

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-

§ 4(1) BauGB beteiligt.

Wadersloh, den .....

Bürgermeister

lange wurden mit Schreiben vom ...... gemäß

.... öffentlich ausgelegen.

Wadersloh, den .....

Bürgermeister

nungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wadersloh, den .....

Bürgermeister

kanntgemacht worden.

Wadersloh, den .....

Bürgermeister

### Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

#### A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6); **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I

S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240); **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905).

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470).

Gemeindeordnung NRW (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW.

S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)

i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

## B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: "Agri-Photovoltaikanlage" mit Teilbereich A im Süden und Teilbereich B im Norden, siehe textliche Festsetzung D.1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,6

GHmax. 3,5 m

GRZ 0,6

Maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über gewachsenem Gelände, siehe textliche Festsetzung D.2.2

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2

BauGB)

\_ Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie

= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

 L 848 im Osten des Teilbereichs A
 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Straßenbegrenzungslinie der

schaft sowie Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, hier Anpflanzung einer mindestens 1-reihigen Laubhecke (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.1

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, hier Erhalt der standortgerechten Gehölzgruppe (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.2

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB) mit den Teilbereichen A im Süden und B im Norden

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

# C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Bestehende Bebauung

Fließrichtung von Gräben

Höhenpunkte Gelände

Hinweis: Die Geländehöhen werden im weiteren Verfahren eingemessen und in der Plankarte dargestellt.

# D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

# 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaikanlage":

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaikanlage" dient der kombinierten Nutzung der Flächen im Plangebiet für die Landwirtschaft als Hauptnutzung (heute Heidelbeer-Kultur) und für die Stromproduktion durch eine aufgeständerte PV-Anlage als Sekundärnutzung (Doppelnutzung).

Zulässig sind über bzw. neben der landwirtschaftlichen Produktion einschl. zugehöriger Anlagen und Einrichtungen als Hauptnutzung:

- Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie als aufgeständerte Agri-Photovoltaikanlage (Gerüstkonstruktion mit aufgelegten Solarmodulen) mit einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m und einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m.
- Dem Betrieb der Anlage dienende Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, Wechselrichter, Verkabelung, Energiespeicher, Betriebsgebäude zur Unterbringung von Ersatzteilen, Steuerung und Überwachung etc.).
- Einfriedigungen, Zuwegungen und Wartungsflächen.
- Die Errichtung eines Informationsschildes und einer Schautafel, die über die Anlage und über die landwirtschaftliche Produktion informieren. Sonstige Werbeanlagen sind unzulässig.

Hinweis: Das konkrete Anlagenlayout mit Gerüstkonstruktion, Modulauswahl und Höhen wird derzeit erarbeitet, die konkreten Festsetzungen werden im Planverfahren entsprechend fortgeschrieben.

# 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m BauNVO)

- **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß,** hier 0,6. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19(4) BauNVO durch die in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über gewachsenem Gelände: Als oberer Abschluss für ebenerdig installierte Photovoltaikanlagen gilt der höchste Punkt der schräg aufgestellten Module einschließlich der Unterkonstruktion. Als Gesamthöhe (= maximal zulässige Gebäudehöhe) für Technikgebäude (z. B. Trafo- und Wechselrichterstationen, Energiespeicher) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für bauliche Anlagen gilt das gewachsene Gelände gemäß aufgenommenem Höhenraster (siehe Eintrag in der Plankarte).

Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB i. V. m. § 16(6) BauNVO: Die im Plangebiet festgesetzte Gesamthöhe kann durch Masten für eine Videoüberwachung als Sicherungsmaßnahme für die Agri-PV-Anlage um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Hinweis: Die Geländehöhen werden im weiteren Verfahren eingemessen und in der Plankarte dargestellt.

# 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20, Nr. 25 BauGB

3.1 Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):
Anpflanzung einer mindestens 1-reihigen Laubhecke (Rotbuche oder Hainbuche) mit einer zu erreichenden durchschnittlichen Wuchshöhe von 2,2 bis 2,5 m (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB);
Pflanzqualitäten etc. werden im Zuge der Projektplanung und des Planverfahrens

i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier:

DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes -

Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung

geometrisch eindeutig.

Wadersloh, den .....

Kreis Warendorf – Der Landrat

einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienst-

stunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme

Mit erfolgter Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene

bereitgehalten wird.

Bürgermeister

Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wadersloh, den .....

**3.2** Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB): Die festgesetzte Gehölzgruppe ist als geschlossener standortgerechter heimischer Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Abgängiger standortgerechter Bestand ist entsprechend zu ersetzen. Nicht standortheimische Bäume und Sträucher sind durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.

#### 4. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

#### E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

## 1. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nrn. 4 und 5 BauO NRW)

**1.1 Einfriedungen** entlang der Grenze des Plangebiets sind (einschließlich Übersteigschutz) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem anstehenden Gelände zulässig. Sichtschutzstreifen, Zaunfolien etc. sind unzulässig.

2. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

#### F. Hinweise

#### 1. Nutzungsaufgabe und Rückbauverpflichtung

Bei Nutzungsaufgabe der Agri-Photovoltaikanlage sind alle baulichen Solaranlagen, Konstruktionsteile einschließlich der Fundamente sowie alle zugehörigen ober- und unterirdischen Leitungen von der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu entfernen. Die Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## 2. Blendwirkung

Die Solarmodule müssen so beschaffen sein, dass von ihnen keine wesentlichen Blendwirkungen auf die umliegende Nachbarschaft sowie für den Verkehr auf der Benninghauser Straße (L 848) ausgehen.

### 3. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder Kampfmittelfunde bekannt. Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden.

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (zum Beispiel bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubes oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen, die Polizei und der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Postfach, 59817 Arnsberg, Tel. 02331-6927-3890) sind umgehend zu verständigen.

#### 4. Bodenfunde

Im Plangebiet sind bislang keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass bisher unbekannte Bodendenkmäler angetroffen werden; es können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten sowie Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig vor Beginn dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster sowie dem LWL-Museum für Naturkunde, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen ist das LWL-Museum für Naturkunde frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.

Dem LWL oder der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde sind Bodenfunde etc. unverzüg-

lich zu melden, ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Dem LWL oder den Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 16 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 5. Artenschutz

Parallel zum Planverfahren erfolgen derzeit artenschutzfachliche Untersuchungen, die Ergebnisse werden im Planverfahren im Umweltbericht ausgewertet. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird auf die Regelungen gemäß § 39 BNatSchG "Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen" verwiesen. Nach § 39(5) S. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

## 6. Brandschutz

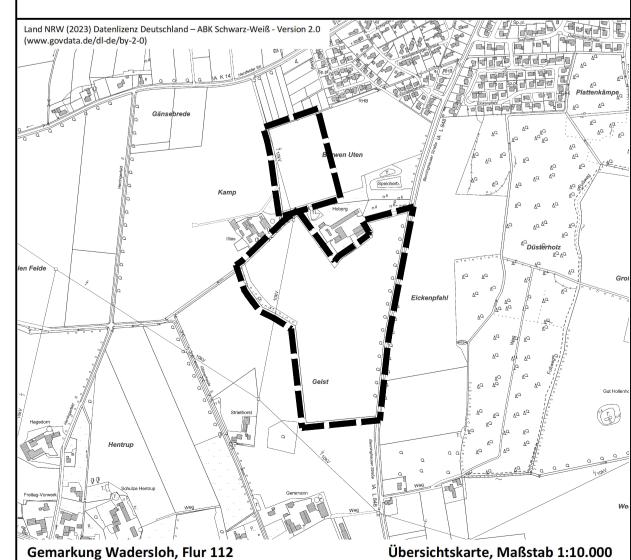
Die Anforderungen des Brandschutzes und die Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Projektplanung mit der Feuerwehr bzw. der Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf abgestimmt.

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 76 "Agri-PV Benninghauser Straße"
Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vB-Plan Nr. 76 "Agri-PV Benninghauser Straße"
als Bestandteil des vB-Plans Nr. 76 gemäß § 12 BauGB

# Gemeinde Wadersloh:

nde Wadersloh: Blatt 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76
"Agri-PV Benninghauser Straße"



Gemarkung Wadersloh, Flur 112

Ubersichtskarte, Maßstab 1

0 100 200 m

Maßstab Plankarte: 1:2.000 Planformat: 93 cm x 90 cm

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wadersloh: Planungsstand:

Tischmann Loh & Partner Vorentwurf Mai 2023

Gezeichnet: Pr

Bearbeitet: Ti, Sp

Stadtplaner PartGmbB

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück