

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

Zufahrten, Wendeplätze, Stellplätze und Aufstell- und Wartungsflächen.

genannten Nutzungen Carports mit kombinierter Photovoltaik-Anlage zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Photovoltaikmodule unabhängig vom Neigungswinkel fest.

§ 3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

Stellplätzen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO1/SO2) mit der Zweckbestimmung

(PV-Anlage) einschl. der für den Betrieb erforderlichen technischen Vorkehrungen und Anlagen.

(1) Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1/SO2) sind die folgenden Nutzungen

(2) Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1) sind ergänzend zu den unter Abs. 1

"Photovoltaik-Freiflächenanlage" dient der Realisierung einer Photovoltaikanlage als Freiflächenanlage

Photovoltaik-Freiflächenanlagen (unbewegliche oder nachgeführte Photovoltaik-Anlagen, z.B.

Technikgebäude und die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Nebenanlagen

Die innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1/SO2) mit der Zweckbestimmung

Die innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1/SO2) mit der Zweckbestimmung

Die innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1) mit der Zweckbestimmung

"Photovoltaik-Freiflächenanlage" festgesetzte GRZ 1 darf durch die Grundflächen von Carports und

Für die Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird ein Abstand der einzelnen Module von mindestens 0.30 m

und maximal 3,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum jeweils niedrigsten bzw. höchsten Punkt eines Solarmoduls, festgesetzt. Baubedingte Abweichungen von bis zu 0,2 m sind

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind

(1) Das innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1/SO2) mit der Zweckbestimmung

(2) Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Aufstell- und Wartungsflächen ist nur in wasser- und

§ 5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

"Photovoltaik-Freiflächenanlage" anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist

luftdurchlässiger Weise zulässig (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwaben, Rasenfugenpflaster

mit mind. 25 % Fugenanteil oder vergleichbar). Ausgenommen hiervon sind Carports und Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1/SO2) mit der Zweckbestimmung

a. Die Pflege orientiert sich an der bisherigen Nutzung des Grünlandes (Schaf-/

Ziegenbeweidung). Die Beweidung ist nur für den Zeitraum, in dem die Fläche ausreichend

Nahrung zur Verfügung stellen kann, zulässig. Bei einer Beweidung sind angrenzende Gehölze und der Saumstreifen fachgerecht und angepasst an die Weidetiere vor Verbiss

Alternativ ist eine Mahd 2-3 x jährlich zulässig. 1. Schnitt im Zeitfenster zwischen 01. und

15.06., zweiter Schnitt im August, ggf. 3. Schnitt im Oktober. Das Mahdout ist

abzutransportieren. Eine Nutzung des Mahdgutes ist zulässig. Ab dem 15.03. bis zur

Umbruch und Nach- bzw. Neuansaat sind nur mit Einverständnis der Unteren

zu schützen. Eine bedarfsweise Pflegemahd (Beseitigung von Weideresten) ist zulässig.

ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (Schleppen, Striegeln etc.) unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1/SO2) mit der Zweckbestimmung

"Photovoltaik-Freiflächenanlage" ist eine dauerhafte Beleuchtung unzulässig. Eine Beleuchtung im Zuge

von Aufbau-/Wartungsarbeiten ist zulässig. Es sind dann zur Beleuchtung der Fahrwege, Modulflächen

und technischen Anlagenbestandteile insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1/SO2) ist zum Schutz der

Photovoltaik-Freiflächenanlage eine Einfriedung (Zaun) zulässig. Der Zaun wird hinsichtlich der Höhe

auf max. 2,0 m begrenzt. Der Abstand zwischen Boden und Einfriedung muss mindestens 0,15 m

betragen. Alternativ ist die Verwendung von Schafzaun/Knotengeflecht mit einer Maschenweite von mind. 15x15 cm im unteren Bereich zulässig. Eine Verwendung von Stacheldraht oder vergleichbaren

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist aus dem vorhandenen Grünland ein 5 m breiter Saum zu entwickeln. Mahd 1 - 2x jährlich ab

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist

aus dem vorhandenen extensiven Grünland mesophiles Grünland mit Obstbäumen (Obstwiese)

a. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 8

cm (H 8/10, 2xv,) zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste unter

Hinweis Nr. 6. Die Pflanzabstände betragen ca. 10 m zwischen den Bäumen. Von der

Flurstücksgrenze ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Es sind mind. 5 regionaltypische

Mahd 2 x iährlich. 1. Schnitt im Zeitfenster zwischen 01. und 15.06., 2. Schnitt mind. 8

Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine

Nutzung des Mahdgutes ist zulässig. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische

Zur Förderung des Vorkommens von Arten des mesophilen Grünlandes ist eine

umbruchlose Nachsaat mit einer Wiesenmischung/RSM Regio (heimische Arten, 100 %

Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut, UG/ HK 6, Oberes Weser- und Leinebergland mit

Alternativ ist eine extensive Beweidung/Nachbeweidung mit max. 1.5 GV

(Großvieheinheiten)/ha als Besatzstärke während der Weideperiode durch Schafe/ Ziegen (1 Schaf = 0,1 GV) zulässig. Eine Winterbeweidung im Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres ist nicht zulässig. Bei einer Beweidung sind angrenzende und

gepflanzte Gehölze fachgerecht und angepasst an die Weidetiere vor Verbiss zu schützen.

Die Maßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen,

15.06.. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Nutzung des Mahdgutes ist zulässig.

warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin) und nach oben abschirmenden Gehäusen zu verwenden.

"Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind die nicht überbauten und befestigten Flächen als

zulässig. Carports mit kombinierter PV-Anlage dürfen eine max. Höhe von 4.5 m aufweisen.

"Photovoltaik-Freiflächenanlage" festgesetzte GRZ 2 setzt die maximal zulässige Oberfläche der

Bodenversiegelung inklusive Nebenanlagen fest (z.B. Fundamente, Trafostationen etc.).

"Photovoltaik-Freiflächenanlage" festgesetzte GRZ 1 setzt die maximal zulässige

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Modultische mit Solarmodulen).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(2) Überschreitung der Grundflächenzahl

(3) Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

bauliche Anlagen aller Art unzulässig.

§ 4 Ableitung des Oberflächenwassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

flächig zur Versickerung zu bringen.

innerhalb des festgesetzten SO1-Gebietes.

Boden, Natur und Landschaft - Teilplan 1

extensives Grünland zu erhalten und zu pflegen.

Naturschutzbehörde zulässig.

(2) Beleuchtung, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Die Maßnahme ist nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

(1) Anlage einer Grünlandfläche

(3) Einfriedung (Zaun)

Materialien ist nicht zulässig.

zu entwickeln.

Anlage eines Saumstreifens

(4) Maßnahmen für den Artenschutz (Star/Bluthänfling)

Anlage einer Grünlandfläche (Obstwiese)

Obstbäume zu pflanzen.

Harz) zulässig.

Die Fläche ist extensiv zu nutzen:

Pflegearbeiten (Schleppen, Striegeln etc.) unzulässig.

zum Beginn der darauffolgenden Brut-/Vegetationsperiode (zum 01.03.).

(1) Grundflächenzahl

(z.B. Wechselrichter, Trafostation, Verkabelung),

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Flecken Salzhemmendorf diesen Bebauungsplan Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße", Ortsteil Oldendorf, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

Salzhemmendorf, den __._.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße", Ortsteil Oldendorf, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Salzhemmendorf, den ____ ___

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

> Gemarkung: Flur:

> > Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hameln, den ___.__. LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

Vermessungsrat, Feldmann

Planverfasser

Bückeburg, den __._.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße", Ortsteil Oldendorf, und der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Umweltbericht:

Planungsgruppe Umwelt

Emmerthal, den __._.

Reinold. Stadtplanung GmbH

Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Tel: 05722 - 7188760

 Fauststraße 7
 Gellerser Str. 21

 31675 Bückeburg
 31860 Emmerthal

 Tel.: 05722 - 7188760
 Tel.: 05155 - 5515

Planverfasser Planverfasser

Veröffentlichung

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße", Ortsteil Oldendorf, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße", Ortsteil Oldendorf, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ___.___ bis __.___ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite des Flecken Salzhemmendorf veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt. Salzhemmendorf, den __.___

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat den Bebauungsplan Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße", Ortsteil Oldendorf, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ___.__ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) beschlossen.

Salzhemmendorf, den __._.

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße", Ortsteil Oldendorf, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.___ ortsüblich in der Deister- und Weserzeitung bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße", Ortsteil Oldendorf, ist damit am __.__ in Kraft getreten.

Salzhemmendorf, den __.__

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße", Ortsteil Oldendorf, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Salzhemmendorf, den __.__.

..... Bürgermeister

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung:
"Photovoltaik-Freiflächenanlage"
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 1:
0,05

Grundflächenzahl
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 10 (Nr. 1 BauGB

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 BauNVO

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

Ein- und Ausfahrt

Grundflächenzahl

(siehe textl. Festsetzungen § 2)

0,5

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN. NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 5 und § 6)

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

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

(siehe textl. Festsetzungen § 7)

Erhalt von Einzelbäumen
(siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung der rechtsverbindlichen "Satzung gem. § 34 Abs. 2 und § 34 Abs. 2a BBauG für den Ortsteil Osterwald und Teilbereiche der Ortsteile Hemmendorf und Oldendorf"

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung

freizuhalten sind (Bauverbotszone) § 9 (1) Nr. 10 BauGB (siehe textl. Festsetzungen § 3)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

72
Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

5
Bemaßung

§ 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Teilplan 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen.

1. Es sind regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (Stammumfang mind. 8-10 cm) gem. der Artenliste unter Hinweis Nr. 6 in versetzten Reihen zu pflanzen. Die Pflanzabstände betragen ca. (10-) 15 m zwischen den Bäumen und Reihen. Von den Flurstücksgrenzen ist jeweils ein Abstand von 5 m einzuhalten. Es sind unter Berücksichtigung dieser Vorgaben mindestens 10 Bäume zu pflanzen.

Die Fläche ist extensiv zu nutzen: Mahd 2 x jährlich, 1. Schnitt im Zeitfenster zwischen 01. und

15.06., 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Nutzung des Mahdgutes ist zulässig. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (Schleppen, Striegeln etc.) unzulässig.
 Zur Förderung des Vorkommens von Arten des mesophilen Grünlandes ist eine umbruchlose

Nachsaat mit einer Wiesenmischung/ RSM Regio (heimische Arten, 100 % Kräuteranteil, zertifiziertes Regiosaatgut, UG/ HK 6, Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) zulässig.

3. Alternativ ist eine extensive Beweidung/ Nachbeweidung mit max. 1,5 GV (Großvieheinheiten)/ha als Besatzstärke während der Weideperiode durch Schafe/ Ziegen (1 Schaf = 0.1 GV) zulässig.

3. Alternativ ist eine extensive Beweidung/ Nachbeweidung mit max. 1,5 GV (Großvieheinheiten)/ha als Besatzstärke während der Weideperiode durch Schafe/ Ziegen (1 Schaf = 0,1 GV) zulässig. Eine Winterbeweidung im Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres ist nicht zulässig. Bei einer Beweidung sind angrenzende und gepflanzte Gehölze fachgerecht und angepasst an die Weidetiere vor Verbiss zu schützen.

(2) Die unter Abs. 1 genannte Maßnahme ist nach dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Teilplan 1 auszuführen. Die Maßnahme ist jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

(3) Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die unter Abs. 1 genannte Maßnahme (Maßnahme für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft) ist entsprechend dem im Teilplan 1 des Bebauungsplans Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße" vorbereiteten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

§ 7 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 1x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm in einem 5 m breiten Streifen herzustellen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt mind. 3-reihig in einem Pflanzabstand von 1 - 1,5 m. Es sind Sträucher mit einer niedrigeren Endhöhe (bis ca. 3 – 5 m) zu verwenden. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6.

Unbepflanzte Flächen am Rand des Pflanzstreifens werden als Saum aus dem vorhandenem Grünland entwickelt. Mahd 1 - 2x jährlich ab 15.06. Das Mahdgut ist abzutransportieren, eine Nutzung des Mahdgutes ist zulässig.

§ 8 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die als zu erhaltene Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder der im SO2-Gebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen zulässig. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 6.

II. Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.

vom 18. Dezember 1990 (BGBI, 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBI. 2024 Nr. 51).

2. Archäologische Denkmalpflege

Februar 2024 (Nds. GVBI. 2024 Nr. 9).

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

2. Regelungen für den Artenschutz

- a. Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitten ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG). Für das gehölzfreie Offenland im Plangebiet (Grünland) ist davon abweichend die Baufeldfreiräumung nicht im Zeitraum von 01. März bis 31. Juli vorzunehmen (nur außerhalb der Brutzeit von Arten der Offenland-/Saumstrukturen). Eine Baufeldfreiräumung ist hier daher ergänzend auch vom 01. August bis 30. September zulässig. Soweit das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- b. Im Baufeld vorhandene und zu fällende Bäume mit nicht auszuschließendem Habitatpotenzial (Fichten am Südrand) sind vor Baubeginn/Baumfällung und vor der Winterruhe der Fledermäuse (ab September bis Oktober) auf Baumhöhlen bzw. Quartiereignung und Fledermausbesatz zu kontrollieren (Fachperson für Fledermäuse). Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung der Bäume der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zur Prüfung vorzulegen. Das Fällen von Bäumen ist nur zulässig, wenn ein Besatz ausgeschlossen werden kann, bzw. ist die Fällung eines wider Erwarten genutzten Höhlenbaumes im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde mit geeigneten Maßnahmen zulässig.

4. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln/Mahdtechnik (zu §§ 5, 6 und 7 der textlichen Festsetzungen)

- Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralische Stickstoffdüngung und Gülleausbringung ist zu verzichten. Im Bereich der Saumstreifen ist auf jegliche Düngung zu verzichten.
- b. Es ist vorzugsweise eine faunaschonende Mahdtechnik (Balkenmähwerk) anzuwenden.

5. Hinweise zum Bodenschutz

- a. Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) und § 12 der BBodSchV ist zu beachten. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken.
- c. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18915). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft soll vermieden werden. Eingebauter Boden ist zeitnah zu
- d. Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter http://nibis.lbeg.de/cardomap3/). Verdichtungen bisher unversiegelter Böden sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Der Geobericht 28 des LBEG kann als Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen dienen.

6. Artenlisten Gehölze

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden

Großkronige Laubbäume		Sträucher		
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea*	Hartriegel	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuss	
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Quercus robur	Stieleiche	Crategus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	
Quercus petraea	Traubeneiche	Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Ligustrum vulgare*	Gew. Liguster	
Tilia cordata	Winterlinde	Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche	
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		Prunus spinosa*	Schlehe	
Acer campestre	Feldahorn	Rosa canina*	Hundsrose	
Acer campestre Betula pendula	Feldahorn Birke	Rosa canina* Ribes rubrum*	Hundsrose Wilde Rote Johannisbeere	
,			Wilde Rote	
Betula pendula	Birke	Ribes rubrum*	Wilde Rote Johannisbeere	
Betula pendula Prunus avium	Birke Vogelkirsche	Ribes rubrum* Ribes uva-crispa*	Wilde Rote Johannisbeere Wilde Stachelbeere	
Betula pendula Prunus avium Sorbus aucuparia	Birke Vogelkirsche Eberesche	Ribes rubrum* Ribes uva-crispa* Sambucus nigra	Wilde Rote Johannisbeere Wilde Stachelbeere Schwarzer Holunder	
Betula pendula Prunus avium Sorbus aucuparia Populus tremula	Birke Vogelkirsche Eberesche Zitterpappel	Ribes rubrum* Ribes uva-crispa* Sambucus nigra Viburnum opulus*	Wilde Rote Johannisbeere Wilde Stachelbeere Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball	
Betula pendula Prunus avium Sorbus aucuparia Populus tremula Prunus padus	Birke Vogelkirsche Eberesche Zitterpappel Traubenkirsche	Ribes rubrum* Ribes uva-crispa* Sambucus nigra Viburnum opulus*	Wilde Rote Johannisbeere Wilde Stachelbeere Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball	

Im Sinne des Klimawandels trockentolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze).

Die Auswahl kann durch weitere regionaltypische Sorten ergänzt werden.

Apfel	Kirsche	
Klarapfel	Späte Knorpel	
Boskoop	Dönissens Gelbe	
Biesterfelder Renette	Schwarze Herz	
Berlepsch	Hedelfinger	
Weißer Winterglockenapfel		
Gravensteiner	Birne	
Jakob Lebel	Gute Luise	
Danziger Kantapfel	Williams Christ	
Rote Sternrenette	Gellerts Butterbirne	

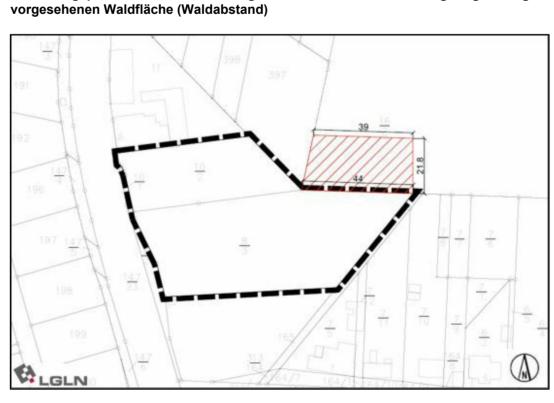
7. Hinweise zu Gehölzpflanzungen (zu § 5 der textlichen Festsetzungen)

- a. Bei Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände des Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) zu beachten.
- b. Die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bzw. die RSBB 2023 und die ZTV-Baumpflege in der aktuellen Ausgabe sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 (2015/2010) sollen berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern und vor Wildverbiss, Obstbäume auch vor Wühlmäusen zu schützen.
- c. Die Obstbäume bedürfen einer fachgerechten und dauerhaften Pflege. In den ersten 5 Jahren soll daher ein jährlicher Erziehungsschnitt erfolgen, danach ein Erhaltungs- bzw. Pflegeschnitt in ggf. längeren Abständen, spätestens jedoch alle 5 Jahre.

8. Waldabstand (Gefahrenabwehr)

Da ein Waldrandabstand von 35 m (Gefahrenabwehr, eine Baumlänge) nicht eingehalten werden kann sollen Zur Vermeidung von Gefährdungen durch umstürzende Bäume oder abbrechende Äste für Personen oder bauliche Anlagen sind für die nördlich dem Plangebiet angrenzende Waldfläche ausgehend vom nördlichen Plangebietsrand in einer Tiefe von 22 m regelmäßige Baumkontrollen (mind. zweimal jährlich) durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Kontrollen sind zu dokumentieren. Die Durchführung dieser Maßnahmen sowie weitere Regelungen zur Vermeidung von Feuergefahren für den Waldbestand und erforderliche Haftungsausschlüsse sind vertraglich mit den Nds. Landesforsten zu regeln.

Abb.: Lageplan mit Kennzeichnung der für die Durchführung regelmäßiger Kontrollen



9. Ersatzaufforstung (Waldrechtliche Kompensation)

Für das Kompensationserfordernis nach Waldrecht ist eine Kompensationsfläche von 980 m² erforderlich. Diese Kompensation wird nach Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde und den Nds. Landesforsten (Forstamt Saupark) im Kompensationsflächenpool "Gelbbachtal" erfolgen. Hier wird seitens der Nds. Landesforsten eine entsprechende Fläche zur Verfügung gestellt.

Die Entwicklungsziele für den Kompensationsflächenpool umfassen die Wiederherstellung der ursprünglichen, gradientenreichen Standortbedingungen, welche durch den Rückbau des Grabensystems sowie den Waldumbau angestrebt werden. Auf einem Großteil des Flächenpools werden natürliche Waldgesellschaften und halboffene, kulturhistorische Waldlandschaften entwickelt. Als Leitbild für die Waldentwicklung dient das Modell der potentiell natürlichen Vegetation. Auf den nassesten Flächen werden Sumpf- und Bruchwälder entwickelt; auf den feuchten Standorten Pionier- und Sukzessionswälder mit hohen Buchenanteilen. Zudem werden eine großflächige beweidete Feuchtgebüsch- und Hudelandschaft sowie unbeweidete lichte und mesophile Eichenwälder entwickelt. Neben den Waldgesellschaften sind im Kompensationsflächenpool zahlreiche, strukturgebende "Kleinräumige Einheiten" wie Stillgewässer/Tümpel als Komplex mit Hochstauden/Sumpf, Waldlichtungen, Waldränder und Feuchtgebüsche vorgesehen.

Sicherung der Maßnahme:

Die Maßnahmen sind durch die Nds. Landesforsten umgesetzt und als Pool anerkannt. Die erforderliche Fläche von 980 m² für den Bebauungsplan wird von den Nds. Landesforsten zur Verfügung gestellt. Hierzu erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen den Nds. Landesforsten und dem Vorhabenträger.

Abb.: Lage des Kompensationsflächenpools "Gelbbachtal", Kartengrundlage: Topographische Karte (TK 25) M 1:25.000 i.O., © 2023 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

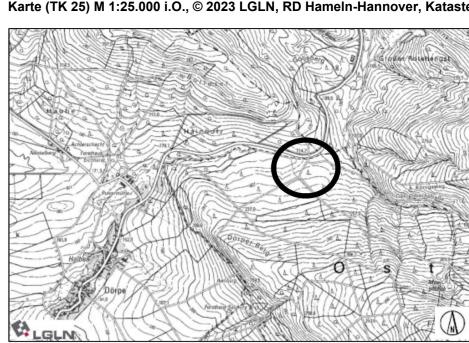
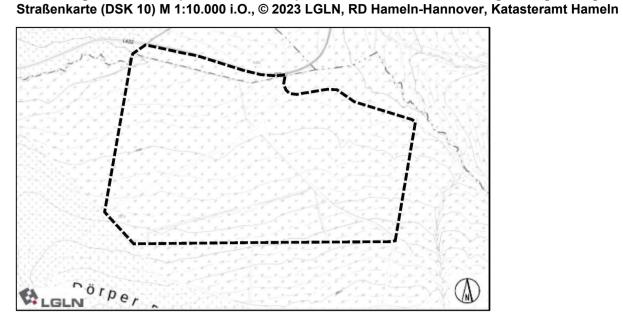


Abb.: Lage des Kompensationsflächenpools "Gelbbachtal", Kartengrundlage: Digitale



9. Hinweise zur Gründung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Sollten Pfähle, Haken oder sonstige Befestigungs- und Gründungsmöglichkeiten der Anlagen bis in die wassergesättigte Zone verbaut werden, ist sicherzustellen, dass von diesen keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen (z.B. infolge von Korrosion). Untersuchungen haben gezeigt, dass dies bei der Verwendung von verzinkten Bauteilen unter Umständen auftreten kann.

10. Baugrund/Erdfallgefährdung

- a. Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.
- b. Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen können Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort über den NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen werden. Diese Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

12. Bauverbotszone gem. § 24 Nds. Straßengesetz (NStrG)

Das Plangebiet liegt straßenrechtlich an der freien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt Osterwald. Demzufolge gilt hier dem Grunde nach sowohl ein Anbauverbot als auch ein Erschließungsverbot nach § 24 Abs. 1 Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG).

Seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln, wurde einer Ausnahme vom geltenden Bauverbot im Sinne des § 24 (7) NStrG zugestimmt, sodass im Bebauungsplan eine entsprechend verminderte Bauverbotszone als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt ist.

Die bislang innerhalb der rechtsverbindlichen "Satzung gem. § 34 Abs. 2 und § 34 Abs. 2a BBauG für

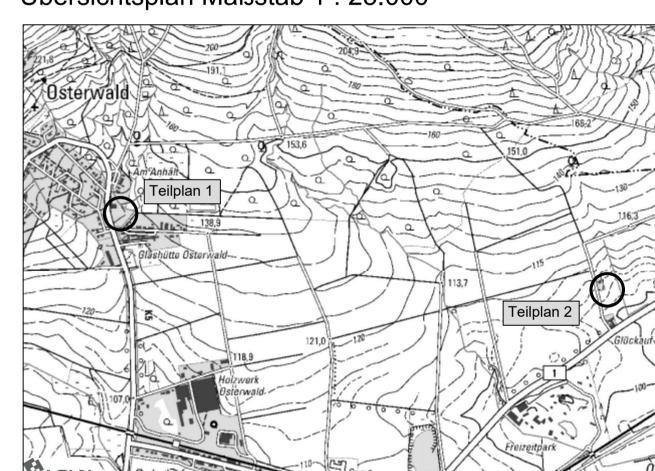
13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

den Ortsteil Osterwald und Teilbereiche der Ortsteile Hemmendorf und Oldendorf" gelegenen Flächen sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 198.

14. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße"

Der Bebauungsplan Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße" besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen) und dem Teilplan 2 (externe Kompensationsfläche).

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000

Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

Landkreis Hameln-Pvrmont

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Bebauungsplan Nr. 198 "Freiflächenphotovoltaikanlage Osterwalder Straße" Ortsteil Oldendorf

- Entwurf - Stand 08/2024

Reinold. Stadtplanung GmbH 31675 Bückeburg Fauststraße 7 Telefon 05722 - 7188760