Die Grundlage des Lageplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche teilweise durch Digitalisierung entstanden ist, (UTM-System ETRS89, Legendre 489, Whlamd 9999). Der Rissgrundlage wurde durch eigene Vermessungen ergänzt. Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Lageplan und der Örtlichkeit sind möglich ! Es wird keine Gewähr für Lagerichtigkeit von Punkten, Linien oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.

Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten: Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Nachbargebäuden, 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 ermittelt werden !

Wichtiger Hinweis !
Bei der Übertragung von Grafikdaten per DXF und/oder per eMail auf unterschiedliche Programmsysteme besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielsystem. Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der analogen Karte !

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die unschriftliche Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Ewald Stroot, Wolfsburg.

Fa. Ewald Stroot, Wolfsburg, 20.03.2025

Lageplan Maßstab 1: 1.000
(technischer Lageplan / Plangrundlage)

Gemeinde Ehra-Lessien
Gemarkung Ehra-Lessien Flur 25
A.-Nr.: 25PL1126
Datum: 20.03.2025

Vermessungsbüro Wolfsburg
Dipl.-Ing. Ewald Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361-2788-0
Mail: Info@Vermessung-Wolfsburg.de

970/550

AH 09.2026
AH 06.2025
MP 01.2025

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2025)

LGLN

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 unterschildlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), § 11 und § 23 Baunutzungs-verordnung (BauNVO))

1.1 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.

1.2 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).

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 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.

3 Höhen baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Die Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet sind wie folgt beschränkt:
a) Die Höchstgrenze für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird mit 3,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
b) 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.
c) Die Errichtung von Einfriedungen ist bis zu einer Höhe von 2,40 m zulässig. Die Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
d) 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.

4 Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
a) 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.
b) 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.
c) Die Solarmodule sind so aufzuständern, dass zwischen der Unterkante des Moduls und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 0,80 m eingehalten wird.

4.2 Anpflanzfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
a) Innerhalb der **Fläche 1** ist ein Offenlandbereich zu entwickeln. Die Fläche ist mit der Anlage von halbruderalen, trockenen Gras- und Staudenfluren anzulegen. Die Offenlandbereiche sind mittels auf den Standort angepassten Saatgutes oder per Mahdgutübertragung anzulegen. Für diese Flächen ist ein Maßnahmenkonzept zu entwickeln aus dem die Pflege hervorgeht. Bei der Pflege ist die Abfuhr des Mahdguts, sowie die insektenfreundliche Mahdpraxis zu beachten. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist ausnahmsweise die Zuwegung für die Erschließung von 200 m² des Sondergebietes "Photovoltaik" zulässig.
b) 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.
c) Innerhalb der **Flächen 1 und 2** soll unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten die Durchführung einer standortgerechten Initialbegrünung mit einer gebietsheimischen, trockenheitsresistenten, kräuterreichen Rasenansaat 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.
d) Innerhalb der **Fläche 3** ist eine mindestens dreireihige Strauchhecke locker aus standortheimischen Gehölzen zu entwickeln. Eine Ergänzung mit Laubbäumen ist möglich. Pflegeschnitte der Gehölze sind bis auf eine Mindesthöhe von 2,30 m zulässig.
e) 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, Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze).
f) Pflanzqualität und Pflanzzeitpunkt
Die Anpflanzungen sind in mindestens folgender Pflanzqualität auszuführen:
Bäume: Heister, 2 x v, 150 bis 200 cm
Sträucher: verpflanzt, 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)
a) 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.
b) Sämtliche Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend des Erstbesatzes zu ersetzen.
c) 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 beabsichtigten, 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 Feldlerchen-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

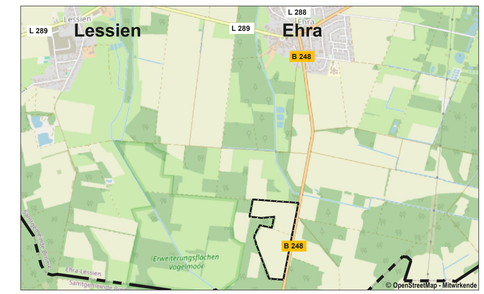
Hinweise

Grünordnerische Maßnahmen

1. 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 Entwicklungspflege 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.
2. 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.
3. Aufgrund ihres Gefährdungspotenzials der Gefährdungsstufe 1 "Schutzbedürftige Bereiche mit besonderer Gefährdung Dritter" gemäß RPS 2009 können PV -Freiflächenanlagen nur außerhalb des erweiterten kritischen Abstandes AE gem. RPS 2009 ohne Fahrzeugrückhaltesysteme errichtet werden. Ein Nachweis, dass der kritische Abstand AE entsprechend dem vorliegenden Gelände eingehalten wird, ist vom Vorhabenträger im weiteren Genehmigungsverfahren beim Straßenbaulastträger vorzulegen. Die erforderlichen Abstände zwischen Fahrbahnrand und Neupflanzungen müssen eingehalten werde, dabei ist bei Pflanzungen in Fahrbahnnähe zu berücksichtigen, dass diese zu gefährlichen Hindernisse im Sinne der RPS heranwachsen.

Gehölzauswahlliste Landkreis Gifhorn (Stand 06/25)

Arten (lateinischer Name)	Arten (deutscher Name)
Bäume I. Größe	
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Bäume II. Größe	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher	
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryfus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Gewöhnliche Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Gemeinde Ehra-Lessien

Energiepark auf dem Plost

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig