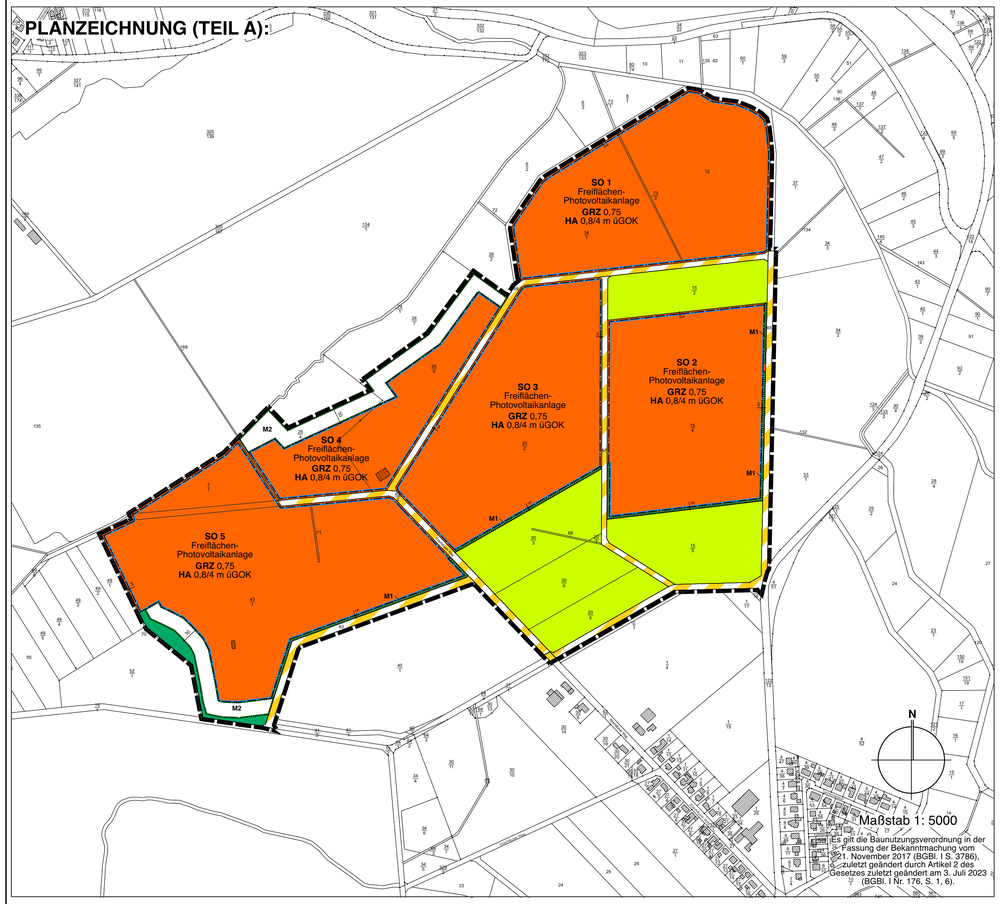
BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "SOLARPARK GÜNTERSEN"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen: Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ z.B. 0,75 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

HA z.B. 0,8/4 — Höhe baulicher Anlagen in Meter über Geländeoberkante (GOK), als Mindest-/Höchstmaß

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"

Straßenbegrenzungslinie

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für Wald

Fläche für die Landwirtschaft

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

M1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Maßnahme 1

M2 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Maßnahme 2

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 27/1 — Flurstücksbezeichnung

Geländeoberfläche bezogen auf NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage" dient in allen Teilgebieten (SO 1 bis SO 5) der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage" sind in allen Teilgebieten (SO 1 bis SO 5) solche Anlagen zulässig, die im technischen und sachlichen Zusammenhang mit der Herstellung der „Photovoltaik-Freiflächenanlage" stehen:
1. Photovoltaik-Module;
2. Befestigung der Photovoltaik-Module auf und im Erdboden;
3. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikanlage;
4. Transformatoren-Stationen;
5. unterirdische Leitungen und Kabel;
6. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege und Stellplätze;
7. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung und Pflege der Freiflächen-Photovoltaikanlage;
8. Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Freiflächen-Photovoltaikanlage;
9. Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren;
10. Batteriespeicher
11. Löschwasserentnahmestellen.

1.3 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage" ist in allen Teilgebieten (SO 1 bis SO 5) zeitlich begrenzt auf 40 Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Als Folgenutzung wird Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16-19 BauNVO)

2.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage" entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 in allen Teilgebieten (SO 1 bis SO 5) der maximal zulässigen Grundfläche. § 19 Abs. 4 Satz 2 gilt nicht.

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

3.1 Maßnahmefläche M1:
- Die mit „M1" bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als 2-reihige Feldhecke mit Überhältern mit vorgelagertem Krautsaum zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind mind. fünf standortheimische, gebietseigene Straucharten (Höhe 60/100 cm, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 1,2 m) und mind. 2 standortheimische, gebietseigene Baumarten als Überhälter (großkronig, Stammumfang 10/12 cm, Pflanzabstand 50 m) zu verwenden. Die Feldhecke ist gegenüber der Geltungsbereichsgrenze mit einem 2 m breiten Gras- und Staudensaum zu versehen und durch Einsaat mit regiozertifiziertem Saum- und Blühwiesensaatgut (z. B. Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 6 (UG 6)) zu begrünen oder der Selbstbegrünung zu überlassen.
- Innerhalb der Fläche sind Einfriedungen, außer dauerhaften Koppelzäunen mit einer Höhe von bis zu 1 m sowie temporäre Wildschutzzäune um Neupflanzungen, unzulässig.

3.2 Maßnahmefläche M2:
- Die mit „M2" bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf mindestens 70 % der Fläche durch die Einsaat mit Regio-Saatgut (z. B. für extensive Mähwiesen aus UG 6) zu begrünen oder auf der gesamten Fläche der Selbstbegrünung zu überlassen, als extensive Mähwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In den Maßnahmenflächen vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
- Innerhalb der Fläche sind Einfriedungen, außer dauerhaften Koppelzäunen mit einer Höhe von bis zu 1 m sowie temporäre Wildschutzzäune um Neupflanzungen, unzulässig.

3.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage" sind in allen Teilgebieten (SO 1 bis SO 5) Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen durch Einsaat zu begrünen oder der Selbstbegrünung zu überlassen, sofern der Begrünung keine zulässigen Anlagen im Sinne der Festsetzung Nummer 1.2, Ziffern 2. bis 11. entgegenstehen. Zwischenmodulflächen müssen im Durchschnitt eine Breite von mind. 3 m aufweisen

3.4 Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sowie auf angrenzende Gehölzflächen ist unzulässig.

3.5 Die Wirtschaftswege, Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

4 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

4.1 Als Einfriedung der Sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage" sind in allen Teilgebieten (SO 1 bis SO 5) nur Stabgitter- und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 3 m und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,2 m über der Geländeoberkante zulässig. Streifenfundamente sind unzulässig.

HINWEISE

A) **Einsichtnahme DIN und anderen Normen sowie Richtlinien**
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien werden zusammen mit diesem Bebauungsplan im Rathausgebäude des Flecken Adelebsen hinterlegt und sind für die Öffentlichkeit zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

B) **Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 14 des Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind nach § 14 Abs. 1 Satz 2 (NDSchG) der Grundstückseigentümer oder Leiter der Arbeiten.

C) **Altlasten**
Sollten während der Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt werden, sind auf Grundlage von § 1 des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) die zuständige Behörde und deren Beauftragte zu informieren.

D) **Bodenschutz**
Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes bei Baumaßnahmen ergeben sich aus DIN 19639. Die standort- und maßnahmenspezifischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden gemäß DIN 19639 Inhalt eines zu erstellenden Bodenschutzkonzeptes. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Die Befahrbarkeitsgrenzen gem. DIN 19639 sind zu beachten. Die Durchlässigkeit des Bodens ist in unbebauten Bereichen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

E) **Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote / Naturschutzrechtliche Maßnahmen**

1. In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, zu fällen oder auf den Stock zu setzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u. 3 BNatSchG). Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u. 3 BNatSchG).

2. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes bzw. des Verbotes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. §44 BNatSchG muss die Aufnahme der Bautätigkeiten vor dem 01. März und nach dem 30. September eines Jahres erfolgen. Ist ein Arbeiten außerhalb dieser Zeiten nicht zu vermeiden, ist eine vorherige Kontrolle durch einen qualifizierten Biologen vorzunehmen.

3. Die bauzeitlich beanspruchten Flächen (Baustelleneinrichtungsflächen) sind unmittelbar nach Beendigung der Arbeiten im betreffenden Abschnitt zu Extensivgrünland zu entwickeln.

4. An die Bauflächen angrenzende Habitatstrukturen von Amphibien und Reptilien sind zur Vermeidung der Verletzung/Tötung während der Baumaßnahmen mit geeigneten Schutzzäunen zu versehen und in funktionsfähigem Zustand zu erhalten. Auf Schutzzäune kann verzichtet werden, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit der Amphibien vom 01. September bis zum 28. / 29. Februar durchgeführt werden.

5. Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen und die Beachtung der artenschutzrechtlichen Hinweise ist durch eine Umweltbaubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch den Rat des Flecken Adelebsen am __.__20__. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__20__ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte vom __.__20__ bis zum __.__20__. Die Beteiligung wurde am __.__20__ ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom am __.__20__ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Rat des Flecken Adelebsen hat am __.__20__ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauBG bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurde in der Zeit vom __.__.2025 bis zum __.__.2025 im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ortsüblich am __.__.2025 bekanntgemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom __.__20__ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Adelebsen, den .....

(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister .....)

6. Der katastermässige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den .....

(Siegelabdruck) ..... (öff. bestellter Vermesser)

7. Der Rat des Flecken Adelebsen hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... vom Rat des Flecken Adelebsen als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Adelebsen, den .....

(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister .....)

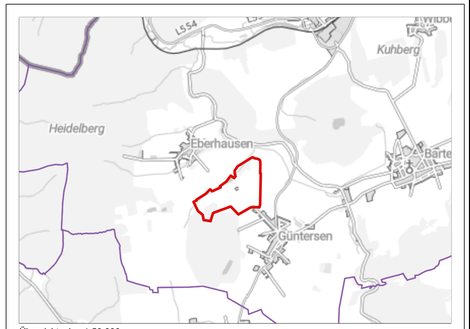
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat des Flecken Adelebsen und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am..... in Kraft getreten.

Adelebsen, den .....

(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister .....)

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) i. V. m. sowie § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes wird nach Beschlussfassung durch den Rat des Flecken Adelebsen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 "Solarpark Güntersen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlixhen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften gemä3 § 84 NBauO, als Satzung beschlossen:



Übersichtsplan 1:50.000

SATZUNG DES FLECKEN ADELEBSEN

über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "SOLARPARK GÜNTERSEN"

für das Gebiet

südlich des Lamfertbaches sowie Waldflächen, östlich von Wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen, westlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Landesstraße L559 sowie nördlich landwirtschaftlicher Nutzflächen

Datum: Juli 2025

Verfahrensstand: Vorentwurf

Planverfasser: E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Str. 7b
20099 Hamburg