

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Bau NVO)

Für die Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie werden innerhalb des Plangeltungsbereiches je nach Nutzungsart und der bestehenden Arten der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO unterschieden.

- 1.1 Die Sonstigen Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Agrar-Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO/ Agrar-PV)“ dienen der Unterbringung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und baulichen Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonne bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung der Flächen für den konventionellen Ackerbau.
- 1.1.1 Es sind folgende Arten der baulichen Nutzung in den Sonstigen Sondergebieten „SO/ Agrar-PV“ zulässig:
- frei aufgestellte Photovoltaik-Modulsysteme
 - Anlagen für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Photovoltaiksysteme sowie für die Umwandlung elektrischer Energie, bspw. eine Transformatorstation, Wechselrichter, (Erd-) Kabel und Zuwegungen, Monitoring-Container
 - technische Anlagen zur Überwachung (Masten)
 - Bauliche Anlagen zur Löschwasser- und Zuleitung
 - Einfriedungen und Zäune
 - bestehende Windenergieanlagen und die zugehörigen untergeordneten baulichen Anlagen/Nebenanlagen, Erschließungswege sowie Kranstellflächen
- 1.2 Die Sonstigen Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Windenergieerzeugung-Agrar-Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO/ Wind-Agrar-PV)“ dienen vorrangig der Unterbringung baulicher Anlagen und Nebenanlagen zum Zweck der Erzeugung von elektrischer Energie aus Wind. Darüber hinaus dienen die Sonstigen Sondergebiete „SO/ Wind-Agrar-PV“ der Unterbringung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und baulichen Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Sonne bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung der Flächen für den konventionellen Ackerbau.
- 1.2.1 Neben den unter Punkt 1.1.1 genannten baulichen Nutzungsarten sind folgende Arten der baulichen Nutzung in den Sonstigen Sondergebieten „SO/ Wind-Agrar-PV“ zulässig:
- Errichtung von Windenergieanlagen bzw. das Repowering bestehender Windenergieanlagen (mit Standortverschiebung)
- 1.3 Das Sonstige Sondergebiet „Wasserstoffherstellung (SO/ HF)“ des Teilbereiches 3 dient dem Zweck der Wasserstoffherzeugung und –nutzung, der Stromerzeugung, Stromspeicherung und -umwandlung.
- 1.3.1 Es sind folgende Arten der baulichen Nutzung im Sondergebiet „SO H²“ zulässig:
- Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie, wie insbesondere Batteriespeicher, Wechselrichter, Transformatoren sowie sonstige technische Einrichtungen, die der Aufnahme, Umwandlung, Speicherung und Einspeisung elektrischer Energie dienen
 - Energiespeicher, die der Nutzung und Speicherung von Sonnenenergie/ überschüssigem Strom aus erneuerbaren Energien sowie der Herstellung von grünem Wasserstoff dienen (Elektrolyseure)
 - bauliche Anlagen zur Gasverdichtung, Speicherung und zum Auffüllen
 - bauliche Anlagen für eine Wasserstoff-Tankanlage
 - Ladestation für E-Autos
 - dem Nutzungszweck untergeordnete bauliche Anlagen (Lagerhallen, Trafostation, Spannpark)
 - bauliche Anlagen zur Stromerzeugung (Brennstoffzellen, BHKW)
 - bauliche Anlagen zur Erzeugung, Verteilung und Speicherung von Wärme
 - bauliche Anlagen zur Wärmeverwertung (Trocknung)
 - bauliche Anlagen zur Aufbereitung und Speicherung von Wasser
 - Bauliche Anlagen zur Löschwasser- und Zuleitung
 - Bauliche Anlagen zur Entwässerung
 - Einfriedungen und Zäune
 - Zuwegungen und Erschließungsanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18, 19 Bau NVO)

- 2.1 In den Sonstigen Sondergebieten „SO/ Agrar- PV“ und „SO/ Wind- Agrar-PV“ darf die Höhe der Photovoltaiksysteme für Tracker-Modultische nicht mehr als 6,00 m betragen. Oberer Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung ist die Moduloberkante bei dem maximal möglichen Neigungswinkel in Bezug auf die horizontale Ebene.
- 2.2 Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen darf in den Sonstigen Sondergebieten „SO/ Agrar-PV“ und „SO/ Wind-Agrar-PV“ nicht mehr als 4,50 m betragen. Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m zulässig.
- 2.3 Für Windenergieanlagen gelten die unter Punkt 2.1 und 2.2 festgesetzten Höhenbegrenzungen nicht.
- 2.4 Zäune dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Über der Geländeoberfläche ist ein Freihalteabstand von mindestens 20 m freizuhalten.
- 2.5 Der Abstand zwischen der Unterkante der PV-Module im senkrechten Zustand zur Geländeoberfläche hat mindestens 50 cm betragen.
- 2.6 Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen unter 2.1 – 2.5 ist die vorhandene natürliche gewachsene Geländeoberfläche.
- 2.7 Die Mindestbreite der PV-Modulreihen bei den der Sonne nachgeführten PV-Modulsystemen (Tracker) beträgt mindestens 6,00 m. Bezugspunkt des festgesetzten Mindestabstandes bilden jeweils die Modulisch-Außenkanten in wasserechter Position (lichte Breite).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.2 In den Sonstigen Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Agrar-Photovoltaik-Freiflächenanlage“, „Windenergieerzeugung-Agrar-Photovoltaik-Freiflächenanlage“ und „Wasserstoffherzeugung“ sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme zulässig.
- 3.3 Eine Ausnahme bilden die privaten Grünflächen- Abstandgrün- innerhalb derer eine Bebauung unzulässig ist. Grundsätzlich sind entlang von Knicks und Feldgehölzen mit allen baulichen Anlagen inklusive aller Nebenanlagen ein Mindestabstand von 3,00 m zum Knickwallfuß einzuhalten.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB)

- 4.1 Die privaten Grünflächen dienen als Abstandsräum zum Schutz von Biotopstrukturen.
- 4.2 Die privaten Grünflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln. Es ist eine autochthone standorttypische Saatgutmischung einzusäen. Die Flächen sind 1-2 mal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen.
- 4.3 Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, bis auf wassergebundene Zufahrten zur Erschließung der Teilbereiche und der Windenergieanlagen, unzulässig.

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

- 5.1 Die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (kurz: Maßnahmenflächen) sind mit einem gebietsheimischem Saatgut: sogenanntes „Regio-Saatgut; hier: UG 3, „Nordostdeutsches Tiefland“ einzusäen, als Extensivgrünland herzustellen und zu pflegen.
- 5.2 Die Maßnahmenflächen sind 1-2 mal jährlich, frühestens ab dem 15. Juli zu mähen. Das Mahdgut ist vollständig abzuführen.
- 5.3 Alternativ zur Mahd ist gleichfalls eine Pflege in Form einer extensiven Beweidung mit Schafen auf den Maßnahmenflächen zulässig.
- 5.4 Zur Entwicklung und dauerhaften Pflege der Maßnahmenflächen mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland sind die weiteren nachfolgenden Kriterien zu erfüllen:
- Verbot des Einsatzes jeglicher Form von Pflanzenbehandlungsmitteln und Düngemitteln
 - Keine Bodenbearbeitung weder durch Umbruch, Pflügen , Grubbern o. ä.
 - Keine Veränderung des Bodenreliefs z. B. durch Walzen, Abschleppen, Aufsichtung, Abgrabung etc. sind nicht zulässig
 - Einsatz schonender Mähtechniken
 - extensive Beweidung mit Schafen: max. 1 Großvieheinheit = 4 Schafen zzgl. Nachzucht/ha, u. z. im Zeitraum vom 1. Mai bis 31. Oktober, dann keine Mahd in dem Jahr
 - Keine Zufütterung der Weidetiere auf der Fläche
- 5.5 Auf der mit „M 1“ gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind neben den unter 5.1 bis 5.4 festgelegten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen darüber hinaus auf folgende Weise Kleinsthabitate umzusetzen, wobei ausschließlich standorttypische Materialien zu verwenden sind:
- Lesesteinhaufen: Auf einer Fläche von jeweils ca. 10 m² sind jeweils zwei Lesesteinhaufen (frei von Bodenanhäufungen) einzubringen. Die Höhe der Lesesteinhaufen sollte mindestens 1m – 1,5 m betragen.
 - Totholzhaufen: in den Mindestmaßen eines Überwinterungsquartiers 4 m x 2 m x 1 m sind zwei Totholzhaufen anzulegen.
- Eine Pflege der Kleinsthabitate sollte nur bei einer eventuellen Beschattung durch Freistellung von Gehölzen erfolgen

5.6 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für Kiebitze („MK“)

- 5.6.1 Zur Bereitstellung und Entwicklung von Ausgleichshabitaten für den Kiebitz ist die in der Planzeichnung- Teil A als „MK“- gekennzeichnete und als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Habitat-Erhaltung des Kiebitzes“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche als Extensivgrünland herzustellen und zu pflegen. Als Initialmaßnahme ist eine Einsaat und Ernte von Roggen zur Aushagerung der Ackerfläche durchzuführen.
- 5.6.2 Für die Herstellung und Pflege der Fläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland sind die unter 5.1 bis 5.4 festgelegten Maßnahmen und Auflagen zu beachten.
- 5.6.3 In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können Mahdhäufigkeit und Mahdtermin abgeändert werden, bspw. zur Förderung der Flächenentwicklung oder aufgrund extremer Witterungsbedingungen.
- 5.6.4 Im Falle einer Beweidung wird eine Besatzdichte von anfangs maximal 2 GVE/ha festgelegt, die je nach Entwicklungszustand auf der Fläche und nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden kann.

5.7 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umgrenzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind mehrreihige Hecken aus standorttypischen, heimischen und schnellwachsenden Gehölzen zu pflanzen.

5.8 Die bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB umgrenzten Flächen für die „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Knick“ sind gemäß den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ dauerhaft zu erhalten.
Zum Schutz der nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützten, bestehenden Knicks oder Feldgehölzen ist mit allen baulichen Anlagen inklusive aller Nebenanlagen ein Abstand von mindestens drei Metern bis zum Knickwallfuß einzuhalten.

5.9 Zu den Kleingewässern als gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützte Biotope ist ein baufreier Abstand von fünf Metern (Gewässerschutzstreifen) einzuhalten.

6. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 6.1 In Sonstigen Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Windenergieerzeugung-Agrar-Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO/ Wind-Agrar-PV)“ der Teilbereiche 1 und 2 sind Agrar-Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur zulässig, soweit die überplanten Bereiche nicht von den in der Planzeichnung – Teil A – gekennzeichneten Windenergieanlagen und deren Nebenanlagen (Kranstell- und Lagerflächen, Zuwegungen) sowie der für diese erforderlichen Abstandsflächen (Flächen unterhalb des Rotordurchmessers) beansprucht werden.
- 6.2 In Sonstigen Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Windenergieerzeugung-Agrar-Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO/ Wind-Agrar-PV)“ der Teilbereiche 1 und 2 ist die Bebauung mit Agrar-Photovoltaik-Freiflächenanlagen bis zu dem Zeitpunkt zulässig bis die zuständige Genehmigungsbehörde eine immissionschutzrechtliche Genehmigung für den Bau einer Windenergieanlage bzw. das Repowering der bestehenden Windenergieanlagen mit Standortverschiebung erteilt hat. Nach Erteilung der Genehmigung ist auf der für die Windenergieerzeugung erforderlichen Teilfläche in dem jeweiligen Teilgebiet als Folgenutzung ausschließlich die Errichtung von Windenergieanlagen bzw. das Repowering inklusive der erforderlichen baulichen Nebenanlagen zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1LBO)

7.1 Werbeanlagen:

Als Werbeanlage ist lediglich eine Informationstafel im Eingangsbereich mit einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

7.2 Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur als Hecke oder durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.
Auf den § 15 DSchG wird hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks auf oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.2 Fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer zu beachten.

8.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Bei Berücksichtigung von Bauverbotzeiträumen ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

Folgende Bauzeitenregelungen sind zu beachten:

Brutvögel (Bodenbrüter):

Bauausführung außerhalb der Brutzeit vom: 01.03. bis 15.08. (Bauverbotzeit)

Seeadler:

Bauausführung im 500 m-Radius um den innerhalb der „Vörberger Hölzung“ befindlichen Brutstandort außerhalb der Brutzeit vom: 01.02. bis 10.08. (Bauverbotzeit)

Amphibien (Kammhölch):

Bauausführung östlich des im Teilbereich 2 des Sondergebietes befindlichen Kleingewässers außerhalb der Zeit vom: 15.02. bis 15.04. (Bauverbotzeit)