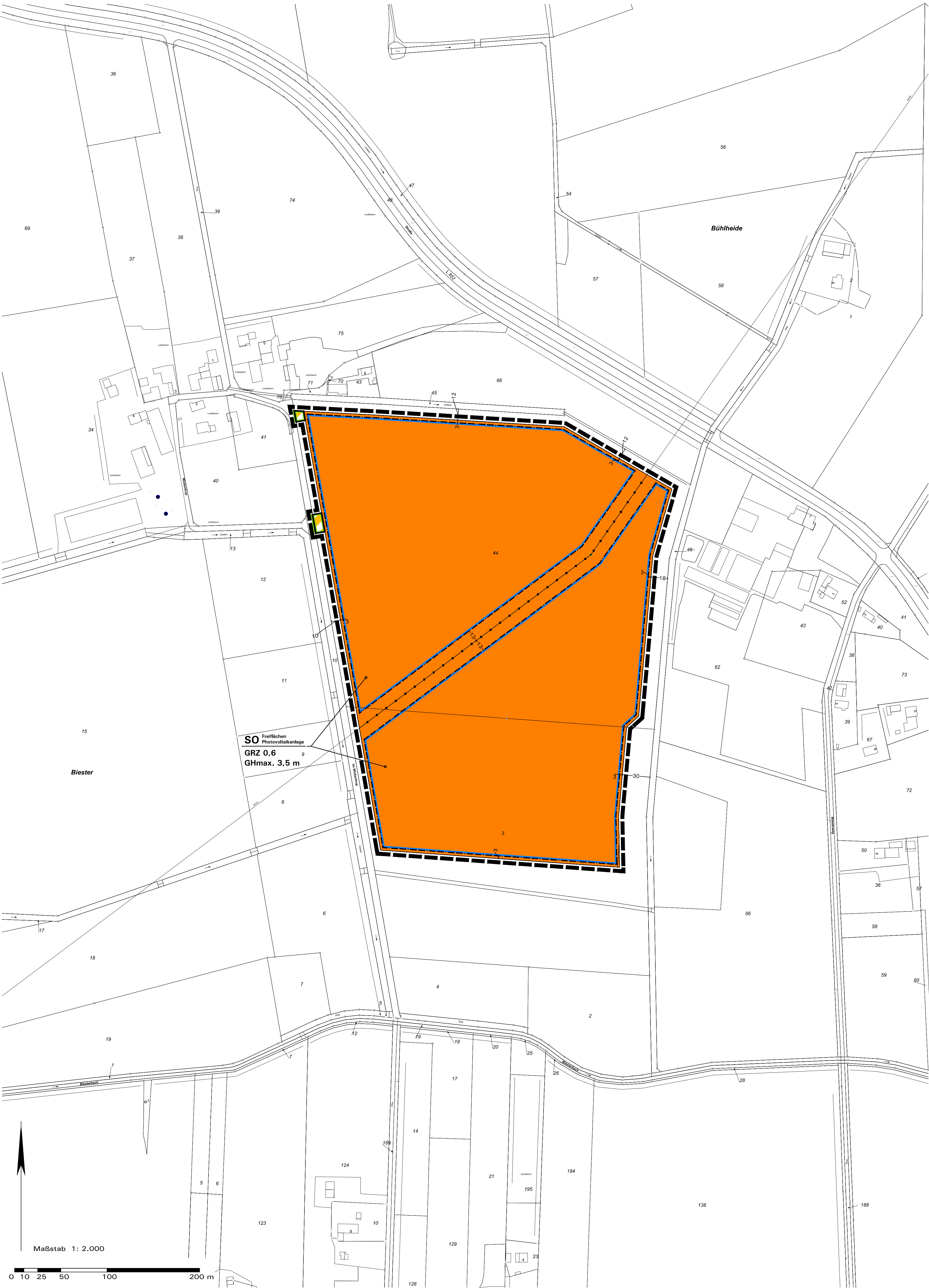


Gemeinde Wadersloh:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77

"Freiflächen-PV Hellstraße"

Blatt 1



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 77 beschlossen. Dieser Beschluss ist am ortsblich bekanntgemacht worden. Wadersloh, den Bürgermeister	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden Beteiligung gemäß § 3(3), § 4(1) BauGB Nach ortsbühlicher öffentlicher Bekanntmachung am hat die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB vom bis stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Wadersloh, den Bürgermeister	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB Nach ortsbühlicher öffentlicher Bekanntmachung am hat dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Wadersloh, den Bürgermeister	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Wadersloh gemäß § 10(1) BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NRW) am mit seinen planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Wadersloh, den Bürgermeister	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(3) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Wadersloh, den Bürgermeister	Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Wadersloh, den Kreis Warendorf - Der Landrat Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung Im Auftrag 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).
Planzonenverordnung (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 17.12.2022 (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)

SO

Freiflächen-Photovoltaikanlage

GRZ 0,6

GHmax 3,5 m

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: „Freiflächen-Photovoltaikanlage“, siehe textliche Festsetzung D.1.1

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 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):
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg als Anschluss an den Wirtschaftsweg

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Hauptversorgungsleitungen: 30 kV-Freileitung mit Freilastestreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z. B. 10 m

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

44.3

5

n. n.

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 „Freiflächen-Photovoltaikanlage“:** zulässig sind:
- Bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Freiflächen-Photovoltaikanlage in Form von Solarmodultischen).
 - 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 informieren. Sonstige Werbeanlagen sind unzulässig.

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. Trafostation 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 Sicherheitsmaßnahme für die Modulflächen 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 gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

3.1 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) im Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage:

- a) **Flächennutzung unterhalb der PV-Module:**
- Entwicklungsziel:** Förderung der Biodiversität sowie der gelenkten Sukzession im Halbschatten unterhalb der baulichen Anlagen.
- Maßnahmen:** Einsatz mit Regioaatgut Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ (z. B. Blumenwiesenmischung mit mind. 50 % Kräuterteil).
Pflegemaßnahmen: Ein- bis zweischürige Mahd oder extensive Weide- bzw. Mähweidenutzung (1. Mahd pro Jahr ab dem 15.06. eines Jahres (bei starker Wüchsigkeit 2. Mahd ab dem 01.09. eines Jahres) oder Beweidung mit max. 0,2 Großvieheinheiten/ha und ggf. möglicher anschließender Nachmahd in Abstimmung mit der UNB); das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger, Kalk und/oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
Eine Reinigung der PV-Module darf nur mit Regenwasser oder mit entmineralisiertem Wasser erfolgen. Ein Einsatz von Reinigungsmitteln ist unzulässig.
- b) **Flächennutzung außerhalb der mit PV-Modulen überstellten bzw. durch Nebenanlagen und Wege genutzten Flächen:**
- Entwicklungsziel:** Anlage und Pflege einer extensiven Grünlandfläche.
- Maßnahmen:** Einsatz mit Regioaatgut Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ (z. B. Blumenwiesenmischung mit mind. 50 % Kräuterteil).
Pflegemaßnahmen: Ein- bis zweischürige Mahd oder extensive Weide- bzw. Mähweidenutzung (1. Mahd pro Jahr ab dem 15.06. eines Jahres (bei starker Wüchsigkeit 2. Mahd ab dem 01.09. eines Jahres) oder Beweidung mit max. 0,2 Großvieheinheiten/ha und ggf. möglicher anschließender Nachmahd in Abstimmung mit der UNB); das Mähgut ist abzutransportieren. Ganzjährig Verzicht auf Walzen, Schleppen, Pflegeumbrüche. Der Einsatz von Dünger, Kalk und/oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

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

- 4.1** Die Geltungsbereiche des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** und des **Vorhaben- und Erschließungsplans** sind deckungsgleich und umfassen in der Gemarkung Wadersloh, Flur 41 die Flurstücke 44 und 3 thw., mit einer Fläche von 15 ha.
Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom (Vertragsabschluss vor Satzungsbeschluss) verpflichtet.

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 Einfriedigungen** entlang der Grenze des Plangebiets sind (einschließlich Übersteigenschutz) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem anstehenden Gelände zulässig. Zwischen der Unterkannte von Zaunanlagen und dem anstehenden Gelände sind auf 50 % der Zaunlänge ein Bodenabstand von mindestens 15 cm und in den übrigen Bereichen der Zaunanlage ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten (Kleintierdurchlässe). 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 Freiflächen-Photovoltaikanlage sind von der Baufläche alle baulichen Solaranlagen, Konstruktionsteile einschließlich der Fundamente sowie alle ober- und unterirdischen Leitungen 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 wesentliche Blendwirkung auf die umliegende Nachbarschaft sowie auf Hauptstraßen im Umfeld ausgeht.

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 bodeneingriffsbedingten 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 Spielern 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. unverzüglich 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 ausdrücklich auf die Bauzeitenbeschränkung hingewiesen: 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. Unter Berücksichtigung der Brutzeiten europäischer Vogelarten ist ein Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb des o. g. Zeitraums nicht zulässig.

6. Brandschutz

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

7. Eingriffsmaßnahmen

Die Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rücken im Norden, Osten und Westen von den jeweiligen Flurstücksgrenzen ab (s. Maßangaben in der Plankarte (hier 12 m, 18 bzw. 30 m und 10 m)). In diesen Bereichen sind Eingrünungen/Pflanzenmaßnahmen und Randstreifen gegenüber den angrenzenden Gräbenzügen sowie gegenüber Waldbestand und Wirtschaftsweg geplant. Die Maßnahmen werden im weiteren Planverfahren ausgearbeitet und im Zuge des Durchführungsvertrags gesichert.

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 77 „Freiflächen-PV Hellstraße“

Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vB-Plan Nr. 77 „Freiflächen-PV Hellstraße“ als Bestandteil des vB-Plans Nr. 77 gemäß § 12 BauGB

