

Textliche Festsetzungen (Teil B) - Vorentwurf -

Gemeinde Temnitzquell, Amt Temnitz

Bebauungsplan Nr. 2 „Bürgersolarpark Temnitzquell“

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) "Solar/Photovoltaik"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO, § 11 BauNVO)

In den gemäß § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Solar/Photovoltaik" sind bauliche Anlagen für Photovoltaik zulässig, einschließlich der Nebenanlagen.

1.2. Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 / § 19 BauNVO)

Die in den Planzeichnungen (Teil A) für die beiden Teilgeltungsbereiche Nord und Süd festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,7 gelten ausschließlich für die Flächen, die von den Photovoltaikmodulen maximal überdacht werden. Die sonst nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der durch die GRZ bestimmten Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen mit bis zu 50 von Hundert ist unzulässig.

1.3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 / § 18 BauNVO)

Die Oberkanten der PV-Module in dem SO "Solar/Photovoltaik" dürfen die Höhe von 3,80 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Unterkanten der PV-Module müssen eine Höhe von mindestens 0,80 m über der Geländeoberkante aufweisen. Für den Fall, dass bewegliche Module errichtet werden, die sich mit dem Sonnenstand bewegen, ist es als Ausnahme zulässig, die Mindesthöhe für die Modulunterkante um maximal 0,30 m zu unterschreiten.

Für Nebenanlagen wird eine Gebäudehöhe von maximal 3,80 m über der Geländeoberfläche zugelassen. Die Höhe von Einfriedungen darf 2,5 m nicht überschreiten.

2. Weitere städtebauliche Festsetzungen

2.1. Versiegelung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der SO-Gebiete dürfen maximal 2 v.H. der Fläche durch die Befestigungen der Modultische sowie technische Nebenanlagen vollversiegelt werden.

Mit Ausnahme der Befestigungsstände der Modultische im Boden ist eine Versiegelung der unter den Modultischen liegenden Flächen unzulässig.

Innerhalb des Plangebietes ist darüber hinaus eine Teilversiegelung von zusammen maximal 23.500 m² für Verkehrsflächen, interne Versorgungswege und befestigte Flächen um die technischen Nebenanlagen herum zulässig.

2.2. Versiegelung von Wegen

Die für die Erschließung der SO "Solar/Photovoltaik" festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie die Wege innerhalb der SO-Gebiete, die der Unterhaltung und Versorgung der PV-Freiflächenanlage dienen, sind teilversiegelt als Schotterrasen herzustellen. Ausgenommen davon ist die nordöstliche öffentliche Verkehrsfläche im Teilgeltungsbereich Süd, welche unbefestigt als Sandweg bestehen bleibt.

2.3. Breite von Wegen

Sämtliche Wege innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen im Plangebiet sowie Versorgungswege innerhalb der SO-Gebiete dürfen die Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

2.4. Zulässigkeit von Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Einfriedungen sind nur am Rand der SO "Solar/Photovoltaik" zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind sämtliche SPE-Flächen des Bebauungsplanes Nr. 2, in denen die Einfriedung der Anpflanzungen mit einem Wildzaun für die Dauer der Anwachspflege zulässig ist.

2.5. Vermeidung von Blendwirkungen

Um eine Blendwirkung durch die PV-Anlage insbesondere auf die Bundesautobahn A 24 und die Landesstraße L 18 zu vermeiden, muss der Backtracking-Algorithmus der Anlage so programmiert sein, dass die Anfangs- und Endelation mindestens 3 ° und maximal 9 ° beträgt. Die Parkposition muss nach Osten ausgerichtet sein.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Gestaltung der Einfriedungen

(§ 81 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BbgBO/ § 9 Abs. 2 BauGB)

Die gemäß der Festsetzung I/ 2/ 2.4 zulässigen Einfriedungen sind als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune herzustellen. Die Einfriedungen sind so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m als Kleintierdurchschlupf gewährleistet ist. Sofern eine Schafbeweidung innerhalb der Fläche der Photovoltaikanlage vorgesehen ist, kann die Anlage als Ausnahme mittels geschlossenem Zaun eingefriedet werden. Im Abstand von 50 m sind kurze bodenebene Rohre in den ansonsten geschlossenen Zaun einzubauen.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das erfolgt durch nachfolgende Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB).

M 1 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die nichtbebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modulreihen, auf mind. 35,27 ha in beiden Teilgeltungsbereichen durch Ansaat als naturnahe Wiese zu entwickeln. Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM Regio 4 (Ostdeutsches Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG ist die Verwendung von gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut in freier Landschaft zu beachten, wobei Saatgut von krautigen Pflanzen und Wildgräsern nachweislich für die Herkunftsregion zugelassen sein muss. Anstelle zertifizierten Saatgutes ist ebenso eine Mahdgutübertragung möglich.

Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Anlage der PVA entstanden sind, zu beheben. Die Flächen unter den Solarmodulen werden, soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit angesät. Andernfalls ist die Entwicklung von sonstigen ruderalen Staudenfluren durch Selbstbegrünung aus dem Samenvorrat des Bodens auf der Fläche unter den Solarmodulen zu erwarten.

Zur Aushagerung der Flächen ist vollständig auf Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu verzichten und eine weitere Bodenbearbeitung ist zu unterlassen.

Die Modulzwischenräume sollen regelmäßig nach Inbetriebnahme der PVA gemäht werden. Nach Inbetriebnahme der PVA ist die jährliche Mahd, oder ggf. Beweidung von Teilen der Vegetationsbestände, frühestens nach Abschluss der ersten Brut der Feldlerche, zwischen Anfang und Mitte Juni durchzuführen. Die Wiederholung der Mahd, oder Beweidung, ist jeweils dann zulässig, wenn die Zweitbrut der Feldlerche abgeschlossen ist (Mitte/Ende August) oder die Vegetation die Höhe der Modulunterkante erreicht. Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Es gelten folgende allgemeine Anforderungen bei Durchführung der Mahd:

- der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
- das Mahdgut ist generell von der Fläche zu beräumen und schadlos entsprechend der geltenden Richtlinien zu entsorgen.

Mit der Umsetzung des Pflegekonzeptes ist die Entwicklung einer Frischwiese möglich. Damit können hochwertige Biotopstrukturen geschaffen werden, die das Plangebiet als möglichen Lebensraum insbesondere für die Avifauna aufwerten.

M 2 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese innerhalb der SPE-Flächen

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Bereiche mit intensiv genutztem Acker in den Abstandsbereichen beider Teilgeltungsbereiche (SPE 1.1 - 1.6 und 2.1 - 2.3) auf insgesamt 36.097 m² als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, teils in Ergänzung zur Heckenpflanzung (vgl. G1). Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM Regio 4 (Ostdeutsches Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG ist die Verwendung von gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut in freier Landschaft zu beachten, wobei Saatgut von krautigen Pflanzen und Wildgräsern nachweislich für die Herkunftsregion zugelassen sein muss. Anstelle zertifizierten Saatgutes ist ebenso eine Mahdgutübertragung möglich.

Nach Anlage der Frischwiese sollen die Einzelflächen durch eine regelmäßige Pflege für bodenbrütende Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, aufgewertet und zur Verfügung gestellt werden. Um eine Funktionserfüllung beiiedereinsetzender Brutperiode zu ermöglichen, ist die Ansaat der intensiv genutzten Ackerflächen bei Beginn des Bauzeitraums durchzuführen, sodass bei beginnender Brutperiode der Feldlerche Mitte April mit einem, wenn auch lückenhaften, Aufwuchs zu rechnen ist.

Zur Aushagerung der Flächen ist vollständig auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel zu verzichten und eine weitere Bodenbearbeitung ist zu unterlassen.

Auf der Maßnahmenfläche M2 sollte die Wuchshöhe des bestehenden Grünlandes und der geplanten Frischwiese bei maximal 30 cm liegen, um die Flächen als Bruthabitat der Feldlerche aufzuwerten. Außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.08. sind die Flächen durch Beweidung oder per Mahd zu pflegen, um eine geringe Wuchshöhe zu gewährleisten. Die Mahd, oder ggf. Beweidung von Teilen der Vegetationsbestände, ist frühestens nach Abschluss der ersten Brut der Feldlerche, zwischen Anfang und Mitte Juni durchführbar. Die Wiederholung der Mahd, oder Beweidung, ist jeweils dann zulässig, wenn die Hauptbrutzeit und insbesondere die Zweitbrut der Feldlerche abgeschlossen ist (Mitte/Ende August) oder die Vegetation die Höhe der Modulunterkante (80 cm bei Verwendung starrer Modultische) erreicht. Zusätzlich / Alternativ ist eine Mahd / Beweidung Ende Oktober möglich.

Mit der Umsetzung des Pflegekonzeptes ist die Entwicklung einer Frischwiese möglich. Damit können hochwertige Biotopstrukturen geschaffen werden, die das Plangebiet als möglichen Lebensraum insbesondere für die Avifauna aufwerten. Für die vorhandenen Bodenbrüter bleibt das Plangebiet so weiterhin in (weiten) Teilen als Lebensraum erhalten und kann im Bereich der Fläche M2 aufgewertet werden.

G 1 Neuanlage und Entwicklung einer Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen

Zur optischen Einpflegung der geplanten PVA in die Umgebung sind entlang der Grenzen beider Teilgeltungsbereiche Neupflanzungen von Hecken aus gebiets-

heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Hierbei soll das Landschaftsbild, insbesondere in Bezug auf die östlich gelegenen Wohnbebauungen von Rägelin und Netzeband, vor negativen Auswirkungen durch die PVA bewahrt werden.

Vorgesehen ist auf beiden Teilgeltungsbereichen die Anlage einer zweireihigen Strauchpflanzung (je 2,25 m² Pflanzfläche 1 Strauch) mit einer Breite von 5 m unter Verwendung von einheimischen standortgerechten, nach Möglichkeiten gebietsheimischen Pflanzguts (vgl. Erlass zur „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“, MIL 2013).

Im Teilgeltungsbereich Nord sind auf 1.850 m Länge in vier festgesetzten Randbereichen insgesamt 9.250 m² Heckenstrukturen anzupflanzen (SPE 1.3: 3.450 m², SPE 1.4: 2.000 m², SPE 1.5: 1.900 m², SPE 1.6: 1.900 m²). Im Teilgeltungsbereich Süd sind auf zwei festgesetzten Randbereichen mit 1.620 m Länge 8.100 m² Hecke anzupflanzen (SPE 2.2: 3.300 m², SPE 2.3: 4.800 m²).

CEF1 Externe Ausgleichsflächen

Für den vorhabenbedingten Revierverschleiss von Brutvögeln der Offenlandschaft auf beiden Teilgeltungsbereichen werden externe Ausgleichsflächen im unmittelbar räumlichen Zusammenhang durch die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Ackerbrachen geschaffen. Die dazugehörigen Maßnahmen sind im Umweltbericht Kapitel 5.5.2 beschrieben.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Temnitzquell ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, welcher die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen vertraglich regelt.

Die dauerhafte Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme ist durch die Eintragung entsprechender Rechte in den Grundbüchern des betroffenen Grundstücks zu stellen.

Hinweise:

- Im Umweltbericht, der der Begründung zum B-Plan Nr. 2 als Anlage beiliegt, sind unter Kapitel 5 weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgeführt, die jedoch über keinen bodenrechtlichen Bezug verfügen und deshalb über einen gesondert abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln sind.
- Wird der Betrieb der PV-Freiflächenanlagen eingestellt, d.h. dauerhaft kein Strom mehr produziert, muss die gesamte PV-Anlage inklusive aller Nebenanlagen zurückgebaut werden und nur die SPE-Flächen müssen dauerhaft erhalten bleiben. Die Modalitäten für den Rückbau sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Anlagenbetreiber und der Gemeinde Temnitzquell festzuhalten.

Stand Oktober 2023

Plankontor Stadt und Land GmbH