



# Stadt Porta Westfalica

## Bebauungsplan Nr. 65 „Bahnhof Vennebeck“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

## Begründung

Stand: Beschlussfassung

Januar 2015

  
**Planungsbüro Rinteln**  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
2.1	Geltungsbereich .....	4
2.2	Bestand und Denkmalschutz .....	4
2.3	Erschließung .....	4
2.4	Eigentumsverhältnisse .....	5
2.5	Technische Infrastruktur / Leitungen .....	5
2.6	Altlasten .....	5
2.7	Immissionsschutz .....	5
<b>3.</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	8
3.2	Landschaftsplan .....	9
3.3	Schutzgebiete .....	9
3.4	Städtebauliches Konzept .....	10
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>10</b>
4.1	Umweltprüfung .....	10
4.2	Eingriffs- und Ausgleichregelung .....	10
4.3	Artenschutz .....	10
<b>5.</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>11</b>
5.1	Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung .....	11
5.2	Wesentlicher Planinhalt .....	11
5.3	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.4	Maß der baulichen Nutzung/ Höhe der baulichen Anlagen .....	12
5.5	Grünordnerische Festsetzungen .....	12

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches im Stadtteil Vennebeck (ohne Maßstab) .....	3
Abb. 2:	Vorhandene Strukturen innerhalb der Planfläche .....	4
Abb. 3:	Darstellung in der Festsetzungskarte des LEP (ohne Maßstab) .....	7
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan (ohne Maßstab) .....	8
Abb. 5:	Darstellung der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab) .....	9
Abb. 6:	Ausschnitt aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes (ohne Maßstab) .....	9
Abb. 7:	Ausschnitt aus der Festsetzungskarte I des Landschaftsplanes (ohne Maßstab) .....	9
Abb. 8:	Sonnenplatz-Habitat der Zauneidechse mit Hinweisen auf die auf die Bedeutung der einzelnen Teilstrukturen .....	13

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 20.10.2014 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss vom 31.01.2011 zum Bebauungsplan Nr. 65 „Bahnhof Vennebeck“ aufzuheben und stattdessen den hier vorliegenden Entwurf neu aufzustellen.

Im August 2014 wurde ein Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt und einem Investor aus Detmold zum Gelände des ehemaligen Bahnhofs Vennebeck beurkundet.

Der Unternehmer beabsichtigt hier den „Solarpark Porta Westfalica“ zu errichten. Der bahnbegleitende Standort in einer Größenordnung von ca. 1 ha hat einen relativ schmalen, bandartigen Zuschnitt mit einer durchschnittlichen Breite von 20 m und einer Länge von ca. 560 m (s. Abb. 1). Hier ist die Aufstellung von ca. 3500 Modulen als Freiland-Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Ergänzend erfolgen im Nordosten des Plangebietes die Errichtung einer Trafostation und einer Wechselrichterstation.

Der zuständige Netzbetreiber ist laut EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) bei Freilandanlagen oder Solarparks nur zur Zahlung der Einspeisevergütung verpflichtet, wenn diese im Geltungsbereich eines „solarbezogenen“ Bebauungsplanes errichtet werden. Damit ist gewährleistet, dass die Gemeinde die Nutzung bzw. Bebauung der in Betracht kommenden Fläche rechtsverbindlich zulässt und alle öffentlichen und privaten Interessen berücksichtigt werden.

Die Stadt unterstützt dieses Projekt (ökologische Nachnutzung der Fläche zur regenerativen Energiegewinnung) durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bahnhof Vennebeck“.

Das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 31.01.2011 verbundene Planungsziel, Festsetzung eines nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes, ist somit obsolet.

Das Gelände des ehemaligen Bahnhofs Vennebeck soll, planungsrechtlich gesichert, einer neuen Nutzung zugeführt werden.

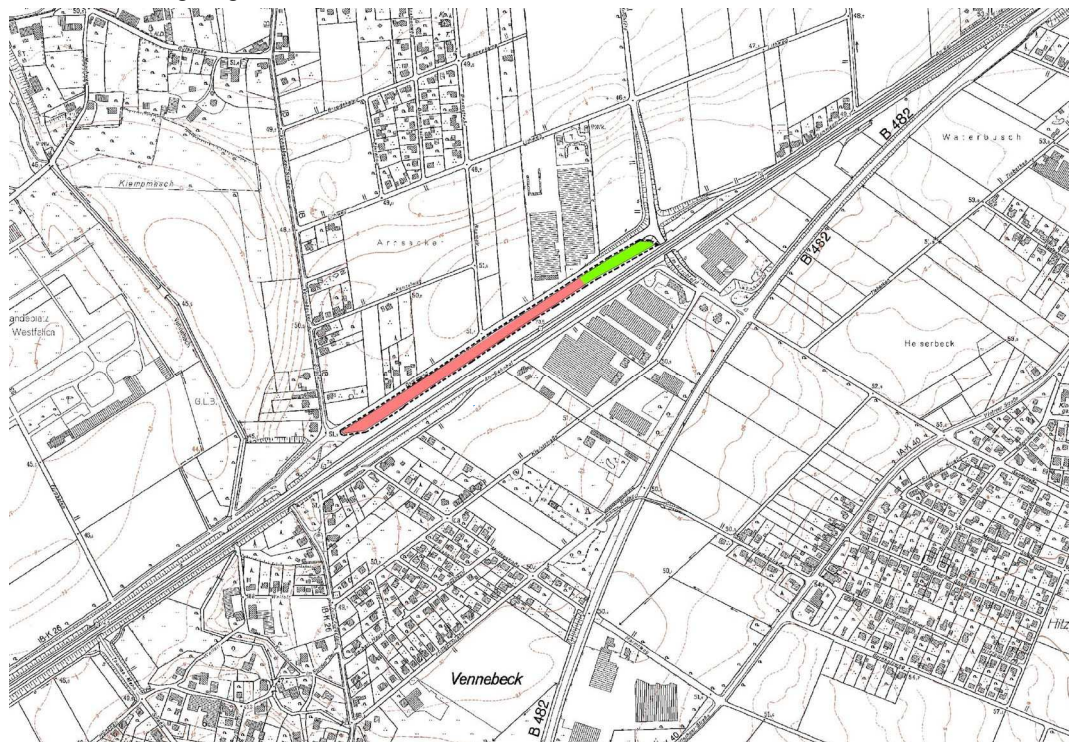


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Stadtteil Vennebeck (ohne Maßstab)  
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte DGK 1 : 5.000

Da der Bebauungsplan entsprechend § 13 a Abs. 1 der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen dient, sind die rechtlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen betrifft die Fälle, in denen ein Gebiet, das baulich nicht mehr genutzt wird, einer neuen Nutzung zugeführt wird. In Betracht kommen hierfür die

sogenannten Konversionsflächen wie z.B. Gewerbe- und Industriebrachen, alte Deponieflächen, aufgegebene Bahnliegenschaften sowie militärische Liegenschaften, die einer neuen baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen.

Solche Flächen liegen häufig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und eines Siedlungsbereiches. Unter Berücksichtigung der Zielrichtung, die § 13 a BauGB verfolgt, nämlich die Inanspruchnahme von (bisher nicht genutzten) Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern und bereits versiegelten oder in anderer Art und Weise dem Naturhaushalt entzogene Flächen wieder nutzbar zu machen, findet der § 13 a BauGB hier Anwendung

## 2. Plangebiet

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Vennebeck und hat eine Gesamtfläche von 11.710 m<sup>2</sup>. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich für das Sondergebiet und die private Grünfläche folgende Flurstücke (vgl. Planzeichnung):

Gemarkung Vennebeck, Flur 3, Flurstück 550 (10.224 m<sup>2</sup>) und Flurstück 552 (56 m<sup>2</sup>).

Für die nordöstlich angrenzende öffentliche Grünfläche die Flurstücke:

Gemarkung Vennebeck, Flur 3, Flurstück 548 tlw. (100 m<sup>2</sup>), Flurstück 554 (1.048 m<sup>2</sup>) und Flurstück 553 (282 m<sup>2</sup>)

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

### 2.2 Bestand und Denkmalschutz

Die ca. 1 ha umfassende, fast ebene Vorhabenfläche ist in der aktuellen Örtlichkeit als gewerbliche Brache anzusprechen. Anteilig ist der Bereich bereits versiegelt bzw. durch die bisherigen Nutzungen auch in unversiegelten Bereichen relativ stark verdichtet. Zwischenzeitlich erfolgt immer noch eine Nutzung als LKW-Stellplatz. Das im Plangebiet gelegene alte Bahngelände (siehe Abb. 2) ist hingegen verschlossen und ungenutzt. Es soll im Rahmen der Vorhabenrealisierung abgerissen werden.



Abb. 2: Vorhandene Strukturen innerhalb der Planfläche

Fotos entnommen aus dem ASB des Büros Kortemeier Brokmann aus Herford

Übrige nicht versiegelte Bereiche zeigen Ruderalflure mit variierend starker Krautschicht.

Im Nordosten schließt sich die im Rahmen der 102. FNP-Änderung für „Maßnahmen zum Schutz der Natur“ vorgesehene Fläche an, innerhalb der im letzten Jahr bereits Ersatzstrukturen für die im Raum nachgewiesene Zauneidechsenpopulation geschaffen wurden.

Denkmalgeschützte Gebäude oder andere denkmalgeschützte Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden

### 2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Dammweg“, erschlossen.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die als Sondergebiet und als private Grünfläche ausgewiesen sind befinden sich in Privateigentum. Die öffentliche Grünfläche, die dem Zauneidechsenchutz dienen soll, befindet sich im Eigentum der Stadt Porta Westfalica.

## 2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Eine Trink- und Abwasserversorgungsnetz ist für die Nutzung nicht erforderlich.

Das Regenwasser, das von den Photovoltaikanlagen abläuft versickert direkt vor Ort. Daher ist auch eine technische Niederschlagsentwässerung nicht nötig.

## 2.6 Altlasten

Nach § 1a (1) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Dem entspricht auch die hier vorliegende Planung, so dass den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen wird.

Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlasten, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen können, waren durch diverse Gutachten bekannt. Der gesamte Geltungsbereich ist eine Fläche, in dem Bodenbelastungen unterschiedlichster Belastungsgrade gutachterlich festgestellt wurden. Es handelte sich dabei u. a. um Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe.

Seit 1989 ist das Grundstück im Rahmen mehrerer Untersuchungen gutachterlich begleitet worden. Mit Datum vom 21.09.2012 lag eine gutachterliche Begleitung durch das Fachbüro Landplus Essen zu Sanierungsarbeiten auf der Restfläche des ehem. Bahngeländes am Dammweg vor.

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde (Kreis) war eine teilweise Pekontaminierung des Gebietes gegeben. Dennoch wird der Änderungsbereich, der für bauliche Nutzungen vorgesehen Flächen ist, und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für Teile der Sondergebietsfläche und die private Grünfläche sind im Rahmen des Abbruchs der vorhandenen Gebäude (Abbruchgenehmigung mit dem Aktenzeichen 63.56.VE.3/14-0 vom 06.10.2014) durch eine Fachfirma die Bauwerke auf dem Gelände fachgerecht abgerissen und entsorgt. Die gesamte Maßnahme wurde durch das Sachverständigenbüro Kalbach, Triftstraße 3,31675 Bückeburg begleitet, überwacht, beprobt, analysiert und dokumentiert. Das Gutachten hat aber keine tieferliegenden Bodenschichten auf dem gesamten Gelände beprobt. Daher können nach wie vor Altlasten auf dem Gelände vorhanden sein.

Die potenziellen Altlasten haben aber keinen Einfluss auf die Nutzung des Geltungsbereiches als Photovoltaikanlage.

## 2.7 Immissionsschutz

### Lärmimmission

Die beabsichtigte Freiflächen-Photovoltaikanlage ist für die Änderung des Flächennutzungsplanes explizit im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung (Planungsbüro Lauterbach, Hameln Januar 2013) untersucht worden. Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Für die nördlich angrenzende Wohnbebauung ist die Anlage schalltechnisch nicht relevant. Die auftretenden Schallwellen der Fahrgeräusche vorbeifahrender Züge treffen auf die Anlage und werden zum einen oberhalb und unterhalb der Modultische der Anlage ungehindert passieren (wie auch bisher). Zum anderen treffen Schallwellen auf die Modultische. Diese werden gemäß den physikalischen Gesetzen abgelenkt und treffen nicht auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung. Hier kommt es durch die Abschirmung eher zu einer Reduzierung des Schalleintrags an den Wohngebäuden.

Für die südlich angrenzende Wohnbebauung ist aufgrund von Schallreflexionen keine Auswirkung zu erwarten. Zudem würden mögliche Reflexionen in Richtung der Häuser durch den Zug selbst abgeschirmt.“

### **Elektrische magnetische Strahlung**

Es werden nur magnetische Gleichfelder erzeugt. Durch die Anordnung und Verschaltung der Zellen eines Moduls und der Zusammenschaltung der Module können sich die Felder in wenigen cm Abstand verstärken oder abschwächen. Üblicherweise sind Feldstärken in etwa 50 cm Abstand bereits deutlich kleiner als das natürliche Magnetfeld.

Sofern nicht vor Ort vorhanden, werden auf dem Gelände der PV-Anlage standardisierte Trafostationen errichtet, wie sie z.B. im Siedlungsbereich zur elektrischen Versorgung eingesetzt werden. Die maximal zu erwartenden Feldstärken liegen bereits im Abstand von wenigen Metern unter den Grenzwerten. In 10 m Entfernung von derartigen Stationen liegen die Werte z.T. niedriger als bei manchen Elektrohaushaltsgeräten.

Strahlungsauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **Optische Folgewirkungen (Reflektion/Verspiegelung/Blendwirkung)**

Die Sondermodule reflektieren ein Teil des Lichtes. Durch diese Lichtreflektion kann unter bestimmten Konstellationen zu Reflexbildungen kommen. Bereits in kurzer Entfernung von den Modulreihen ist bedingt durch die stark lichtstreuende Eigenschaft der Module nicht mehr mit Blendungen zu rechnen.

Relevante Auswirkungen infolge von Reflexionen sind daher nicht zu erwarten.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### ***Landesentwicklungsprogram Nordrhein-Westfalen***

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) enthält die Grundsätze für die Entwicklung des Gesamtgebietes Nordrhein-Westfalens. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß Raumordnungsgesetz unverbindliche Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Damit bildet das LEPro den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung. Seine Festlegungen sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere auf der Ebene der Landesentwicklungspläne und der Regionalpläne. Das LEPro ist ein Gesetz und entfaltet unter anderem gegenüber kommunalen Gebietskörperschaften, wie bspw. der Gemeinde eine Bindungswirkung.

Für die Stadt Porta-Westfalica sind im Zuge des vorliegenden Planverfahrens folgende im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm genannten Grundsätze als wesentlich anzusehen:

#### Entwicklungsschwerpunkte in Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur (§ 9 LEPro)

In Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur soll eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung gemäß § 7 bevorzugt in den Gemeinden gefördert werden, die dafür aufgrund der Tragfähigkeit ihrer Versorgungsbereiche und ihrer sonstigen Standortbedingungen als Entwicklungsschwerpunkte in Betracht kommen.

#### Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Erwerbsgrundlagen (§ 10 LEPro)

Im Rahmen der angestrebten Siedlungsstruktur sollen die Standortvoraussetzungen für einen Strukturwandel, die Schaffung von Arbeitsplätzen und das wirtschaftliche Wachstum fördernde umweltverträgliche Entwicklung der Erwerbsgrundlagen erhalten, verbessert oder geschaffen werden.

#### Siedlungsraum und Freiraum (§ 10 LEPro)

(1) Als Grundlage für eine umweltverträgliche und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Landesgebiet in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen sollen.

(2) Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich den Grundzügen der Raumstruktur des Landes entsprechend bedarfsgerecht und umweltverträglich innerhalb des Siedlungsraumes vollziehen. Im Freiraum gelegene Ortsteile sind in ihrer städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung vor allem auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten.

(3) Freiraum ist grundsätzlich zu erhalten und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung entsprechend zu sichern und funktionsgerecht zu entwickeln.



### **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP B-B)**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen fest. Seine übergreifenden Festlegungen (Kap. 2 bis 5), seine Festlegungen für bestimmte Sachbereiche (Kap. 6 bis 10) sowie die zeichnerischen Festlegungen sind in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Umgekehrt werden die bestehenden nachgeordneten Pläne in die Erarbeitung der Raumordnungspläne der Landes- und Regionalplanung einbezogen. Dieses gesetzlich verankerte "Gegenstromprinzip" ist Verpflichtung und Ansporn für eine vertrauensvolle und fruchtbare Kooperation zwischen den unterschiedlichen Planungsebenen.

#### Ziele und Grundsätze

##### 6.1-1 Ziel - Ausrichtung der Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist bedarfsgerecht und flächensparend an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.

##### 6.1-3 Grundsatz - Leitbild "dezentrale Konzentration"

Die Siedlungsstruktur soll dem Leitbild der "dezentralen Konzentration" entsprechend weiterentwickelt werden. Dabei ist die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen.

##### 6.3-3 Ziel - Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen.

Ausnahmsweise kann ein anderer im Freiraum gelegener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt werden, wenn eine Festlegung unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen aus folgenden Gründen nicht möglich ist:

- vorrangige topographische und naturräumliche Gegebenheiten oder
- andere entgegenstehende Schutz- oder Nutzungsbindungen, z. B. solche des Naturschutzes oder des Hochwasserschutzes oder
- das Fehlen bzw. die fehlende Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, möglichst ohne Ortsdurchfahrten, oder
- die Notwendigkeit betriebsgebundener Erweiterungen und keine raumordnerischen Festlegungen entgegenstehen.

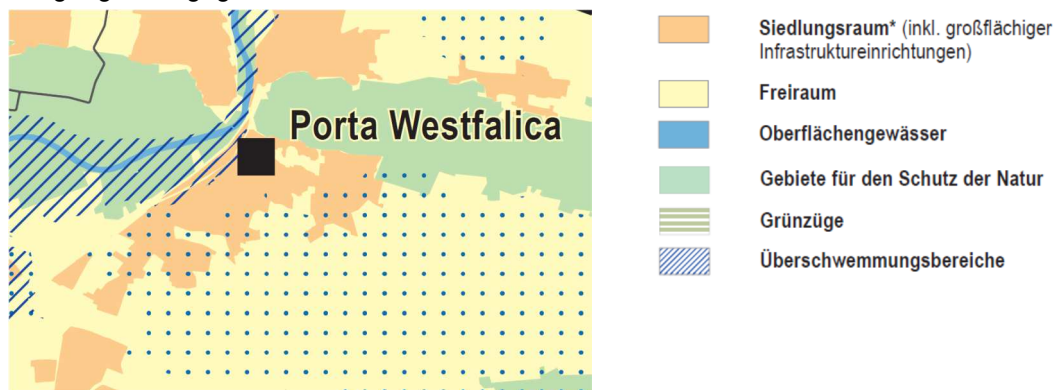


Abb. 3: Darstellung in der Festsetzungskarte des LEP (ohne Maßstab)

##### 7.1-1 Grundsatz - Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sollen außerhalb des Siedlungsraumes keine zusätzlichen Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind für Freiraumfunktionen zu sichern.

### 7.1-2 Grundsatz - Freiraumschutz

Der durch Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Wald und Oberflächengewässer bestimmte Freiraum soll erhalten werden. Seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden

Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

### **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld**

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstiges Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Nach den Darstellungen des Regionalplanes des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld kommt der Stadt Porta Westfalica eine Schwerpunktfunktion zu. So wird hier die Weiterentwicklung der Wohnsiedlungsbereiche einschließlich der schwerpunktorientierten gewerblich - industriellen Siedlungsbereiche angestrebt. Die Verwirklichung dieses Entwicklungsziels ist nicht nur für die Gemeinde selber, sondern auch für die Entwicklung des Gesamttraumes von Bedeutung, da die von ihr ausgehenden Wirkungen bis weit in den östlichen Raum des Teilabschnittes, der strukturbedingt Konzentrations- und Schwerpunktbildungsschwächen aufweist, ausstrahlen.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich als Gewerbliche und industrielle Nutzung dar (vgl. Abb. 4).

Damit entspricht die festgesetzte Nutzung dem Regionalplan

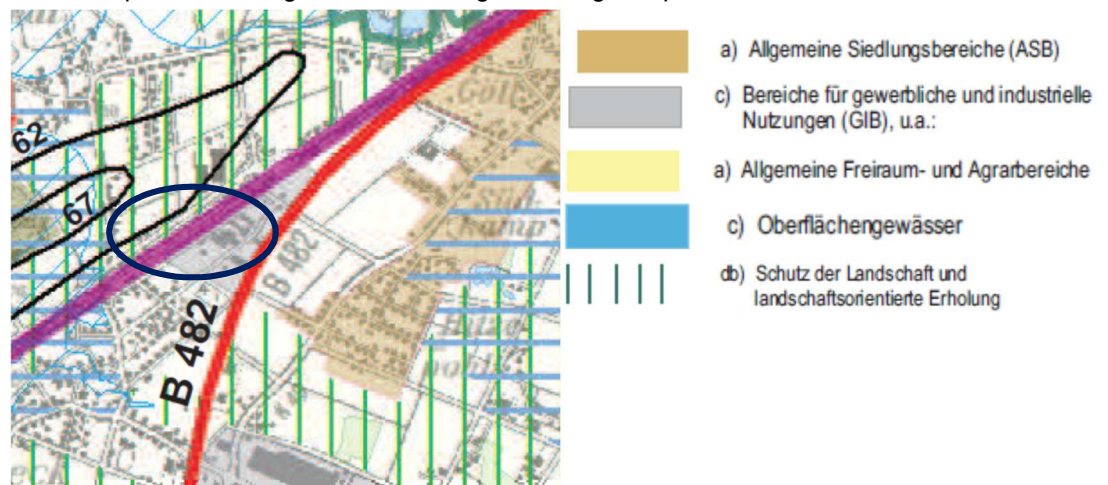


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan (ohne Maßstab)  
Kartengrundlage: Regionalplan Blatt 9

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit noch im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Rahmen der bereits im Verfahren befindlichen 102. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: öffentliche Auslegung im August/September 2014 durchgeführt) wird der FNP dem Planungsziel angepasst, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen.



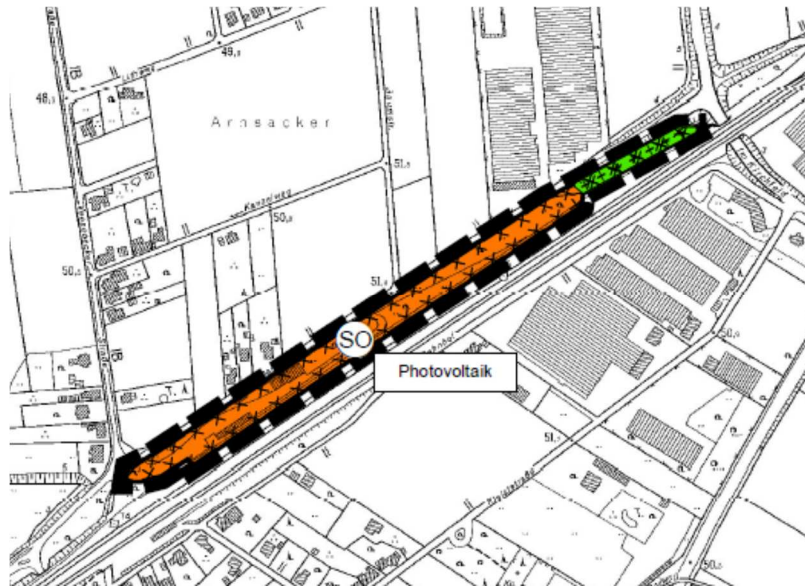


Abb. 5: Darstellung der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)  
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte DGK 1 : 5.000

### 3.2 Landschaftsplan

Der für das Gebiet maßgebliche Landschaftsplanes „Porta Westfalica“ trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen.



Abb. 6: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes (ohne Maßstab)  
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte DGK 1 : 5.000

### 3.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

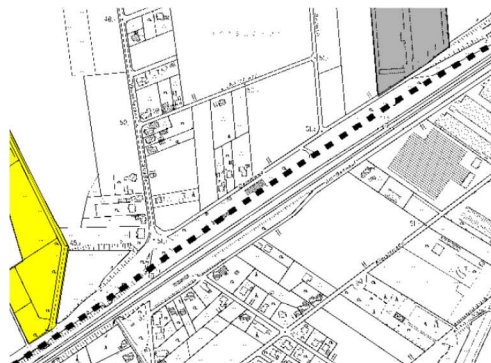


Abb. 7: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte I des Landschaftsplanes (ohne Maßstab)  
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte DGK 1 : 5.000

### **3.4 Städtebauliches Konzept**

Die Planung soll den Bau einer Photovoltaikanlage sichern und auf Definitionsgrundlage der Bauordnung und der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Gestaltung anpassen.

Um die konkrete Errichtung einer Freiland-Photovoltaik-Anlage planungsrechtlich abzusichern, wird nunmehr ein „Sondergebiet Photovoltaik“ festgesetzt.

Die Anlage wird aus einer aufgeständerten Solarstromanlage sowie den erforderlichen Nebeneinrichtungen wie Trafostation und Zaunanlage bestehen. Die erzeugte elektrische Energie wird in das öffentliche Leitungsnetz eingespeist.

Die Zufahrt (Erschließung) erfolgt über den Dammweg. Da die Nutzung des Sondergebietes grundsätzlich nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden ist, sind der Ausbau zusätzlicher Erschließungsstraßen oder sonstige Maßnahmen nicht erforderlich.

Die bauliche Nutzung der Fläche orientiert sich an den aktuellen technischen und baulichen Standards für die beabsichtigte Nutzung. Das Baugebiet wird durch die Festsetzung eines Sonderbaugebietes im Sinne des § 11 BauNVO und durch die Festsetzung von Maßen der baulichen Nutzung gegliedert, so dass die zukünftig zulässige Nutzung, die nächstgelegene schützenswerte Nutzung (Wohnbebauung) nicht beeinträchtigen können.

Das städtebauliche Konzept und das Grün- und Freiflächenkonzept sieht einen 3 m breiten Grünstreifen sowie eine Höhenbegrenzung vor. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde verzichtet, da die Versiegelung durch die Anwendung einer Pfähling für die Photovoltaikfelder sehr gering ist.

Die private Grünfläche ist als Schutzfläche für die Zauneidechse zu gestalten (vgl. Kapitel Artenschutz).

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Umweltprüfung**

Nach § 13a i.V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten, da für diesen Bebauungsplan nur eine wesentliche geringere Fläche beansprucht wird (vgl. Flächenbilanz in Kap. 6).

### **4.2 Eingriffs- und Ausgleichregelung**

Nach § 13a (2) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn entsprechend § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist hier der Fall.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist für diesen Geltungsbereich ein Landschaftspflegerischer Begleitplan und ein Umweltbericht erarbeitet worden. Der Umweltbericht kommt zu folgenden Ergebnis: Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt entstehen..

### **4.3 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten ist zur Flächennutzungsplanänderung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt worden, der im Juni 2014 durch ein Gutachten der Landschaftsarchitekten GmbH Kortemeier Brokmann ergänzt wurde. Dieser Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als Anhang 1 beigefügt.

Von der Planung sind verschiedene Biotope betroffen. Eine Relevanz für den Artenschutz ist aus dem Einordnung des Plangebietes im Landschaftsraum als lineares Element am Rande der Weseraue mit einer Ausdehnung bis zum für den Artenschutz wertvollen Höhenzug des Weser- und Wiehengebirges zu sehen. Eine genaue Betrachtung offenbart in dem Verlauf des bahnbegleitenden Grünzuges jedoch immer wieder Lücken. Die Umsetzung der Planung

wird die vorhandene Biotopfunktion als lineares Landschaftselement in seiner ökologischen Funktion voraussichtlich nicht nachhaltig beeinträchtigen. Um das zu gewährleisten, sind im Randbereich möglichst noch Gehölze zu erhalten. Für Fledermäuse ist das Gebiet als Lebensraum nur von untergeordneter Bedeutung. Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Für gehölzorientierte Brutvögel verschlechtert sich die Situation im direkten Plangebiet. Eine Beachtung der Vogelbrutzeiten bei unvermeidlichen Rodungen von Gehölzbeständen ist unerlässlich. Da aber gleichwertige Bestände in der unmittelbaren Nähe vorhanden sind, wird eine nachhaltige Beeinträchtigung der lokalen Populationen voraussichtlich nicht stattfinden. Es kommt zu keinem Eingriff in die Populationen. Die Auswirkungen dieser Planung auf Amphibien sind voraussichtlich nicht von Relevanz.

Im Ergebnis der Vorprüfung (Stufe I) wie auch des bereits vorliegenden „Fachbeitrags Artenschutz“ zur 102. FNP-Änderung (PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH (2012A) wird ersichtlich, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse betroffen sind. Um ihre ökologische Funktion im Raum auch weiterhin aufrecht erhalten zu können bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG auszuschließen, sind daher funktionserhaltende CEF-Maßnahmen für die Art durchgeführt worden, die der Schaffung / Aufwertung geeigneter Habitatstrukturen dienen. Diese Ersatzhabitate wurden in direkter funktionaler Verbindung zu den gestörten Lebensstätten bereits vor Beginn der Bautätigkeiten realisiert (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Unter Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG, auch für die Zauneidechse, auszuschließen.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in einem vormals gewerblich genutzten Bereich, der dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Die Planung steht im Einklang mit der Funktion der Stadt als Regionaler Wachstumskern und Mittelzentrum und den Vorgaben nicht mehr genutzte Industriebrachen wieder nutzbar zu machen.

Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Belange des Denkmalschutzes und Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Ein alternativer Standort kommt für das Vorhaben nicht in Frage, da es sich um eine Konversionsfläche handelt.

### **5.2 Wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan trifft geeignete Festsetzungen für die Zulässigkeit:

- eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 BauNVO).

Er sichert darüber hinaus geeignete Flächen für die Schaffung von Lebensraum für die Zauneidechse auf einer privaten und einer öffentlichen Grünfläche.

### **5.3 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Planungsziel, den Bau einer Photovoltaik-Freianlage zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "regenerative Energienutzung durch Photovoltaik" festgesetzt. Die hier zulässige Art der Nutzung wird durch die Definition des Baugebietstyps in der BauNVO bestimmt.

Danach ist die Errichtung von Solarmodulen einschließlich der notwendigen baulichen Konstruktionen zulässig. Nebenanlagen die der Zweckbestimmung dienen, sind ebenfalls zulässig.

Die Stadt grenzt damit die Art der baulichen Nutzung durch andere störende Nutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen, aus. Damit wird ein Fokus auf die Installation regenerativer Energiegewinnung gelegt.

#### 5.4 Maß der baulichen Nutzung/ Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch durch die Angabe der Gesamthöhe festgesetzt

Die Höhe als Gesamthöhe wird einheitlich definiert. Der Bezugspunkt Höhe wird durch die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen über Geländeoberkante festgesetzt. Der Bezugspunkt Geländeoberkante ist ausreichend konkret, da die gegebene Höhenlage des Geländes nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt und damit nicht zulässig sind, verändert werden kann.

#### 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Auf den privaten und öffentlichen Grünflächen sind bereits Maßnahmen zur Lebensraumoptimierung der Zauneidechse hergerichtet worden (CEF-Maßnahmen).

Zauneidechsen benötigen für ihre tägliche Aktivität Möglichkeiten zur Thermoregulation und somit möglichst hohe Temperaturgradienten auf kleinem Raum sowie Beutetiere und Schutz bietende Bereiche. Im Jahresverlauf sind insbesondere trockene und gut isolierte Winterquartiere sowie geeignete Eiablageplätze wichtig. Eine Population kann sich nur dann erfolgreich etablieren, wenn alle Ansprüche innerhalb des Aktionsradius bedient werden können. Zusammengefasst kann von folgendem Habitatschema ausgegangen werden:

- lockeres, gut drainiertes Substrat,
- unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageplätzen,
- spärliche bis mittelstarke Vegetation (Bedeckungsgrad 20-30%), entscheidend sind dabei Stratifizierung, Vegetationshöhe und –deckung, weniger die Pflanzenart; zu stark verbusste Habitate werden gemieden,
- mosaikartig strukturiert, teilweise südexponiert, wärmebegünstigte, ebene, offene Flächen;
- zahlreiche Holzstubben, Totholzhaufen, dornige Gebüsche wie Brombeere, Grashorste als Sonnplätze, Verstecke u.a.;
- offener, lockerer, grabfähiger Boden, sandig bis leicht lehmig, bis mind. in 50 cm Tiefe grabfähig, größtenteils sonnenexponiert;
- kein Einsatz von Dünger oder Bioziden feststellbar.

Bei der Lebensraumfläche im Plangebiet handelt es sich um ehemalige Gleisflächen

sowie um derzeit überformte Flächen. Der Bahnschotter liegt offen. Angrenzende Bereiche beherbergen bereits eine Teilpopulation der Zauneidechsen. Die als Reptilienlebensraum notwendigen Habitatstrukturen und -elemente wie Deckungsstrukturen, Sonn- und Eiablageplätze fehlen aktuell zum Teil.

#### Maßnahmen zur Lebensraumoptimierung

##### Sandauftrag

Da der vorhandene Boden sehr fest ist und keine Grabfähigkeit aufweist, ist ein Auftrag mit Sand notwendig. Zudem weist der vorhandene Boden augenscheinlich einen hohen Lehmannteil auf. Dies führt zu einem verstärkten Aufwuchs ruderaler Stauden, später auch von Gehölzen, und würde mittelfristig zu einer stark abnehmenden Eignung als Zauneidechsen-Lebensraum führen. Ein Sandauftrag bewirkt hier ein Aushagern der Fläche. Nach Blanke<sup>1</sup> sind die grabbare Tiefe des Bodens (möglichst > 30-50 cm, optimal > 70 cm) sowie der Vegetationsstruktur und -höhe die wichtigsten Schlüsselfaktoren für die Habitatqualität und wichtiger als die Exposition und Neigung. Dementsprechend soll die gesamte Fläche - bis auf die Pflanzflächen an der Nordgrenze der Fläche - mit Sand abgedeckt werden. Der Sandauftrag soll im Mittel ca. 50 cm aufweisen und mit bewegtem Relief aufgetragen werden. Das heißt, es sollen in unregelmäßigen Abständen - mindestens jedoch in 6 Bereichen - ungleichmäßige Sandwälle mit einer Ausrichtung von West nach Ost geformt werden. Damit entstehen auch geneigte, stärker besonnte Flächen und Bereiche, die eine tiefere Grabbarkeit aufweisen. Da die Fläche nur vom Südwesten aus zugänglich ist, sollte - von Südwest nach Nordost - ein

---

1 Blanke, Ina: "Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten", Laurenti-Verlag Bielefeld, 2010

ca. 2,5 m breiter Arbeitsbereich mit weniger Sandauftrag herausgearbeitet werden. Dieser Bereich wird zur Herstellung der Fläche benötigt. Dazu soll hier eine spätere Befahrbarkeit erhalten bleiben.

Im Süden ist - anschließend an die Fläche - auf der gesamten Länge Bahnschotter vorhanden. Um dieses wertvolle Biotopelement nicht weiter zu beeinträchtigen ist es notwendig, die angrenzende Böschung vor dem Sandauftrag abzuflachen. Der Aushub kann - wenn er zunächst aufgelockert wird - auf der Fläche als lockeres Haufwerk verbleiben. Der Sandauftrag soll so aufgetragen werden, dass kein vorhandener Bahnschotter überschüttet wird. Dazu ist die Böschung nicht bis unten abzudecken, da der Sand sonst unmittelbar auf den Schotter rutschen würde. Auf eine Ansaat der abgedeckten Bereiche wird verzichtet, da im Bereich der südlich angrenzenden Bahn auf den ungenutzten Gleisflächen genügend geeignete Kontaktvegetation vorhanden ist. Es ist davon auszugehen, dass sich innerhalb einer Vegetationsperiode bereits eine gewisse Begrünung einstellen wird. Ein dichter, vollständiger Bewuchs ist nicht erwünscht, da offene Sandbereiche auch dauerhaft vorhanden sein sollen.

### Biotopelemente

Zauneidechsen benötigen Sonnenplätze in Verbindung mit guten Deckungs- und Fluchtmöglichkeiten. Dazu eignen sich Schutthalden und Holzstubben sowie weitere hölzerne Elemente. Typisch ist daher eine Verzahnung von zum Sonnen genutzten Substraten mit lebender Vegetation, die als Versteck und Jagdgebiet genutzt wird (siehe auch Abb. 8).

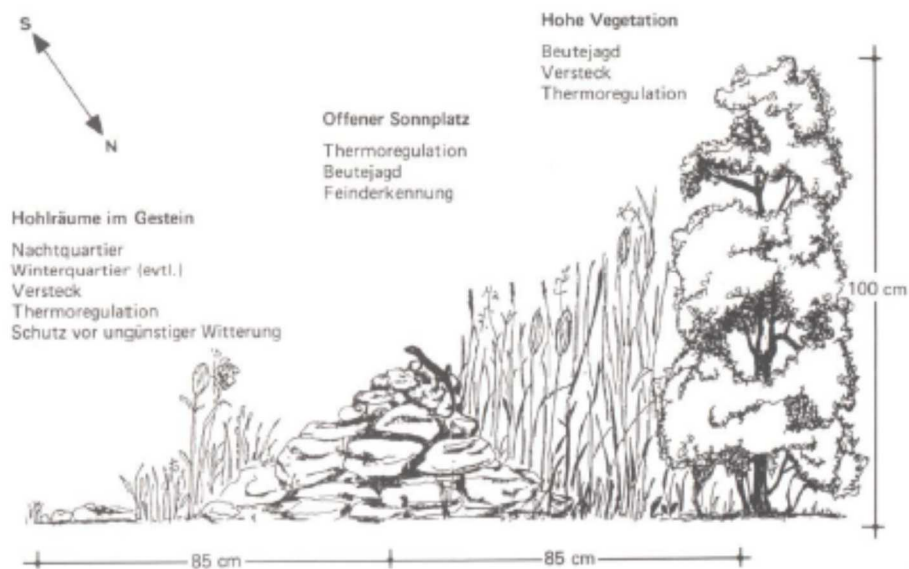


Abb. 8: Sonnenplatz-Habitat der Zauneidechse mit Hinweisen auf die Bedeutung der einzelnen Teilstrukturen

Entnommen aus Landschaftspflegerischer Begleitplan Büro Lauterbach

Hölzerne Substrate werden im Vergleich zu anderen Materialien überproportional häufig genutzt. Daher wurden auf der gesamten Fläche, insbesondere aber auch entlang der Südgrenze (siehe Planzeichnung), folgende Biotopelemente eingebracht:

- Baumstubben
- liegendes Totholz
- Rundholzhaufen
- Grobes Gestein, lückig aufgesetzt, Durchmesser ca. 2 - 3 m, ca. 1 m hoch („Lesesteinhäufen“, Überkorn, bevorzugt Material aus heimischen Kieswerken)