

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75 (Photovoltaik-Freiflächenanlage Alexandersfeld)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 75, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil A) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) als Satzung beschlossen:

A Textliche Festsetzungen

§ 1

Fläche für Versorgungsanlagen Erneuerbare Energien – Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen Erneuerbare Energien dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Zulässig sind Photovoltaikmodule sowie deren Tragkonstruktion und Netzanschlussanlagen. Weiterhin zulässig sind die zugehörigen Erschließungs- und Nebenanlagen.

Die im Bereich der Fläche vorhandenen oder notwendigen Anlagen bzw. Nebenanlagen des benachbarten Wasserwerks sind ebenfalls zulässig.

Die Photovoltaikmodule sind in Gruppen reihenförmig als geneigte Modultische in einem Winkel von mindestens 20 Grad zur Horizontalen aufzustellen. Der Abstand zwischen den Modultischen beträgt mindestens 4 Meter. Die maximale Tiefe der von einer Modultischgruppe überdeckten Fläche beträgt 5,0 Meter. Der Mindestabstand der Unterkante der Photovoltaikmodule zum gewachsenen Boden beträgt 0,80 Meter.

Die Photovoltaikmodule sind so auszustatten bzw. auszurichten, dass unter Berücksichtigung des Einfallswinkels und der Sonneneinstrahlung auf die Modulfläche keine längerfristigen Blendwirkungen in den umliegenden Wohnräumen (einschließliche Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) entstehen. Als zeitliche Grenzwerte sind die Werte aus den „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) 2012 mit Blendwirkungen von maximal 30 Minuten pro Tag und maximal 30 Stunden im Jahr einzuhalten.

Da im Boden mit Kampfmitteln zu rechnen ist, sind sämtliche durchzuführende Bodeneingriffe/Erdarbeiten durch eine Kampfmittelräumfirma zu begleiten (z.B. Fundamentaushub, Verlegung von unterirdischen Kabeln). Bei Gründungstechniken wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder sonstige Bohrtechniken sind aus Sicherheitsgründen vor den Arbeiten Freimessungen durch eine Kampfmittelräumfirma zu veranlassen. Bombentrichter sind grundsätzlich von einer Kampfmittelräumfirma zu bäumen. Die Bodenuntersuchungen bzw. -entnahmen sind mit einer „Bodenkundlichen Baubegleitung“ nach DIN 19639 auf Grundlage eines vertraglich vereinbarten Bodenschutzkonzeptes möglichst bodenschonend durchzuführen. Sämtliche Arbeiten und Ergebnisse der Kampfmittelräumungen sind

von der Räumfirma zu dokumentieren und als Kopie der Unteren Bodenschutzbehörde zur Verfügung zu stellen.

§ 2

Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe gilt als Höchstmaß für die obere Kante der Photovoltaikmodule sowie anderer Teile baulicher Anlagen.

Für untergeordnete Anlagen ist ausnahmsweise eine Überschreitung festgesetzten Höhe um bis zu 2 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gesamthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn an dem in der Planzeichnung angegebene „unteren Höhenbezugspunkt“ mit den UTM Koordinaten E: 32 444 730,5 / N: 5 892 867,7 (ETRS / UTM zone N32) und einer Höhe von 13,13 m NHN.

§ 3

Baugrenzen

Die Photovoltaikmodule sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Fundamente oder Gründungspfähle und auf dem Boden aufliegende Bauteile müssen mind. 0,50 m Abstand zur Baugrenze einhalten.

Nebenanlagen (z.B. Trafostation, Kabeltrassen, Zäune) sind auch innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die Regelungen zum Baumschutz (§6 Abs. 1) eingehalten werden.

§ 4

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GR) bestimmt die Größe des Flächenanteils des Sondergebietes, der durch die Grundfläche der Solarmodule überdeckt werden darf.

Die von den Modulen überdeckte Grundfläche ist, soweit sie nicht von den Gründungspfählen oder für Nebenanlagen in Anspruch genommen wird, als offene Grünlandfläche zu erhalten und zu unterhalten (siehe § 6 Abs. 4).

Die zulässige Bodenversiegelung bzw. Bodeninanspruchnahme für die Pfahlgründung und/oder Nebenanlagen beträgt maximal 2,5 % der zulässigen Grundfläche.

Darüber hinausgehende Flächen für Leitungstrassen sowie Wege oder andere Nebenanlagen für Bau- bzw. Unterhaltungszwecke sind, außerhalb der unmittelbaren Bau- oder Wartungszeiten, ebenfalls entsprechend § 6 Abs. 4 als offene Grünlandfläche zu erhalten und zu unterhalten.

§ 5

Private Verkehrsfläche

Die private Verkehrsfläche dient als Zufahrt und Leitungstrasse der Erschließung der Photovoltaik-Freiflächenanlage. Die Fläche ist von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Im Bereich des Naturschutzgebietes Alexanderheide (vorhandener Wald) ist die Wegefläche in offener, versickerungsfähiger Bauweise zu erhalten bzw. herzustellen. Eine Bodenversiegelung ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

§ 6
Grünplanerische Festsetzungen

(1) Baumschutz

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und die auf Nachbargrundstücken vorhandenen Baumbestände und Einzelbäume dürfen einschließlich ihres geschützten Wurzelbereichs (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) nicht beeinträchtigt, beschädigt oder beseitigt werden. Nicht fachgerechte Kronenschnittmaßnahmen wie Kappungen oder Rückschnitte der Leittriebe sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen und -versiegelungen, Leitungsverlegungen, Installation von Leuchtmitteln, Veränderungen des Grundwasserspiegels und sonstige baumschädliche Handlungen im geschützten Wurzelbereich sind verboten. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungs- und Nebenanlagen entsprechend dem Vorhabenplan (B2). Vor Baubeginn und bauvorbereitende Maßnahmen, ist der Baumerhalt nach einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mittels baubegleitender, fachgerechter Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen (zum Beispiel: Umweltbaubegleitung, Baumschutzzaun usw.). Abgänge und entfernte Bäume sind am Standort durch standortgerechte Neupflanzungen (Bäume der nachfolgenden Gehölzliste) auszugleichen (Mindestqualität: standortgerechter Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm gemessen in 1 m über dem Erdboden).

(2) Fläche zum Anpflanzen eines schmalen Siedlungsgehölzes - zwischen westlichem und östlichem Teilbereich

Auf der südöstlich des Flurstücks 106 für das Anpflanzen eines Siedlungsgehölzes festgesetzten Fläche sind als Ergänzung zu den vorhandenen Bäumen weitere Bäume und Sträucher der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um einen geschlossenen Gehölzbestand zu sichern. Als Anfangspflanzung sind die Gehölze in bis zu 2 Reihen, Reihenabstand 2 m, und in den Reihen versetzt bzw. "auf Lücke" im Abstand von ebenfalls 2 m anzupflanzen und 5 Jahre zu pflegen (Fertigstellungs-, Entwicklungspflege). Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen und zu entwickeln.

(3) Fläche zum Anpflanzen eines breiten Siedlungsgehölzes - am Westrand des östlichen Teilbereichs

Auf der am Westrand des östlichen Teilbereichs für das Anpflanzen eines weitgehend ganzjährig blickdichten Siedlungsgehölzes festgesetzten Fläche sind Bäume und Sträucher der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung sind die Gehölze in 6 Reihen, Reihenabstand 2 m, und in den Reihen versetzt bzw. "auf Lücke" im Abstand von ebenfalls 2 m anzupflanzen und 5 Jahre zu pflegen (Fertigstellungs-, Entwicklungspflege). Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen und zu entwickeln.

Pflanzlisten und Gehölzqualitäten:

Es sind nur Gehölze der in den Pflanzlisten aufgeführten einheimischen Arten und aus regionaler Herkunft zu pflanzen. Die Gehölze der Pflanzlisten sind als Heister (2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm) oder als Sträucher (1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen werden mit einem für die Dauer der 5-jährigen Pflege zu unterhaltenden Wildschutzzaun versehen. Der Wildschutzzaun ist nach spätestens 7 Jahren abzubauen.

Pflanzliste Sträucher:

Salix cinerea	Grau-Weide
Salix triandra	Mandelweide
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Taxus baccata	Eibe
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Malus sylvestris	Wildapfel / Holz-Apfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose / Heckenrose
Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne

Pflanzliste Bäume :

Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stieleiche (z. B. auf Wallhecken)
Wildobstbäume einheimischer Arten	

(4) Maßnahmen zur Unterhaltung und Entwicklung von Mesophilem Grünland

Bei der Pflege der „privaten Grünflächen“ und der unversiegelten Freiflächen (Grünlandflächen) im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen der Teilfläche Ost und in der Teilfläche West (Maßnahmefläche) sind zur Erhaltung und Entwicklung des Sonstigen mesophilen Grünlands (Biotop GMS) die folgenden Maßnahmen durchzuführen bzw. zu beachten:

- keine Beweidung, ausschließlich Wiesennutzung, 1. Mahd nicht vor dem 15.Juli, 2. Mahd erlaubt im September / Oktober, keine 3. Mahd, Abtransport des Mähguts innerhalb von 14 Tagen, keine Mulchmahd, keine nächtlichen Mäharbeiten, kein dauerhafter Einsatz von Mährobotern;
- Durchführung von Pflege- oder Unterhaltungsmaßnahmen: z.B. Abtransport von Mähgut, Gehölzschnitt in der „Fläche für Versorgungsanlagen“, den zu erhaltenen Grünflächen zwischen und unter den Modultischen, in den nicht überbaubaren Seitenstreifen und unter den angepflanzten oder den zu unterhaltenden Bäumen nur in der Zeit vom 15.Juli. bis zum 28.Februar;
- keine Narbenerneuerung oder keine Neuansaat zur Förderung der wirtschaftlichen Verwendung;
- keine chemischen Pflanzenschutzmittel (Herbizide, Pestizide);

- keine organische oder mineralische Düngung (Gülle, Mist oder Mineraldünger);
- keine reliefverändernden Maßnahmen wie Einebnung, Planierung o.ä.;
- Erfolgskontrolle zur Entwicklung der geplanten Biototypen und der sichtverschattenden Wirkungen der Gehölzpflanzungen;
- eine sukzessive Entwicklung von ruderalen Saumbiotopen an den Gehölzflächen ist möglich.

Die für Baumaßnahmen oder eine Altlastensanierung oder Kampfmittelbergung notwendigen Eingriffe in den Boden sind von den in Satz 1 genannten Maßnahmen ausgenommen. Nach Abschluss eines solchen Eingriffs sind die erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung und Entwicklung des Mesophilen Grünlands durchzuführen.

(5) Maßnahmen zur Herstellung von Mesophilem Grünland

Im südlichen Bereich der Teilfläche West (Maßnahmefläche) sind die außerhalb des bereits vorhandenen Mesophilen Grünlands liegenden Flächen in ein Mesophiles Grünland (Biototyp GMS) umzuwandeln (siehe entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung). Hier sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entfernung der Brennessel-Dominanzbestände durch Maßnahmen wie:
 - Mahd und ordnungsgemäße Entsorgung des Mähguts
 - Fräsen der Vegetationsnarbe, Umkehrfräsen des Oberbodens
 - Wiederbegrünung mittels Ansaat einer geeigneten Grünlandsaatmischung regionaler Herkunft (Regio-Saatgut);
- Fertigstellungspflege.

Nach Abschluss der Fertigstellungspflege ist die Fläche entsprechend § 6 Abs. 4 zu unterhalten und zu entwickeln

(6) Einzäunung der Photovoltaikanlagen

Dauerhafte Zaunanlagen (nicht Wildschutzzaun) müssen für Kleintiere durchlässig sein und einen Abstand von 10 bis 20 cm zur Bodenoberfläche aufweisen.

B Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) betrifft die Flurstücke 86/1, 86/2, 86/3 (teilweise) sowie im Zufahrtsbereich auch die Flurstücke 114/1, 116/6, 75/6 und 75/7 (jeweils teilweise) der Flur 17, Gemarkung Eversten. In diesem Bereich ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Oldenburg und dem Vorhabenträger das Vorhaben entsprechend der in dem Vorhabenplan und der Vorhabenbeschreibung dargestellten Art umzusetzen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- B1) Vorhabenbeschreibung
- B2) Vorhabenplan mit Lageplan und Schnittzeichnungen

B1 Vorhabenbeschreibung

Die Verkehr und Wasser GmbH (VWG) beabsichtigt beim Wasserwerk Alexandersfeld auf der östlichen Teilfläche des Plangebietes eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-Freiflächenanlage) zu errichten. Der gekennzeichnete südliche Bereich der westlichen Teilfläche dient der Herstellung und Entwicklung von Mesophilem zur Kompensation des durch die Planung beeinträchtigten Mesophilen Grünlandes.

Entsprechend dem auf dem Vorhabenplan (Teil B2) dargestellten Lageplan und den Schnittzeichnung soll eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Leistung von etwa 600 Kilowatt peak (kW_p) errichtet werden. Die einzelnen Photovoltaikmodule haben entsprechend der Schnittzeichnung (B) eine Länge von etwa 2,4 m und werden in Anlagen-gruppen als Modultische mit jeweils zwei Modulreihen im Zwischenabstand von 5 cm und im Winkel von 20 Grad, entsprechend der Ausrichtung im Lageplan, aufgestellt. Die Tiefe der von den Modultischen (bestehend aus jeweils zwei Modulreihen) überdeckten Fläche beträgt etwa 4,5 m. Der Abstand zwischen den Modultischgruppen, das heißt die nicht überdeckte Fläche beträgt mindestens 4 m. Die Konstruktionshöhe der Gesamtanlagen beträgt etwa 2,50 m über dem Boden. Der Abstand der Photovoltaikmodule zum Boden beträgt mindestens 0,8 m. (siehe auch Schnittzeichnung Teil B)

Zur Standsicherheit werden die Photovoltaikmodultische auf einer Unterkonstruktion aufgebaut, die auf Pfählen gegründet und mit dem Erdreich verbunden ist.

Zur Berücksichtigung des Kampfmittelverdachts werden die in §1 der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt und sämtliche Erdarbeiten mit einer „Bodenkundlichen Baubegleitung“ nach DIN 19639 auf Grundlage eines vertraglich vereinbarten Bodenschutzkonzeptes in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt. Zur Gewährleistung des erforderlichen Umweltschutzes ist für die Zeit der Vorhabendurchführung und der bauvorbereitenden Maßnahmen eine Umweltbaubegleitung in Abstimmung mit der Stadt (Untere Naturschutzbehörde) vereinbart.

Oldenburg, den