



Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet, Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
OK 3,5 m Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Feldmarkweg / Landwirtschaftlicher Weg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Begünstigte: Unterhaltung Graben

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 und § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaik" gem. § 11 BauNVO:
Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie und die diesem Nutzungszweck dienenden Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

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.

3 Höhen baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Die Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet ist wie folgt beschränkt:

- a) Die Höchstgrenze für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird mit 3,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- b) Ausgenommen von Ziffer 3.1 a) sind technische Gebäude sowie für Masten für Scheinwerfer und die Überwachung der Baugebiete sowie für Blendschutzeinrichtungen.
Die Oberkante von technischen Gebäuden (OK = Firstoberkante bei geneigten bzw. Oberkante Attika bei flachen Dächern) darf eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten. Masten dürfen eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.
- c) Die Errichtung von Einfriedungen ist bis zu einer Höhe von 2,40 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 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.

4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und deren Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB))

4.1 Nach den Vorgaben des § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist entlang der Bundesstraße B 244 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen eine 20 m breite Anbauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten befestigten Fahrbahn, freizuhalten.

a) Innerhalb dieser Anbauverbotszone dürfen bauliche Anlagen, einschließlich Nebenanlagen, Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze, auch solche, die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genehmigungsfrei sind, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ebenfalls unzulässig.

4.2 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der Unteren Wasserbehörde des Landkreises sowie des Unterhaltungsverbandes nicht entgegenstehen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gilt für den südlichen Graben dritter Ordnung sowie dem 5 m Schutzstreifen nördlich des Grabens.

5 Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
a) Außerhalb der für die Aufständigung der Solar-Module und Nebenanlagen erforderlichen Flächen, Zufahrten und Wege sowie Anpflanzfestsetzungen sind die sonstigen Sondergebiete jeweils auf mindestens 90 % 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 0,20 m Höhe verbleibt.

c) Die Solar-Module sind so aufzuständern, dass zwischen der Unterkante des Moduls und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 0,80 m eingehalten wird.

5.2 Anpflanzfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

a) Innerhalb der Fläche 1 ist ein Offenlandbereich zu entwickeln. Die Fläche ist mit insektenfreundlichen Blühflächen durch die Anlage von mehrjährigen Blühstreifen und/oder halbruderalen Gras- und Staudenfluren anzulegen. Die Errichtung von Einfriedungen sollte erst zwischen der Maßnahmenfläche 1 und der Solarmodulfläche beginnen, um den Offenlandbereich freizuhalten.

b) Innerhalb der Fläche 2 ist eine mindestens dreireihige Strauchhecke ohne Lücken aus standortheimischen Gehölzen zu entwickeln. Eine Ergänzung mit Laubbäumen ist möglich. Versiegelungen bis zu insgesamt 200 m² für Zuwegungen sind im südlichen Bereich, außerhalb der Bauverbotszone zulässig.

c) Innerhalb der Fläche 3 soll für die Einsaat von Extensivgrünland ausschließlich Regio-Saatgutmischung beziehungsweise gebietsheimischen Arten aus dem Ursprungsgebiet nordwestdeutsches Tiefland (1) eingesetzt werden. Es dürfen keine handelsüblichen Blumenmischungen oder Zuchtformen verwendet werden. Bevorzugt sollen standortgerechte Arten wie z. B. Margerite (Leucanthemum vulgare), Wiesen-Salbei (Salvia pratensis), Wilde Möhre (Daucus carota), Kleiner Wiesenknopf (Sanguisorba minor) oder Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea) eingesetzt werden. Die Aussaat erfolgt im Frühjahr oder Herbst, bei optimalen Witterungsbedingungen. Die Saatgutmenge ist entsprechend der FLL-Richtlinie festzulegen, um eine dichte und stabile Bepflanzung zu gewährleisten. Die Pflege umfasst ggf. Mahd, Entfernen von unerwünschtem Bewuchs und Nachsaat, um die Artenvielfalt und die Stabilität der Fläche zu sichern. Die Maßnahmenfläche darf nicht durch die geplante nördliche Zuwegung zerstört/vernichtet oder verdichtet werden.

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. Pflegeschritte der Gehölze bis auf eine Mindesthöhe von 2,30 m sind zulässig.

e) Im Plangebiet sind innerhalb der Flächen mit Anpflanzfestsetzungen Einfriedungen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

f) Als Grundlage der zur anpflanzenden Arten ist die angehängte Gehölzauswahlliste des Landkreises Gifhorn zu nehmen. Die tatsächliche standörtliche Eignung ist durch den Vorhabenträger zu prüfen; bei Vorhaben im Außenbereich sind gem. § 40 Abs. 1 S. 4 Nr. 4 BNatSchG lediglich Pflanzen aus dem jeweilig zulässigen Vorkommensgebieten zu verwenden.

5.3 Pflanzqualität und Pflanzzeitpunkt

Die Anpflanzungen sind in mindestens folgender Pflanzqualität auszuführen:

Bäume: Heister, 2 x v., 150 bis 200 cm

Sträucher: verpflanzt, vier Triebe, 60 - 100 cm

Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

5.4 Alle Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Ingebrauchnahme umzusetzen.

6 Zuordnung/ Zeitliche Bedingtheit
(§ 9 Abs. 1a und Abs. 2 BauGB)

6.1 Die unter der Ziffer 4 getroffenen Festsetzungen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Ausgleich/ Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die nach Ziffer 1 zulässige Nutzung zugeordnet.

6.2 Sofern die gem. Ziffer 1 zulässige Nutzung aufgegeben wird, entfällt auch die Pflicht zur Durchführung und zum Erhalt der Maßnahmen ersatzlos. Die Nachnutzung der Flächen ist innerhalb eines Jahres nach Aufgabe der Nutzung wieder der ursprünglichen Inanspruchnahme als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB zuzuführen (§ 9 Abs. 2 BauGB). § 5 NNatSch, § 44 BNatSchG und § 24 NNatSchG gelten dessen unbenommen.

Hinweise

Grünordnerische Maßnahmen

1. Extensive naturnahe Grünflächen im Bereich der Solarmodule:
Die Flächen sind durch eine Begrünung 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 beseitigen. Der Einsatz von Düngern und Pesticiden ist unzulässig.

2. Vermeidungsmaßnahmen:

a) Für bodenbrütende Arten sollte der Beginn der Baufeldräumung und der beginnenden Erschließungen nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli liegen. Sollten die Bauarbeiten planmäßig erst während dieser Zeiten beginnen können, ist das Plangebiet durch geeignete Maßnahmen unattraktiv zu halten und zusätzlich durch eine Fachperson auf Brutvorkommen zu kontrollieren.

b) Jährliche Wartungsarbeiten sollten - wenn möglich - außerhalb des Zeitraums 1. April bis 31. Juli (Brutzeit und Jungenaufzucht) durchgeführt werden. Reparaturarbeiten sind davon ausgenommen.

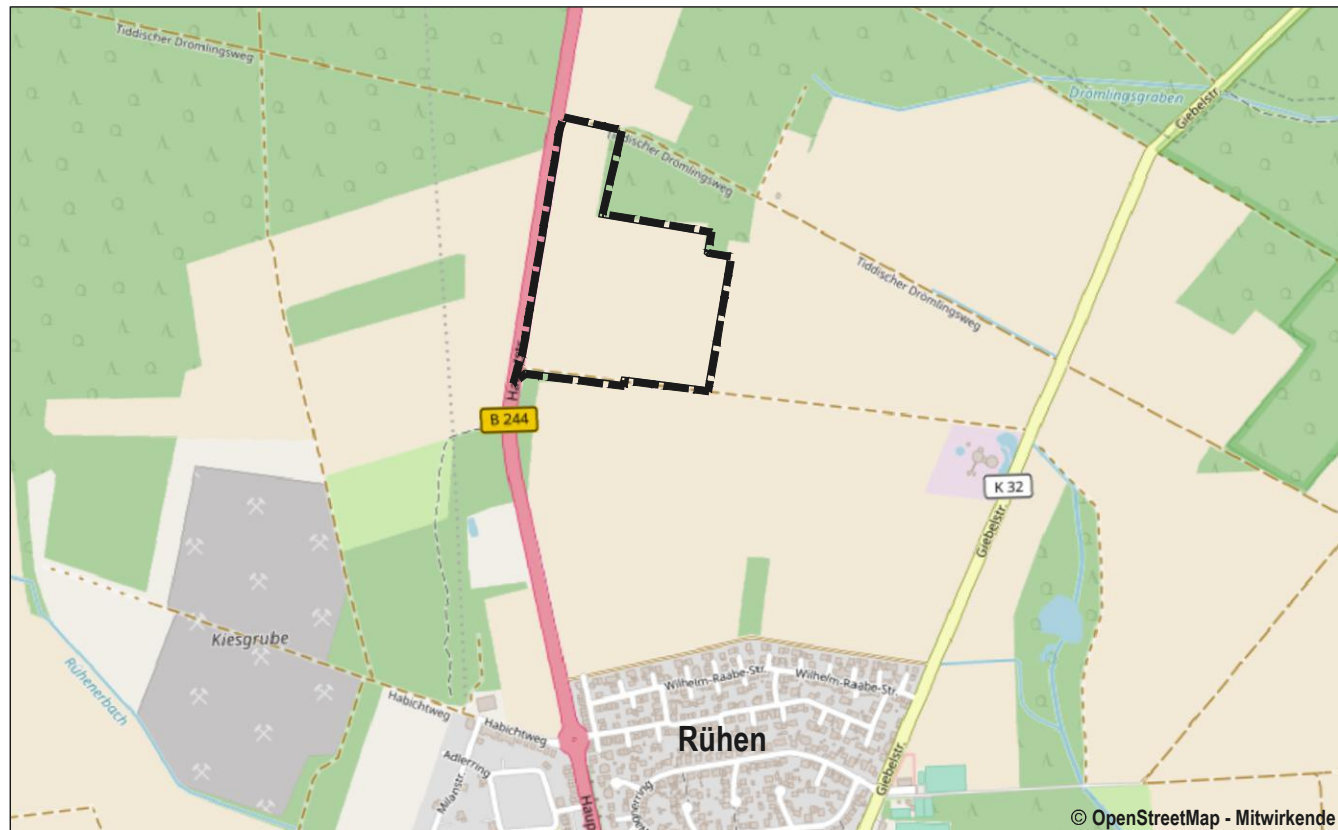
c) Die Mahd der Solarparkflächen sollte außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht von 1. April bis 31. Juli) durchgeführt werden.

3. Gehölzanpflanzungen:
Die Abstände zwischen den Gehölzen in der Reihe sollen 1,50 m, zwischen den Reihen 2,00 m betragen. Die Reihen sind versetzt anzuordnen. Die Pflanzung ist zu pflegen, zu wässern und dauerhaft zu sichern (bis zum Abbau der Photovoltaik-Anlagen).

4. Zeitliche Umsetzung: Die grünordnerischen Maßnahmen sind bis spätestens 12 Monate nach Baubeginn der Photovoltaikanlagen abzuschließen.

Gehölzauswahlliste Landkreis Gifhorn (Stand 06/25)

Arten (lateinischer Name)	Arten (deutscher Name)	Arten (lateinischer Name)	Arten (deutscher Name)
Sträucher			
Crataegus laevigata	Zweifligiger Weißdorn	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartnagel	Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besenginstler	Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum	Ilex aquifolium	Gewöhnliche Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohnweide	Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Bäume II. Größe			
Acer campestre	Feldahorn	Alnus glutinosa	Schwarzalder
Betula pendula	Sandbirke	Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche	Malus sylvestris	Holzpfel
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne	Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide	Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Loberweide	Sorbus aucuparia	Eberesche



Gemeinde Rühen

Photovoltaik-Freiflächenanlage
Rühen, Heerstraßenkämpe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig