Mahd oder extensive Weide- bzw. Mähweidenutzung (1. Mahd pro Jahr ab dem 15.06. eines Jahres (bei starker Wüchsigkeit 2. Mahd ab dem 01.09. eines Jahres) oder Beweidung mit max. 0,2 Großvieheinheiten/ha und ggf. möglicher anschließender Nachmahd in Abstimmung mit der UNB); das Mähgut ist abzutransportieren. Ganzjährig Verzicht auf Walzen, Schlegeln, Pflegemaschinen, Der Einsatz von Dünger, Kalk und/oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Sichtschutzmaßnahmen als Blendschutz für Verkehrsteilnehmer auf der L 852

- Südlich der L 852 gemäß Kennzeichnung in der Plankarte ist im Bereich zwischen Grenze des Geltungsbereichs und der PV-Anlage ein Blendschutz durch ein Sichtschutzgewebe mit maximal 30 % Transparenz sicherzustellen. Der Sichtschutz ist an der Zaunanlage in der Höhe von 0,8 m (Höhe Modulunterkante) bis 2,0 m anzubringen.
- Die Blendschutzmaßnahmen müssen mit der Installation der PV-Module wirksam sein.

Grundlage: Dr. Hans Meseberg LSC Lichttechnik und Straußenausstattung Consult: Gutachten G78/2023 zur Frage der eventuellen Blend- und Störwirkung von Straßennutzern und Anwohnern durch eine bei Wadersloh zu installierende Photovoltaikanlage, Berlin 2023.

Hinweis: Der Durchführungsvertrag enthält die Regelung, dass vom Vorhabenträger auf seine Kosten Maßnahmen zur ausreichenden Minderung zu ergreifen sind, sofern sich im Rahmen des Betriebes z.B. durch veränderte Rahmenbedingungen herausstellt, dass der erforderliche Blendschutz trotz der realisierten Maßnahmen nicht ausreichend gesichert werden kann.

5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

- 5.1 Die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sind deckungsgleich und umfassen in der Gemarkung Wadersloh, Flur 41 die Flurstücke 44 und 3 tlw., mit einer Fläche von 15 ha.
Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom (Vertragsabschluss vor Satzungsbeschluss) verpflichtet.

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 Einfriedungen entlang der Grenze des Plangebiets sind (einschließlich Übersteigschutz) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem anstehenden Gelände zulässig. Zwischen der Unterkante von Zaunanlagen und dem anstehenden Gelände ist ein Bodenabstand von mindestens 20 cm einzuhalten (Kleintierdurchlässe). Sichtschutzstreifen und Zaunfolien sowie die Verwendung von Stacheldraht sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist das Sichtschutzgewebe zum Schutz vor Blendwirkungen gemäß textlicher Festsetzung D.4.1.
Sofern nach Einschätzung eines Sachverständigen weitere Maßnahmen zum Blendschutz erforderlich werden, können diese als Ausnahme zugelassen werden.

2. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuweiligerhandlungen 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 Gemeinde empfohlen.

F. Hinweise

1. Nutzungsaufgabe und Rückbauverpflichtung

Bei Nutzungsaufgabe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind von der Baufläche alle baulichen Solaranlagen, Konstruktionsstelle einschließlich der Fundamente sowie alle ober- und unterirdischen Leitungen zu entfernen. Die Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

2. Blendwirkung

Die Solarmodule müssen so beschaffen sein, dass von ihnen keine wesentliche Blendwirkung auf die umliegende Nachbarschaft sowie auf Hauptstraßen im Umfeld ausgehen.

3. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder Kampfmittel funde 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 Verfestigung des Erdaußens oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen, die Polizei und der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezer-nat 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 unbekannt Bodendenkmale angetroffen werden; es können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzel funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten sowie Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig vor Beginn dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster sowie dem LWL-Museum für Naturkunde, Sentropfer Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen ist das LWL-Museum für Naturkunde frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.
Dem LWL oder der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde sind Bodenfunde etc. unverzüglich zu melden, ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Dem LWL oder den Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 16 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

5. Artenschutz

Im Rahmen des Umweltberichts ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt. Auf die Ergebnisse wird verwiesen.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird ausdrücklich auf die Bauzeitenbeschränkung hingewiesen: Nach § 39(5) S. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Unter Berücksichtigung der bräunlichen europäischen Vogelarten ist ein Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb des o. g. Zeitraums nicht zulässig.

6. Brandschutz

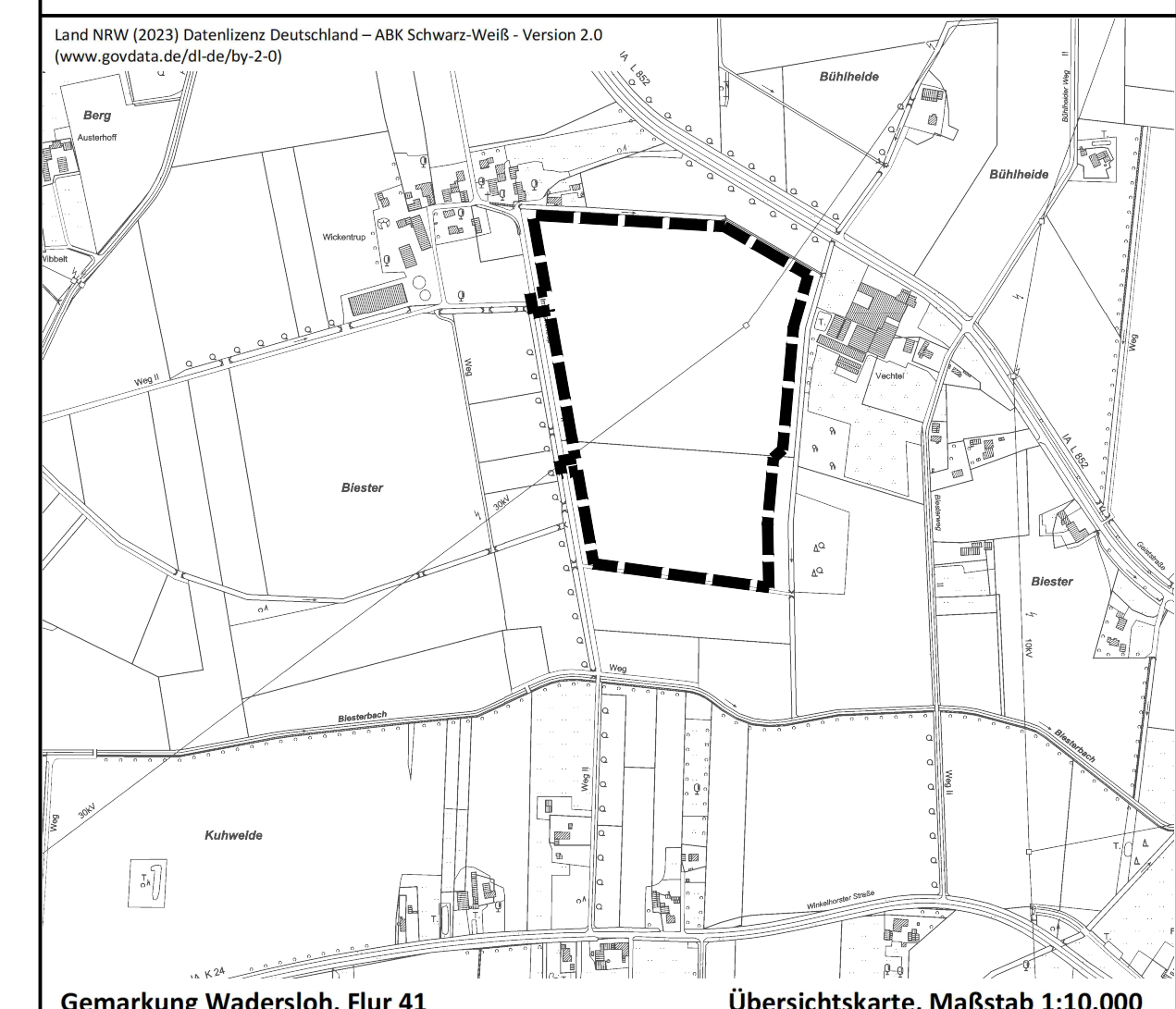
Die Anlage ist durch zwei Anschlusspunkte an das öffentliche Wegenetz angeschlossen und verfügt über befahrbare Wege, die in der Plankarte des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt werden. Die Befahrbarkeit ist für die Feuerwehr im Notfall sicherzustellen. Weitere Anforderungen des Brandschutzes und die Löschwasserversorgung sind mit der Feuerwehr abzustimmen und werden im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens abschließend geregelt.

7. Eingriffsmaßnahmen:

Die Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rücken im Norden, Osten und Westen von den jeweiligen Flurstücksgrenzen ab (s. Maßangaben in der Plankarte (hier 12 m, 18 bzw. 30 m und 23 m)). In diesen Bereichen sind Eingrünungen/Pflanzmaßnahmen und Handstreifen gegenüber den angrenzenden Grabenzügen sowie gegenüber Waldbestand und Wirtschaftsweg geplant. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Kompensationskonzepts entwickelt worden und werden im Zuge des Durchführungsvertrags gesichert.

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 77 „Freiflächen-PV Hellstraße“
Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vB-Plan Nr. 77 „Freiflächen-PV Hellstraße“ als Bestandteil des vB-Plans Nr. 77 gemäß § 12 BauGB

Gemeinde Wadersloh: Blatt 1
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77 „Freiflächen-PV Hellstraße“



Gemarkung Wadersloh, Flur 41
Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000
Maßstab Plankarte: 1:2.000
Planformat: 112 cm x 90 cm
In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wadersloh: Tischmann Loh & Partner, Stadtplaner PartGmbH, Berliner Straße 36, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Planungsstand: Entwurf Juli 2024, Gezeichnet: Pr. Sp, Bearbeitet: Ti, Sp

Table with 6 columns: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB, Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(1), § 4(1) BauGB, Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB, Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB, Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB, Planunterlagen. Each column contains a description of the step and the responsible official (Bürgermeister).