

Die Grundlage des Lageplans ist die aktualisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche bis heute durch Digitalisierung entstanden ist. (DTM-System ETR388, Lageplan 480, WktM 2005).
 Die Planzeichnung wird durch eigene Vermessungen ergänzt. Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Lageplan und der Gelände sind möglich!
 Es wird keine Gewähr für Lagerfähigkeit von Punkten, Linien oder aus der Grafik entnommener Koordinaten übernommen.
 Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten:
 Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Nachbargrundstücken, Flurstücksgrenzen, Leitungen oder sonstigen topographischen Gegebenheiten sind örtliche Vermessungen erforderlich. Das gleiche gilt, wenn genaue Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Grenzen oder zwischen Gebäuden und Grenzen erforderlich sind.
 Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik entnommen werden!
 Wichtiger Hinweis!
 Bei der Übertragung von Grafiken per ZIP und/oder per eMail auf unterschiedliche Programmiersysteme besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielsystem. Es gilt in jedem Fall die Darstellung der analogen Karte!
 Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die ursprüngliche Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Ewald Strodt, Wolfsburg.
 Fa. Ewald Strodt, Wolfsburg, 20.03.2025

Lageplan Maßstab 1:1.000
 (technischer Lageplan / Plangrundlage)
 Gemeinde Ehra-Lessien
 Ortsteil Ehra-Lessien Flur 25
 A-Nr.: 25P1125
 Datum: 20.03.2025

Vermessungsbüro Wolfsburg
 Dipl.-Ing. Ewald Strodt
 Schillerstraße 62
 38440 Wolfsburg
 Tel. 05361-2789-0
 Mail: Info@Vermessung-Wolfsburg.de

970/550



Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet erneuerbare Energie, Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

OK 3,5 m Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 und § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO))
 - Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaik" gem. § 11 BauNVO: Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie die diesem Nutzungszweck dienenden Anlagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO: Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Die Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet sind wie folgt beschränkt:
 - Die Höchstgrenze für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird mit 3,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 - Ausgenommen von Ziffer 3.1 a) sind technische Gebäude sowie Masten für Scheinwerfer und die Überwachung der Baugebiete. Die Oberkante von technischen Gebäuden (OK = Firstoberkante bei geneigten bzw. Oberkante Attika bei flachen Dächern) darf eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.
 - Die Errichtung von Einfriedungen ist bis zu einer Höhe von 2,40 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
 - Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist der von dem Gebäude/ des jeweiligen, zusammenhängenden Photovoltaikmoduls an der höchsten Stelle der gewachsenen Geländeoberfläche angeschnittene Punkt.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
 - Das sonstige Sondergebiet ist außerhalb der Flächen für die Aufständerung der Solarmodule und Nebenanlagen, Zufahrten und Wege sowie die Anpflanzfestsetzungen auf mindestens 95% seiner Gesamtfläche durch die Anlage von trockener Gras- und Staudenflur zu entwickeln.
 - Die Zaunfelder von Einfriedungen sind so anzuordnen, dass zwischen der Unterkante des Zaunfeldes und der Geländeoberfläche ein offener Durchlass von mindestens 0,20 m Höhe verbleibt.
 - Die Solarmodule sind so aufzuständern, dass zwischen der Unterkante des Moduls und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 0,80 m eingehalten wird.
 - Anpflanzfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Innerhalb der Fläche 1 ist ein Offenlandbereich zu entwickeln. Die Fläche ist mit der Anlage von halbruderalen, trockenen Gras- und Staudenfluren anzulegen. Versiegelungen bis zu insgesamt 200 m² für Zuwegungen sind zulässig.
 - Innerhalb der Fläche 2 ist die Anlage von halbruderalen trockenen Gras- und Staudenfluren anzupflanzen. Der vorhandene Wirtschaftsweg innerhalb der Fläche bleibt erhalten. Einfriedungen und Bauten jeglicher Art sind innerhalb der Fläche 2 untersagt.
 - Innerhalb der Flächen 1 und 2 soll unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten die Durchführung einer standortgerechten Initialbegrünung mit einer gebietsheimischen, trockenheitsresistenten, kräuterreichen Rasensaat für Biotopentwicklungsflächen (konventionelle Ansaatstärke) erfolgen. Das Ziel ist es, eine dauerhafte trockene Gras- und Staudenflur zu etablieren und deren Entwicklung zu einer artenreichen, halbruderalen, trockenen Gras- und Staudenflur durch extensive Pflege zu fördern.

- Innerhalb der Fläche 3 ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke ohne Lücken aus standortheimischen Gehölzen zu entwickeln. Eine Ergänzung mit Laubbäumen ist möglich. Pflegeschnitte der Gehölze sind bis auf eine Mindesthöhe von 2,40 m zulässig.
 - Hinsichtlich der Anpflanzungen sind gebietseigene Gehölzarten des Vorkommensgebiets (VKG 2) mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden (siehe Anlage: Merkblatt BS 12 AUM Niedersachsen zur Anlage strukturreicher Blühstreifen, Leitflächen zur Verwendung gebietseigener Gehölze).
 - Pflanzqualität und Pflanzzeitpunkt
 Die Anpflanzungen sind in mindestens folgender Pflanzqualität auszuführen:
 Bäume: Heister, 2 x v, 150 bis 200 cm
 Sträucher: verpflanz, vier Triebe, 60 - 100 cm
 Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.
- 4.3 Anpflanzfestsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Innerhalb der Fläche 4 sind die vorhandenen Gehölzbestände sowie die vorhandenen Bäume entsprechend ihres Bestandes dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen.
 - Sämtliche Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend des Erstbesatzes zu ersetzen.
 - Im Plangebiet sind innerhalb der Flächen mit Grünordnungsmaßnahmen sowie innerhalb der Flächen mit Bindung und Erhaltung Einfriedungen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 5 Sonstige Festsetzung (§ 9 Abs. 1a und Abs. 2 BauGB)
- 5.1 Die unter der Ziffer 4 getroffenen Festsetzungen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Ausgleich/ Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die nach Ziffer 1 zulässige Nutzung zugeordnet.
- 5.2 Die Rückbauverpflichtung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, welcher zwischen der Gemeinde Ehra-Lessien und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin gegenüber der Gemeinde, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Nutzung zum Rückbau der Anlage. Sofern die gem. Ziffer 1 zulässige Nutzung aufgegeben wird, entfällt auch die Pflicht zur Durchführung und zum Erhalt der Maßnahmen ersatzlos. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile sind dann fachgerecht zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Die Nachnutzung der Flächen wird innerhalb eines Jahres nach Aufgabe der Nutzung wieder der ursprünglichen Inanspruchnahme als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB zugeführt (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 5.3 Für die Einrichtung von Kompensationsflächen für die Feldlerche als Ausgleich für den Lebensraumverlust von Feldlerche-Brutpaaren werden externe Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Die CEF-Maßnahmen werden vor Satzungsbeschluss von der Gemeinde verbindlich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger gesichert.

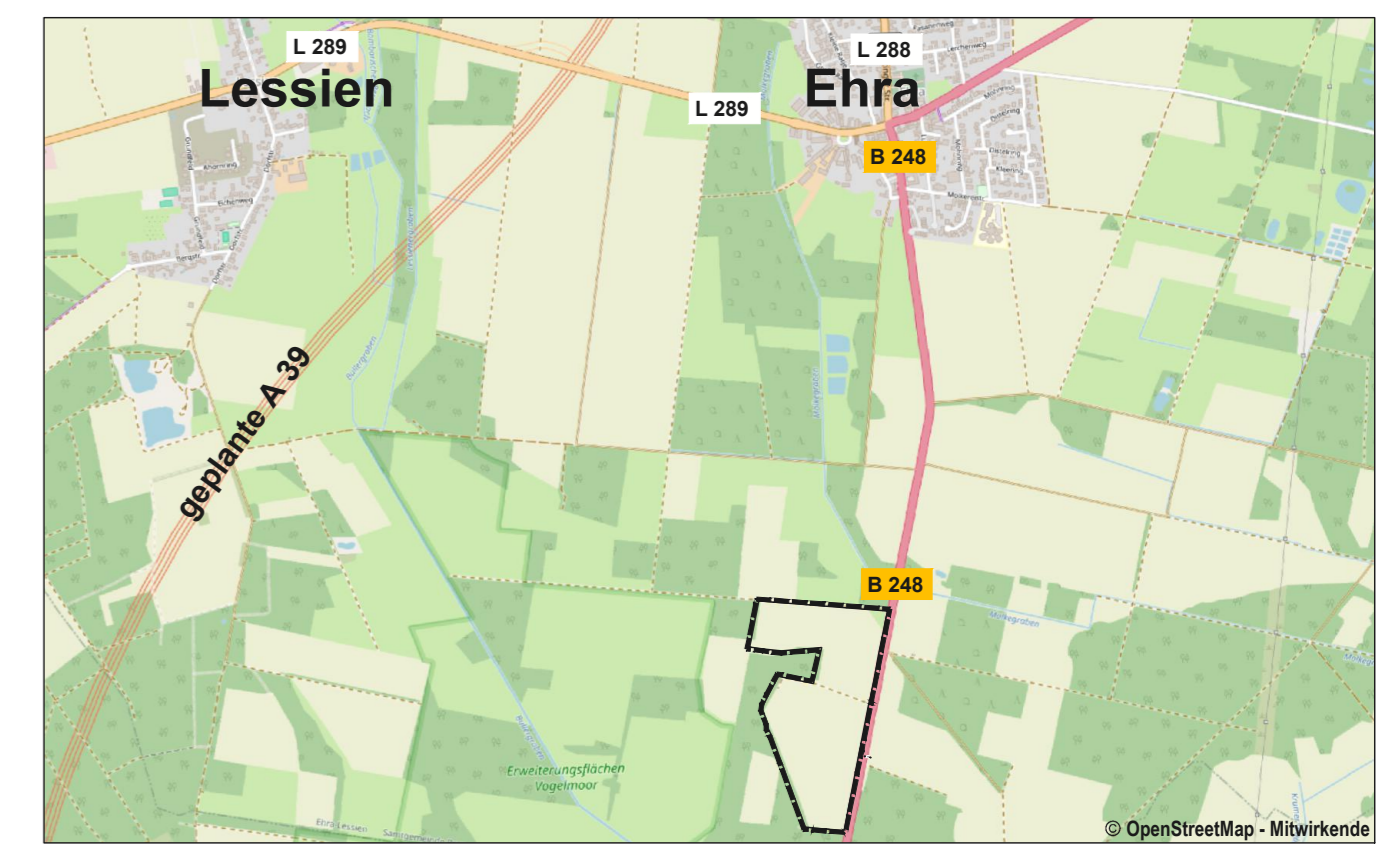
Hinweise

Grünordnerische Maßnahmen

- Extensive naturnahe Grünflächen im Bereich der Solarmodule
 Die Flächen sind als halbruderal trockene Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Es soll für das erste Jahr nach Fertigstellung sowie für zwei weitere Jahre Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen werden. Anschließend erfolgt auf den Flächen im einjährigen Turnus eine späte Mahd (August/September) unter Abfuhr des Mahdguts zum Nährstoffentzug. Es ist sicherzustellen, dass ein möglicher Neophytenaufwuchs unterbunden wird. Die Fertigstellung ist durch die UBB zu überprüfen.
- Pflege und Unterhaltung:
 Die Pflege und Unterhaltung sind dauerhaft sicherzustellen. Dies bedeutet, dass die Flächen nur einmal pro Jahr unter Abfuhr des Mahdguts geschnitten werden, um eine Aushagerung der intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen zu erzielen.

Planzliste

Art	Acer campestre
Feld-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ahorn	Carpinus betulus
Hain-Buche	Cornus mas
Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Roter Hartriegel	Corylus avellana
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigflügeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriff. Weißdorn	Crataegus monogyna
Plaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wild-Äpfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus



Gemeinde Ehra-Lessien

Energiepark auf dem Plost

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) BauGB