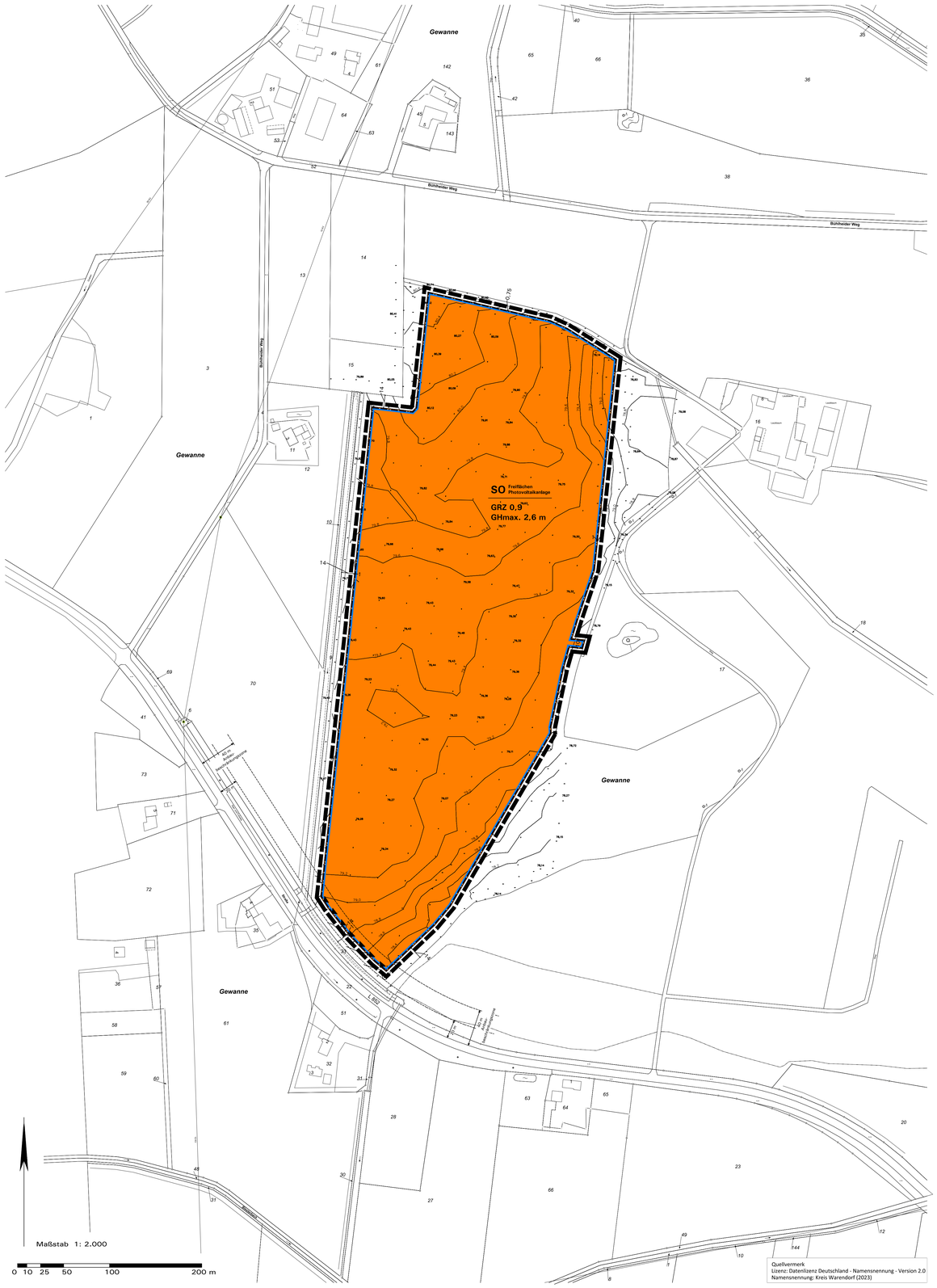
Gemeinde Wadersloh: Blatt 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 78 "Freiflächen-PV Bühlheider Weg"



Quellvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
Namensnennung: Kreis Warendorf (2023)

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 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 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)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB

SO Freiflächen Photovoltaikanlage — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: „Freiflächen-Photovoltaikanlage", siehe textliche Festsetzung D.1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,9 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,9

GHmax. 2,6 m — 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. Maßnahmen und Vorkehrungen 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

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

«10» — Maßangaben in Meter, z. B. 10 m

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Baubeschränkungen gemäß § 25 StrWG NRW, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der L 852, siehe Hinweis F.8 (Bezugslinie Fahrbahnrand gemäß Katastergrundlage):

L 852 — Anbaubeschränkungszone (40 m)
Ausschluss Werbeanlagen (20 m)

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Bestehende Bebauung

Fließrichtung von Gräben

80.00 — 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 0,9.
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. Trafo- 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 3,4 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:

Flächennutzung unterhalb und zwischen den PV-Modulen:

Entwicklungsziel: Extensiv-Grünland mit teilschattenverträglichen Gräsern und Kräutern.

Maßnahmen: Einsaat mit Regiosaatgut Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland" (z.B. Wiesensaatgutmischung mit mindestens 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.

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

- Nördlich der L 852 gemäß Kennzeichnung in der Plankarte ist im Bereich zwischen der Fahrbahnkante und der PV-Anlage ein Blendschutz durch ein Sichtschutzgewebe mit maximal 30 % Transmission 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 Straßenausstattung Consult: Gutachten G23/2024 zur Frage der eventuellen Blend- und Störwirkung von Straßennutzern und Anwohnern durch eine bei Wadersloh zu installierende Photovoltaikanlage (PV-Anlage Wadersloh 2), Berlin 2024.

Hinweis: Der Durchführungsvertrag enthält die Regelung, dass vom Vorhabenträger auf seine Kosten Maßnahmen zur ausreichenden Minderung zu ergreifen sind, sofern sich im Rahmen des Betriebs 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 40 die Flurstücke 17 tlw. und 18 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. 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 Gemeinde empfohlen.

F. Hinweise

1. Nutzungsaufgabe und Rückbauverpflichtung
Bei Nutzungsaufgabe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind von der Baufläche alle baulichen Solaranlagen, Konstruktionsteile 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 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, Dezernat 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 Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten sowie Zeugnisse tierischen 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, Sentruper 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 der Planaufstellung wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt. 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.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags ist eine Betroffenheit der Vogelarten Rotmilan und Turmfalke durch die Planung ermittelt worden. Im Rahmen der Baufeldräumung, Lieferung und anschließenden Rammung der Module kann es zu Betroffenheiten der Brutplätze des Rotmilans und Turmfalken kommen. Beide Brutvorkommen liegen außerhalb des Plangebiets, sodass ein direkter Verlust ausgeschlossen ist. Jedoch liegt das Plangebiet innerhalb der Horstschutzzonen beider Arten. Um den temporären Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Tötung von Nestlingen durch Brutplatzaufgabe zu vermeiden, sind die Einrichtung der Baustelle und Bauarbeiten zur Errichtung der FFPV außerhalb des Beginns des Brutgeschäfts des Rotmilans und Turmfalken (01. März - 01. Mai) vorzunehmen. Sollte eine Regelung der Bauzeiten nicht möglich sein, ist eine Begleitung der Arbeiten durch eine ornithologisch geschulte Person erforderlich. Sofern im Rahmen der Kontrolle eine Brut festgestellt wird, ist der Beginn der Bauarbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschehens bzw. nach Freigabe durch den Ornithologen möglich.

6. Brandschutz
In Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle sind Flächen für die Feuerwehr als Umfahrung und innerhalb der PV-Anlage erforderlich. Die Wegführung wird in der Plankarte des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt. Die weiteren Anforderungen des Brandschutzes und die Löschwasserversorgung sind mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen und werden im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens abschließend geregelt.

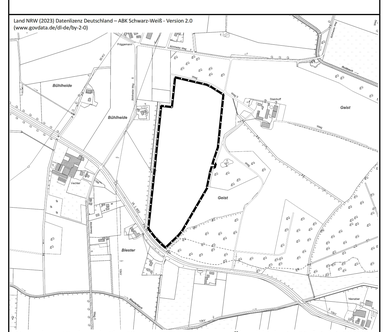
7. Eingrünungsmaßnahmen
Die Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rücken im Norden, Osten, Süden und Westen von den jeweiligen Flurstücksgrenzen bzw. von angrenzenden Nutzungen ab. In diesen Bereichen sind Eingrünungen/ Pflanzmaßnahmen und Randstreifen gegenüber den angrenzenden Straßen-/Wegeflächen und gegenüber dem Grabenzug und den Waldbeständen vorgesehen. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Kompensationskonzepts entwickelt worden und werden im Zuge des Durchführungsvertrags gesichert.

8. Baugenehmigungsverfahren, Werbeanlagen und Randlage zur L 852
Anlagen der Außenwerbung dürfen gemäß § 28 StrWG NRW außerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 852, nicht errichtet werden. Bauliche Anlagen jeglicher Art einschl. Werbeanlagen bedürfen gemäß § 25 StrWG NRW in der Anbaubeschränkungszone (40 m vom Fahrbahnrand) der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Blatt 1:	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 78 „Freiflächen-PV Bühlheider Weg"**
Blatt 2:	**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vB-Plan Nr. 78 „Freiflächen-PV Bühlheider Weg" als Bestandteil des vB-Plans Nr. 78 gemäß § 12 BauGB**

Gemeinde Wadersloh: **Blatt 1**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 78
„Freiflächen-PV Bühlheider Weg"



Land NRW (2023) Datenlizenz Deutschland – Attr. Schwarz-Weiß - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Gemarkung Wadersloh, Flur 40 **Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000**

0 100 200 m

Maßstab Plankarte: 1:2.000 Planformat: 112 cm x 90 cm Nord

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wadersloh: Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück	**Planungsstand:** **Entwurf Juli 2024** Gezeichnet: Pr, Sp Bearbeitet: Ti, Sp

9c_20240709_GTB-vBPlan-Entwurf

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	Planunterlage
Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 76 beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... Wadersloh, den .... Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis ..... hat die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB vom ..... bis ..... stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Wadersloh, den .... Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis ..... wurde dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und parallel öffentlich ausgelegt. Wadersloh, den .... Bürgermeister	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Wadersloh 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. Wadersloh, den .... Bürgermeister	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Wadersloh, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Wadersloh, den ..... Kreis Warendorf – Der Landrat Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung Im Auftrag .....