

# Textliche Festsetzungen

- 1    **Art der baulichen Nutzung**  
          (**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))**
- 1.1    Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaik" gem. § 11 BauNVO:  
          Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie die diesem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

- 2    **Maß der baulichen Nutzung**  
          (**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO**)
- 2.1    Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO:  
          Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

- Nebenanlagen**  
(**§§ 11 und 14 BauNVO, § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**)
- 2.2    Die Errichtung von dauerhaften Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Allerdings haben Einfriedungen und andere Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,50 m zu benachbarten Flächen von Privateigentümern und Mindestens 0,75 m zu öffentlichem Grund einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten.

- Höhen baulicher Anlagen**  
(**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO**)
- 2.3    Die Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet ist wie folgt beschränkt:  
          a) Die Höchstgrenze für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird mit 3,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.  
          b) Die Oberkante der technischen Gebäude (OK = Firstoberkante bei geneigten bzw. Oberkante Attika bei flachen Dächern) darf eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.  
          c) Anlagen nach Ziffer 4 dieser Festsetzungen dürfen die Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen im Plangebiet um das erforderliche Maß überschreiten.  
          d) Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist der von dem Gebäude/ des jeweiligen, zusammenhängenden Photovoltaikmoduls an der höchsten Stelle der gewachsenen Geländeoberfläche angeschnittene Punkt.

- Erschließung**  
(**§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**)
- 2.4    Im Bereich der Zufahrt für das nordöstliche Baufeld, das als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (A) gekennzeichnet ist gilt Folgendes:  
          a) Es ist die Errichtung einer Zufahrt von der der Gemeindestraße Lutterstieg zum Baugebiet als wassergebundene Decke im betriebs- und baunotwendigen Umfang zugelassen.  
          b) Hierbei ist sicherzustellen, dass Schäden an den angrenzenden Gehölzen im Rahmen der Errichtung sowie des Betriebs zu verhindern sind und  
          c) keine dauerhaften Einzäunungen entlang der Zufahrt errichtet werden dürfen.  
          d) Es ist zugelassen, im Rahmen der Umsetzung, eine Wendeanlage für die Modultransporte und anderer Teile baulicher Anlagen im Bereich der Zufahrt einzurichten. Diese ist nach der Beendigung der Bauphase restlos zu beseitigen und ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

- Bauverbotszone**  
(**§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**)
- 2.5.    In der südwestlichen Ecke des südwestlichen Baufeldes wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche aufgrund der Einstauflächen des angrenzenden Rückhaltebeckens festgesetzt.  
          a) In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Zudem ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hier ausgeschlossen.  
          b) Von den nach Buchstabe a) dieser Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen bleiben Zufahrten oder andere betriebsnotwendige Einrichtungen (bspw. Einfriedungen) unberührt.

- 3    **Grünordnung**  
          (**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**)
- 3.1    Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:  
          a) Außerhalb der für die Aufständering der Solar-Module und Nebenanlagen erforderlichen Flächen, Zufahrten und Wege sind die sonstigen Sondergebiete jeweils auf mindestens 95 % ihrer Gesamtfläche durch Selbsteingrünung als extensive, naturnahe Grünlandfläche zu entwickeln.  
          b) Die Zaunfelder von Einfriedungen sind so anzuordnen, dass zwischen der Unterkante des Zaunfeldes und der Geländeoberfläche ein offener Durchlass von mindestens 0,15 m Höhe verbleibt.  
          c) Die Solar-Module sind so aufzuständern, dass zwischen der Unterkante des Moduls und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 0,70 m eingehalten wird.

- d) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Entwicklung von Feldlerchen-Brutplätze 6 Lerchenfelder mit einer Größe von Mindestens 20 m² im Abstand von Mindestens 50 m zueinander und zu Sichtschutzpflanzungen anzulegen. Die Pflege hat durch extensive Beweidung oder durch eine maximal zweischürige Mahd zu erfolgen. Nach einer Mahd ist das Mähgut innerhalb von 7 Tagen von der Fläche zu bäumen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.
- e) Auf dem verbliebenen Areal der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf Sichtschutzpflanzungen zu verzichten und mit einer feldlerchengerechten Bewirtschaftung im Jahr der Bauausführung zu beginnen. Es ist jährlich spätestens bis zum 15. April auf 50 - 70 % der vorgesehenen Fläche eine Bodenbearbeitung vorzunehmen und eine Blütmischung einzusäen. Auf der Restfläche ist im Frühjahr die Bodenbearbeitung untersagt und eine Selbstbegrünung zuzulassen. Die Flächen mit Selbstbegrünung und Einsaat sollten von Jahr zu Jahr wechseln. Die einzusäenden Flächen sind gem. der Pflanzliste zur Anlage von strukturreichen Blühstreifen (Merkblatt BS 12 AUM Niedersachsen) anzulegen, die der Anlage zur Begründung beigefügt ist. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Auf der Gesamtfläche ist bis zum 15. Februar des Folgejahres eine Winterruhe einzuhalten. Danach kann die Fläche umgebrochen werden.
- f) Die Baufeldfreimachung hat zum Schutz der Feldlerche in der Zeit vom 01.09. bis zum 28.02. des jeweiligen Jahres zu erfolgen. Anderenfalls wäre durch eine gutachterliche Begleitung sicherzustellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen nicht zur Zerstörung von Nestern und zur Tötung von Jungvögeln kommt. Nach der Baufeldfreimachung ist die Inanspruchnahme des Plangebietes als Nistbereich von Feldlerchen durch geeignete Vergrämnungsmaßnahmen gem. dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu unterbinden.

- Anpflanzfestsetzungen**  
(**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**)
- 3.2    Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen gilt  
          a) Innerhalb der Fläche A ist ein Zaun in einer Höhe von 3,00 m zu setzen und mit schnell wachsenden Rankenpflanzen zu bestocken.  
          b) Innerhalb der Fläche B ist eine zweireihige Strauchhecke ohne Lücken aus standortheimischen Gehölzen zu entwickeln. Eine Ergänzung mit Laubbäumen ist möglich. Pflegeschnitte der Gehölze bis auf eine Mindesthöhe von 2,30 m sind zulässig. Hinsichtlich der Anpflanzungen sind gebietseigene Gehölzarten des Vorkommengebietes (VKG 2) mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden (siehe Anlage zur Begründung).  
          c) Innerhalb der Fläche C sind die Anpflanzungen gem. Buchstabe B dieser Festsetzung unter der Maßgabe durchzuführen, dass sie der Renaturierung des Bachverlaufs nicht entgegenstehen.  
          d) Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze und sonstige Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend des Erstbesatzes zu ersetzen.

- 4    **Immissionsschutz**  
          (**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**)
- 4.1    Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:  
          a) Die Aufstellung und Ausrichtung der Solar-Module hat auf Grundlage der im Blendschutzgutachten (Solarpraxis Engineering GmbH: *Lauingen - Analyse der Reflexionswirkung einer Photovoltaikanlage*; Berlin, Dezember 2019), dessen Ergänzungen (Solarpraxis Engineering GmbH: Blendschutzalternative *Lauingen - Ergänzung zum Blendgutachten*; Berlin, Juni 2020 und Blendschutz Lauingen Nordostfeld, 2. Ergänzung zum Blendgutachten vom 19.12.2019, Oktober 2020) getroffenen Annahmen und Maßnahmen zu erfolgen.  
          b) Am südöstlichen Rand des nordöstlichen Baufeldes ist eine wirksame Abschirmung vor Reflexionen in Richtung Osten mit einer Mindesthöhe im Norden von 2 m über Grund gem. Blendschutzgutachten zu errichten. Die Abschirmung kann durch Laubpflanzen bewirkt werden. Alternativ hierzu kann eine 2,5 m hohe Blendschutzanlage errichtet werden, wenn diese in ihrem Verlauf ein Stück nach Norden verlängert wird und ein Areal der Modultische im nordwestlichen Bereich dieses Baufeldes mit einer stärkeren Ausrichtung nach Osten geplant wird.  
          c) Abweichungen der unter Ziff. 4 a und 4 b) getroffenen Maßnahmen sind zulässig, sofern fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass Blendwirkungen der Solar-Anlagen auf den Straßen- und Schienenverkehr sowie auf die umgebende Wohnnutzung ausgeschlossen werden können.

- 5    **Zuordnung/ Zeitliche Bedingtheit**  
          (**§ 9 Abs. 1a und Abs. 2 BauGB**)
- 5.1    Die unter den Ziffern 3.1 a), d), e) und Ziffer 3.2 sowie Ziffer 4.1 b) getroffenen Festsetzungen zu Flächen und für Maßnahmen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Ausgleich/ Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die nach Ziff. 1 zulässige Nutzung zugeordnet.
- 5.2    Sofern die gem. Ziff. 1 zulässige Nutzung aufgegeben wird, entfällt auch die Pflicht zur Durchführung und zum Erhalt der Maßnahmen ersatzlos. Die Nachnutzung der Flächen unter den Ziffern 1, 3.1 a), 3.1 d), 3.1 e) und 4.1 b) wird innerhalb eines Jahres nach Aufgabe der Nutzung wieder der ursprünglichen Inanspruchnahme als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB zugeführt (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 5.3    Die Maßnahmen der Ziffern 3.2 b) und 3.2 c) (Anpflanzungen einer Strauchhecke) sind hingegen auch über die Aufgabe der Nutzung hinaus zu erhalten.

## Hinweise

- Grünordnerische Maßnahmen
1.    Extensive naturnahe Grünflächen im Bereich der Solarmodule  
          Die Flächen sind durch eine Selbstbegrünung zu extensivem Grünland zu entwickeln. Die Pflege hat durch extensive Beweidung oder durch eine maximal zweischürige Mahd zu erfolgen. Nach einer Mahd ist das Mähgut innerhalb von 7 Tagen von der Fläche zu bäumen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.
2.    Gehölzanpflanzungen:  
          Die Abstände zwischen den Gehölzen in der Reihe sollen 1,5 m, zwischen den Reihen 2 m betragen. Die Reihen sind versetzt anzuordnen. Die Pflanzung ist zu pflegen, zu wässern und dauerhaft zu sichern (bis zum Abbau der Photovoltaik-Anlagen).
3.    Zeitliche Umsetzung:  
          Die grünordnerischen Maßnahmen sind bis spätestens 12 Monate nach Baubeginn der Photovoltaikanlagen abzuschließen.

- Altablagerungen
- Östlich an das nordöstliche Baufeld grenzt unmittelbar eine Altablagerung an - Standortnummer 1540134023 Lauingen. Diese ist nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem bereits erkundet. Bei Eingriffen in den Boden in diesem Bereich sind daher ggf. erkundende Untersuchungen durchzuführen.

- Bodendenkmale/ Archäologie
- Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Bodendenkmals. Es ist zwar unwahrscheinlich, dass es sich bis in das Plangebiet ausdehnt. Auszuschließen ist es dennoch nicht, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz freigelegt wird.
- Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie, dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig oder der Stadt zu melden.

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat Stadt Königslutter am Elm diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Königslutter am Elm, den 6.7.2021

gez. Hoppe  
(Bürgermeister)

Siegel