

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Vorwerk diesen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Buchholz-Ost“ bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Vorwerk, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Vorwerk hat in seiner Sitzung am 28.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Buchholz-Ost“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vorwerk, den
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2023
LGLN
Landesamt für GeoInformation und
Landvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osternorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.04.2023). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Scheffel, den
Off. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Buchholz-Ost“ wurde ausgearbeitet von der
Planungsgesellschaft Nord GmbH
Größe Straße 49
27396 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pognachladen.de
Rotenburg (Wümme), den
Planverfasser

4. Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Vorwerk hat in seiner Sitzung am 12.11.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Buchholz-Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung ist am 07.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025 veröffentlicht.

Vorwerk, den
Bürgermeister

5. Erneute Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Vorwerk hat in seiner Sitzung am 22.04.2025 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Buchholz-Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung ist am 28.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2025 bis einschließlich 19.05.2025 erneut veröffentlicht.

Vorwerk, den
Bürgermeister

6. Zweite erneute Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Vorwerk hat in seiner Sitzung am dem erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Buchholz-Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine zweite erneute Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der zweiten erneuten Veröffentlichung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der erneut geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut veröffentlicht.

Vorwerk, den
Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Vorwerk hat den Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Buchholz-Ost“ sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Vorwerk, den
Bürgermeister

8. Inkrafttreten

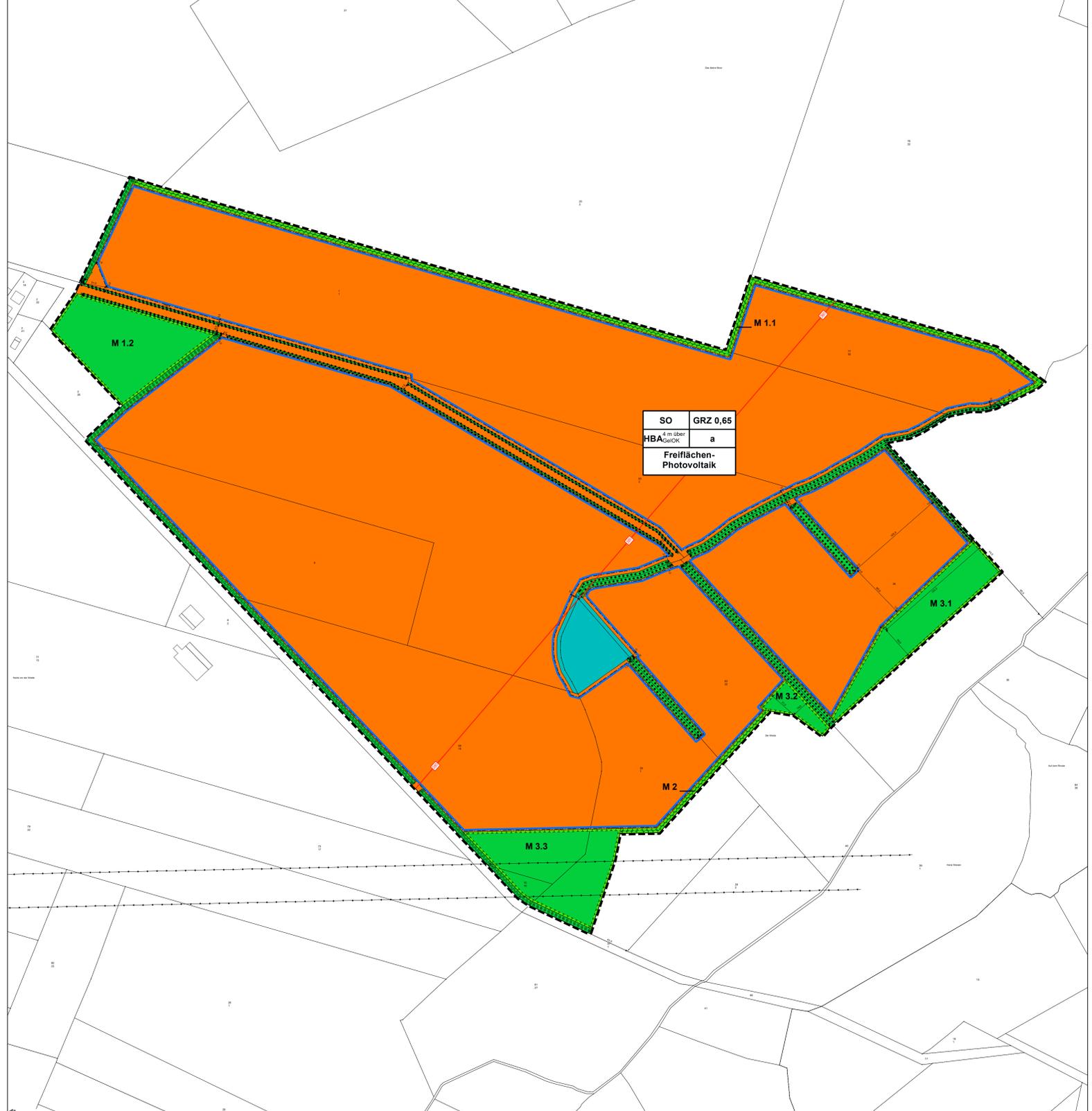
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Buchholz-Ost“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Vorwerk, den
Bürgermeister

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Buchholz-Ost“ und eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Vorwerk, den
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ dient der Nutzung von Sonnenenergie sowie der Herstellung von grünem Wasserstoff. **Zulässig sind auch Anlagen zur Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie, wie insbesondere Batteriespeicher, Wechselrichter, Transformatoren sowie sonstige technische Einrichtungen, die der Aufnahme, Umwandlung, Speicherung und Einspeisung elektrischer Energie dienen.** Das Sondergebiet soll die Flächen für die hierzu erforderlichen baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen bereitstellen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind weiterhin allgemein zulässig.

1.2 Zwischen und unter den Modulreihen ist ein extensives Grünland zu entwickeln. Dahingehend ist die Neigung der Module nur nach Süden zulässig. Es hat auf den Ackerflächen eine Einsaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut zu erfolgen. Die hierfür geltenden Bewirtschaftungsbedingungen sind der Textlichen Festsetzung [4.3] sowie ergänzend der Anlage 4 zur Begründung zu entnehmen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

- 2.1 In dem Sonstigen Sondergebiet dürfen die baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe von max. 4 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Höhe der Modulunterkante muss mind. 0,80 m über Geländeoberkante betragen.
- 2.2 In dem Sonstigen Sondergebiet darf die festgesetzte Höhe durch Wasserstoffdruckbehälter bis zu einer Höhe von max. 6 m und durch Kameramasten bis zu einer Höhe von max. 10 m über Geländeoberkante überschritten werden.
- 2.3 Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für den geplanten Neubau der 380-kV-Leitung Conneforde-Sottrum (V 56 gem. Bundesbedarfsplangesetz).
- 2.4 In dem Sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.
- 2.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen und Maßnahmenflächen mit einzubeziehen.
- 2.6 In dem Sonstigen Sondergebiet darf die tatsächliche Versiegelung durch die Flächen für die Aufständerung der Modultische, die erforderlichen baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen sowie die erforderlichen Wege max. 5 % betragen.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

In der abweichenden Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO bauliche Anlagen bzw. aneinandergereihte Solarmodule mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

4. MASSNAHMENFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

- 4.1 **Entwicklung einer Blühfläche**
Innerhalb der Maßnahmenflächen [M 1.1, M 1.2] sind Blühflächen herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Der Verlust des Reviers des Rebhuhns wird innerhalb der Maßnahmenfläche [M 1.2] kompensiert. Die Ansaat der Fläche hat mit der Saatgutmischung „Göttinger Mischung“ oder die „Wildarten-Mischung Rebhuhn“ oder Saatgutmischung „24 NI Mehrjährige Blühstreifen BS 2 Niedersachsen“ nach Beginn der Bautätigkeiten im Plangebiet zu erfolgen. Die Fläche darf maximal einmal jährlich gemäht oder gemulcht werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.
- 4.2 **Entwicklung eines Brache- und Sukzessionsstreifens**
Die Maßnahmenfläche [M 2] sowie ein 5 m breiter Streifen zur Sondergebietfläche innerhalb der Maßnahmenflächen [M 3.1, M 3.2, M 3.3] sind als Brache- und Sukzessionsstreifen dauerhaft zu pflegen. Die Flächen dürfen maximal einmal jährlich gemäht oder gemulcht werden. Maximal nach 3 Jahren sind die Flächen einmal zu mähen bzw. zu mulchen, um aufkommendem Gehölzaufwuchs zu verhindern.
- 4.3 **Entwicklung einer Seggen-, Binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese**
Innerhalb der Maßnahmenflächen [M 3.1, M 3.2, M 3.3] sind Seggen-, Binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist es, auf der Fläche den anliegenden hochwertigen Biotoptyp durch extensive Bewirtschaftungsauflagen in eine naturnahe feuchte Wiese aus Kräutern und Hochstauden sowie Süß- und Sauergräsern zu entwickeln. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Gemeinde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Bewirtschaftungsbedingungen:

- 1. Das Grünland muss ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet oder mit Schafen und Ziegen nachbeweidet (Mähweide) werden. Mulchen ist nicht gestattet.
- 2. Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 3. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 01.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
- 4. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
- 5. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres.
- 6. Eine Entzugs-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N/ 20 kg P/ 40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 20.03. und nach dem 15.06. gestattet.
- 7. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen u.ä.
- 8. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
- 9. Eine Änderung der Nutzungstermine und/oder Bewirtschaftungsauflagen ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25 BAUGB)

Innerhalb der 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind 3-reihige Strauchhecken anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der Anpflanzfläche entlang der Otterstedter Straße (Flurstück 47/2 der Flur 5 in der Gemarkung Buchholz) sind weiterhin 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils max. 6 m zulässig, um eine Erreichbarkeit der Flächen von Süden zu gewährleisten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80 / 120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	3 j. v. S. 80 / 120
<i>Euonymus europaea</i> *	Pflaflenhüthen*	2 j. v. S. 60 / 100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60 / 100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80 / 120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60 / 80
<i>Salix aurita</i>	Ohnweide	1 j. v. S. 60 / 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60 / 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60 / 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 / 100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60 / 100

* 3 j. v. S. 80/120 = 3-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist alleinig zum Schutz vor Verbiss 5 – 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung der Anpflanzung ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens mit Durchlässen für Niederwild zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen auf dem Flurstück im Sondergebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25 BAUGB)

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neuanpflanzungen standortgerechter, einheimischer Laubbäume oder Sträucher gleichartig zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die 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.

2. ALTLASTEN

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. BODENFÜNDE

Im Gebiet des Geltungsbereiches werden archäologische Funde vermutet (Bodenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorheriger Ausgrabung muss gerechnet werden.

4. KÜNFTIGE QUERUNG DES PLANGEBIETES MIT EINER 380-KV-FREILEITUNG

Das Plangebiet wird künftig auf einer Nordost-Südwest-Achse von einer Höchstspannungsfreileitung durchquert werden. Die 380-kV-Leitung Conneforde - Samtgemeinde Sottrum, Teillabschnitt Elsfleth West - Samtgemeinde Sottrum, ist als Vorhaben im Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG-Vorhaben Nr. 56/ NEP-Projekt Nr. 119) enthalten.

Da der genaue Leitungsverlauf und die Mast-Standorte (und die sich daraus ergebenden freizuhaltenden Flächen) vor Planfeststellungsbeschluss nicht feststehen, können diese in dieser Bauleitplanung nicht entsprechend festgesetzt werden. Die Leitungssache und die Mast-Standorte sind auf Hinweis und in Absprache mit der Übertragungsnetzbetreiberin nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufzunehmen.

Weitere Ausführungen hierzu sind der Begründung zu entnehmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete (Freiflächen-Photovoltaik) (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
HBA Höhe baulicher Anlagen (über Geländeoberkante) als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Grünflächen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Waldflächen

Waldflächen (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Naturschutz

M 1.1 – M 3.3 Maßnahmenflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

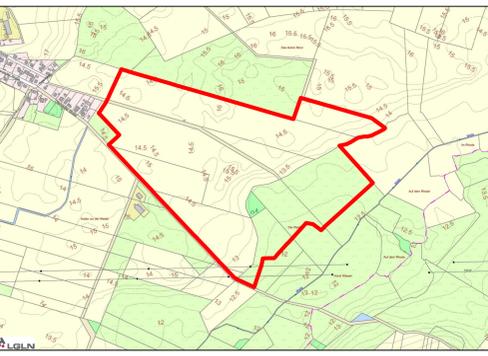
Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

--- Bestehende Leitungstrassen (110 kV und 220 kV)
--- Neubau Leitungstrasse (380 kV)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



Ortsteil Buchholz
GEMEINDE VORWERK
Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 - Solarpark Buchholz-Ost -

- Entwurf für die zweite erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB -