

STADT
DELBRÜCK



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 142
„Energiepark Nordhagen I“

Plangebietsabgrenzung:

Gemarkung: Hagen
Flur: 2
Flurstück: 15 , 67 tlw.
Größe des Plangebietes: 9,65 ha

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- A1. Zeichnerische Festsetzungen
A2. Vorhaben- und Erschließungsplan
B. Angabe der Rechtgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung - Umweltbericht

A1. Zeichnerische Festsetzungen



A2. Vorhaben- und Erschließungsplan



C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen und Abgrenzungen

(§ 9 Abs. 7 BauGB und §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet

mit der Zweckbestimmung „Freilandanlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie als Agri-Photovoltaikanlage“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Darin sind zulässig:

- Freiflächen-Photovoltaikanlagen einschließlich
- bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaikmodule) in Aufständerung / Modul- / Montageteischen
- bauliche Anlagen / Gebäude mit technischen Einrichtungen wie Wechselrichter, Transformatorenstationen, Übergabestationen, Umspannbauwerke als Umspann-Schaltanlagen, Ortsnetzstationen, Batteriespeicher, Solarbatterien bzw. Solarakkumulatoren einschließlich out-door-Systemen mit 20-40-Fuß-Batteriecontainern
- Erschließungsflächen zur Unterhaltung der Anlage im Betrieb einschließlich der Unterflur-Einspeise-Versorgungsleitung
- Zeitweilige / vorübergehend bzw. befristete Einrichtung von Montageflächen, Lager- und Entsorgungsflächen, Zugewungen zur Errichtung bzw. zum Rückbau der Anlage

Innerhalb des Sondergebietes sind Betriebe, Betriebsteile, bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen sowie deren Nutzung, die der Ausübung des Begriffes der Landwirtschaft nach § 201 BauGB und einem landwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen sind, zulässig, sofern sie der Vorhaben- und Erschließungsplanung mit der Errichtung der Agri-PV nicht entgegenstehen.

C.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

Grundfläche

Zulässige Grundfläche als Mindest- und Höchstmaß

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist für bauliche Anlagen / Modul- / Montageteische eine Fläche von maximal 6,91 ha bei einer Mindestfläche von 5,0 ha zulässig. Für die Modul- / Montageteische-Reihen gilt ein Mindestabstand der Pfosten / Aufständerung untereinander von 10,00 m. Bauliche Anlagen / Gebäude mit technischen Einrichtungen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn deren Grundfläche insgesamt 0,2 ha nicht überschreitet.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind

- die Flächen zur Erreichbarkeit zum Zwecke der Unterhaltung der baulichen Anlagen / Gebäuden mit technischen Einrichtungen sowie
- die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach Maßgabe der örtlichen Brandschutzdienststelle zu berücksichtigen und zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

zulässige Modulhöhe (MH) in Meter als Mindest- und Höchstmaß

HBA 4,00 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HBA) in Meter

Modulhöhe-MH:

Photovoltaikmodule mit Rammpfosten (Modultische) mit einer Mindesthöhe von 2,10 m und einer maximalen Höhe - Oberkante der Module - von 6,00 m. Die Errichtung der Modultische kann im First in offener sowie geschlossener Form und höhenverstellbar erfolgen.

Höhe baulicher / technischer Anlagen - HBA:

Technische Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m.

Höhenbezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der Geländeoberfläche gemäß § 18 BauNVO gelten die Höhen der Planzeichnung. Die Höhen in Meter über NNH (Normalhöhennull), (DGM), Geobasis NRW, Land Nordrhein-Westfalen, Erfassung 12/2022, Abruf 09/2025, „Datenlizenz Deutschland - Zero“ (https://www.govdata.de/de/zero-2-0))

Die Ermittlung der Höhe hat jeweils in der Mitte der baulichen Anlage zu erfolgen.

Zur Ermittlung der für die bauliche Anlage maßgeblichen Bezugshöhe sind im Planleit entsprechende Referenzhöhen als unterer Bezugspunkt durch Planeintrag bestimmt. Die Referenzhöhen sind verbindlich heranzuziehen.

Zwischenwerte sind innerhalb der maßgeblichen Grundfläche der baulichen Anlage durch Interpolation zu ermitteln. Weicht die tatsächliche NNH-Höhe nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die MH / HBA hinzuzurechnen, jedoch nur bis maximal + 0,50 m.

Als Obere Bezugspunkte gelten:

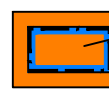
MH: oberer Abschluss Modulreihe; hochgeklappte Modulreihenoberkante
HBA: oberer Abschluss Attika bei Flachdach, First bei geneigtem Dach

C.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit Baukörperlängen von über 50 m zulässig.

Baugrenze gem. § 23 BauNVO



überbaubare Grundstücksfläche für Agri-PV-Module

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bedingtes Baurecht

Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind in dem Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

§ 9 FStrG Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone

— — — Anbaubeschränkungszone 40m vom Fahrbahnrand der B 64

----- Anbauverbotszone 20 m vom Fahrbanrand der B 64

C.6 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 BauO NRW)

Einfriedung

Einfriedungen sind a) nur, sofern aus versicherungstechnischen Gründen zwingend erforderlich b) ausschließlich innerhalb des festgesetzten Sondergebietes c) bis zu einer Höhe von maximal 2,00 Meter über der Geländeoberfläche plus Übersteigungsschutz (45° einreihig) mit einem Bodenabstand von im Mittel mindestens 0,20 Meter, d) als grün gefärbte bzw. mit grünem Kunststoff ummantelte offene Zäune (z.B. Maschendrahtzaun) zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist ausschließlich als Übersteigungsschutz zulässig. Soweit aus Gründen des Brandschutzes die Errichtung einer Einfriedung im oberen Bereich im Süden des SO-Gebietes, in der potenziellen Richtung B 64 mit Gewebematten auszustatten.

D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandenes Gebäude für Land- und Forstwirtschaft

vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Gewässerverlauf mit Fließrichtung

Gemarkungsname und Flurnummer

Grenze der Flur

Grenze der Gemarkung

Bemaßung in Meter

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz / Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Ausgleichsmaßnahme)

Anlage einer Schwarzbrache auf einer bisher als intensivacker genutzten Fläche auf dem Flurstück 42, Flur 2 in der Gemarkung Hagen

Die Fläche wird nicht eingesät, da ein gutes Samenpotenzial im Boden vorhanden ist. Um ein flächiges, hochwüchsiges Vegetationsaufkommen zu verhindern und überwiegend Offenbodenbereiche zu erhalten, ist die Fläche jährlich zwischen dem 15.08. eines jeden Jahres und dem 01.03. des Folgejahres zu mähen (mit Abtransport des Schnittgutes) und zu grubbern. Sollten sich im Bereich der Ausgleichsfläche dauerhaft und flächig hochwüchsiges Wildkräuter etablieren, die trotz regelmäßigem Umbruch und Mahd bereits während der Brutzeit (01. März bis 15. August) dichte Bestände bilden und die Fläche für die Art somit abwerten, ist für die Dauer von einem Jahr eine unmittelbar angrenzende Brachfläche westlich als Ausgleichsfläche zu etablieren. Durch die einmalige intensive Nutzung der eigentlichen Fläche, können die Wildkrautbestände hier wieder eingedämmt werden. Im Bedarfsfall ist die Flächenverschiebung zu wiederholen. Ausnahmslos kein Befahren der Kiebtzinsel während der Brutzeit vom 01.03. bis 15.08.. Vollständiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung.

Artenschutzrechtliche Ausgleichs- / und Vermeidungsmaßnahmen (Naturschutzbezogene Regelungen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB))

Zur Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Ausgleichs- / und Vermeidungsmaßnahmen zwingend zu berücksichtigen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

Bauzeitenregelung

Um einen Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, ist die Bauzeitfreimachung außerhalb der Brutzeit des Kiebtz (Anfang März - Mitte August, nach SÜDBECK ET AL. 2025) durchzuführen. Die Baumaßnahme ist somit außerhalb des o.g. Brutzeitfensters, d.h. in der Zeit von Mitte August bis Ende Februar des Folgejahres (15. August bis 28./29. Februar) zu beginnen. Ein vorzeitiger Baubeginn ab dem 1. August ist vertretbar, wenn die reguläre Ernte im Eingriffsbereich zu dem Zeitpunkt bereits stattgefunden hat. Vor dem 28./29. Februar begonnene Bauarbeiten können außerdem fortgeführt und während des o.g. Brutzeitfensters fertig gestellt werden, sofern gewährleistet werden kann, dass die Ruhepausen zwischen den aktiven Bauphasen einen Zeitraum von sieben Tagen nicht überschreiten (Vergrämungswirkung). Bei Ruhepausen von mehr als sieben Tagen hat eine vorläufige Besatzkontrolle durch fachlich versiertes Personal stattzufinden, bei der zu prüfen ist, ob es in der Zwischenzeit zur Ansiedlung des Kiebtzes im Eingriffsbereich oder dessen Umfeld gekommen ist. Der artspezifische Störadius des Kiebtzes (100 m) ist dabei zu beachten. Die mit der Besatzkontrolle betraute Person ist der Unteren Naturschutzbehörde vorab zu benennen. Des Weiteren sind die damit verbundenen Dokumentationen der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Paderborn (UNB) unaufgefordert vorzulegen.

Maßnahme

Maßnahmenfläche Flurstück 42, in der Flur 2, Gemarkung Hagen

A. Extensivierte Ackernutzung

Damit der Acker dauerhaft als Bruthabitat genutzt werden kann, ist hier grundsätzlich auf die Anlage von Winterungen zu verzichten. Eine Ausnahme hierbei können Zwischenfrüchte sein, welche jedoch zu Beginn der Brutsaison ab dem 01.03. eines jeden Jahres vollständig in den Boden eingearbeitet sein müssen. Eine Stoppebrache über die Winterperiode ist als Schwarzbrache über das ganze Jahr wäre ebenfalls möglich. Somit soll gewährleistet werden, dass zu Beginn der Brutzeit keine hohe, dichte Vegetation besteht, die den Kiebtz ggf. vergrämen könnte. Als Feldfrucht wird Mais gelegt, welcher durch die lückige Vegetationsstruktur während der Ansiedlungsphase der Kiebtze ein attraktives Bruthabitat darstellen kann. Nach dem Abstecken der Gelege ist das Befahren der Ackerfläche bis zum 15.08. eines jeden Jahres nur mit reduzierter Geschwindigkeit (maximal als 8 km/h) zulässig, um das Überfahren von nicht flüggigen Jungtieren aufgrund dann größerer Fluchtmöglichkeiten weitgehend zu vermeiden. Die Fläche ist durch Außerbetriebnahme der Drainage weiter zu vernassen. Die Düngung ist auf einen einmaligen Durchgang pro Jahr zu reduzieren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf einen einmaligen Durchgang pro Jahr zu reduzieren (Herbizid 1 x jährlich Ende Mai/ Anfang Juni).

B. Geleeschutz

Die vorhandene Gelege auf dem gesamten Flurstück 42 sind zunächst von einer fachlich versierten Person auszumachen und zu dokumentieren. Die Gelege werden dann durch die Markierung mit schmalen Stangen kenntlich gemacht. Hierbei ist pro Gelege eine Fläche von wenigstens 6 x 6 m um das Gelege herum vorgesehen. Bei der Bewirtschaftung der Fläche werden die so markierten Gelegebereiche von 6 x 6 m umfahren, wodurch diese nicht zerstört werden. Aufkommende Kräuter im direkten Gelegeumfeld bieten den geschlüpften Küken in den ersten Tagen eine zusätzliche Deckung und aufgrund dort lebender Kleinsttiere ein zusätzliches Nahrungsangebot. Als Nestmarkierung bieten sich Klebbänder ca. 1 m lange Bambusstäbe mit „Fähnchen“ aus rotem Klebeband am oberen Ende an.

C. Kiebtzinsel

Die Größe der Fläche beträgt rund 1,8 ha (mindestens 18.083 m² gem. naturschutzrechtlichem Ausgleich für die Energieparke Nordhagen I, II und III).

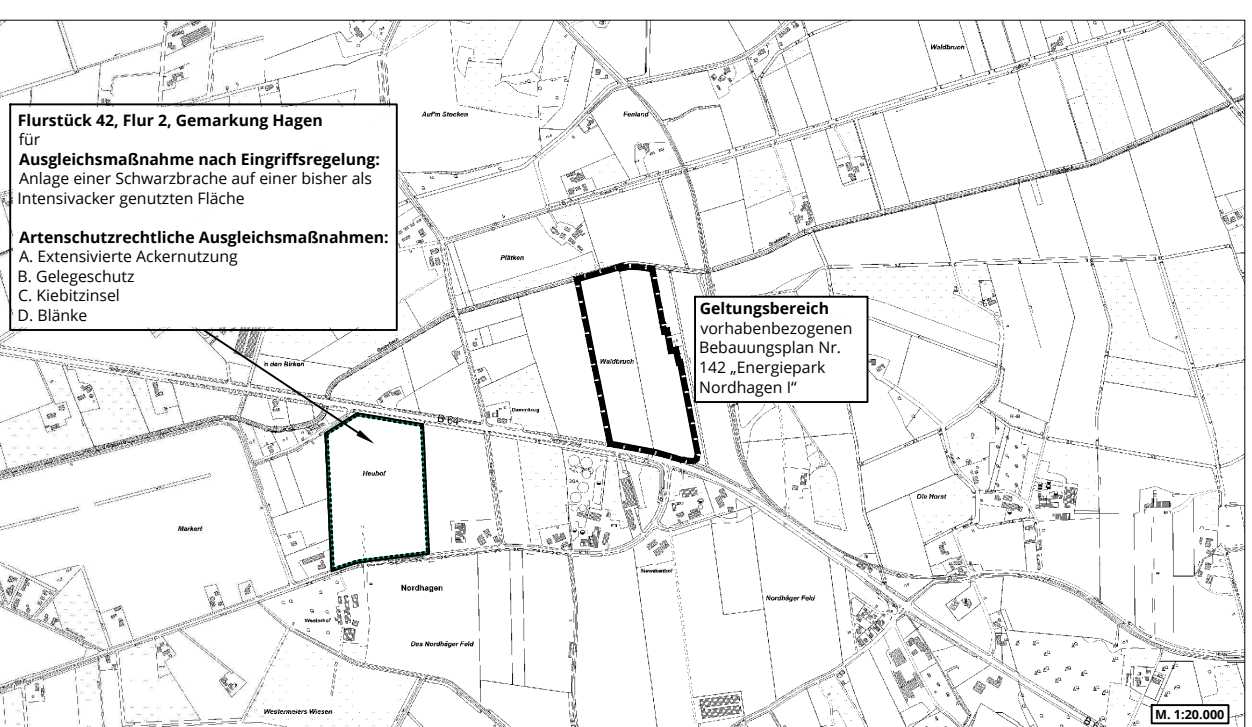
Ausnahmslos kein Befahren der Kiebtzinsel während der Brutzeit vom 01.03. bis 15.08.. Vollständiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung.

Um ein flächiges, hochwüchsiges Vegetationsaufkommen zu verhindern und überwiegend Offenbodenbereiche zu erhalten, ist die Fläche jährlich zwischen dem 15.08. eines jeden Jahres und dem 01.03. des Folgejahres zu mähen (mit Abtransport des Schnittgutes) und zu grubbern. Sollten sich im Bereich der Kiebtzinsel dauerhaft und flächig hochwüchsiges Wildkräuter etablieren, die trotz regelmäßigem Umbruch und Mahd bereits während der Brutzeit der Kiebtze dichte Bestände bilden und die Fläche für die Art somit abwerten, ist für die Dauer von einem Jahr eine unmittelbar angrenzende Brachfläche westlich als Kiebtzinsel zu etablieren. Durch die einmalige intensive Nutzung der eigentlichen Kiebtzinsel, können die Wildkrautbestände hier wieder eingedämmt werden. Im Bedarfsfall ist die Flächenverschiebung zu wiederholen. Die Blänke, die in diesem Fall außerhalb der Kiebtzinsel liegt ist vollständig und zuzüglich eines umlaufenden Abstandes von 10 m nicht mit zu bewirtschaften und insbesondere nicht zu Düngen und nicht mit Pflanzenschutzmitteln in Kontakt zu bringen.

D. Blänke

Größe mindestens 100 m², Tiefe maximal 60 cm. Flache Ufer mit einem Böschungswinkel von 1:15 bis 1:20 zur Vermeidung von Verlusten durch Ertrinken. Ggf. kleine Inseln in der Blänke (unter Berücksichtigung der Böschungswinkel). Aufkommende Binsen, Röhrichte und Gehölze oder sonstige Hochstauden und dichte Vegetationsbestände sind zu Beginn des Jahres (Januar - Februar) mit Hilfe eines Freischneiders zu entfernen, um den Kiebtzen eine freie Sicht zu ermöglichen. Anfallendes Schnittgut ist hierbei zu entfernen. Die Anlage erfolgt im Bereich vorhandener nasser Stellen, die aber aktuell kein Wasser während der Brutzeit führen.

Übersichtsplan Ausgleichsfläche Gemarkung Hagen, Flur 2, Flurstück 42



Bodenschutz

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme (Stell- und Lagerflächen, Fahrwege) ist auf ein Mindestmaß und auf möglichst bereits versiegelte bzw. befestigte Flächen zu beschränken. Sämtliche Flächen, die ausschließlich während der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden (z.B. Lager- und Stellflächen), sind unter Berücksichtigung der DIN 18300 nach Abschluss der Tätigkeiten so wieder herzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben.

Zum Schutz des Oberbodens und zum Erhalt der natürlichen Bodenstruktur sind das BBodSchG sowie die entsprechenden DIN-Normen (z.B. DIN 18300, DIN 18915, DIN 19731) sowie die zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Normen und Regelwerke anzuwenden und einzuhalten. Bei der Zwischenlagerung wird das Bodenmaterial gemäß den Anforderungen des DIN 19731 vor Verdrichtungen und Vernässungen geschützt; die Mieten werden profiliert und geglättet, für den humosen Oberboden wird die Höhe der Miete auf 2 m begrenzt, das Befahren der Bodenlager mit Radfahrzeugen wird vermieden.

Der Bodenausbau wird, sofern eine natürliche Bodenschichtung vorhanden ist, sorgfältig in Ober- und Unterboden getrennt, ortsnah separat gelagert und nach Abschluss der Maßnahme entsprechend des natürlichen Bodenaufbaus wieder eingebaut. Sollte ein Einbau nicht wieder möglich sein, wird der überschüssige Boden ordnungsgemäß entsorgt.

Um die Gefährdung des Bodens durch den Eintrag von Schadstoffen (z. B. Kraftstoffe, Öle) so gering wie möglich zu halten, sind Einrichtungen von baulichen Wartungs-, Reinigungs- und Betankungseinrichtungen ausschließlich auf befestigten Flächen anzulegen.

Sachgemäßer Umgang mit Betriebs- und Schmierstoffen oder Baumaterialien (z. B. ungebundener Zement) im Zuge der baulichen Umsetzung zur Vermeidung von Störungen des Bodengefüges durch Verdichtung auf lediglich bauläufig benutzten Flächen, sind durch bodenschonende Bauweisen und einem möglichst geringen Einsatz von schwerem Gerät vermeidbar; ist es unvermeidbar, derzeit nicht überbaute Bereiche in Anspruch zu nehmen, so sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Baggermatten) vorzusehen. Zudem müssen verdichtete Flächen nach Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht wieder hergestellt werden (z. B. durch Bodenlockerung).

Der Maschineneinsatz ist soweit möglich auf trockene Witterung zu beschränken, um die Beeinträchtigung des Bodengefüges gering zu halten. Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Vorgaben und DIN-Normen zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen durch betriebsbedingte Unfälle oder Katastrophen.

Grundwasserschutz

Es sollen ausschließlich biologisch abbaubare Reinigungsmittel für die Module genutzt werden.

Die Lagerung von wasserlöslichen/wassergefährdenden oder schwimmbaren Materialien zu vermeiden, um Stoffeinträge in den Naturhaushalt zu vermeiden.

Altlasten

Nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

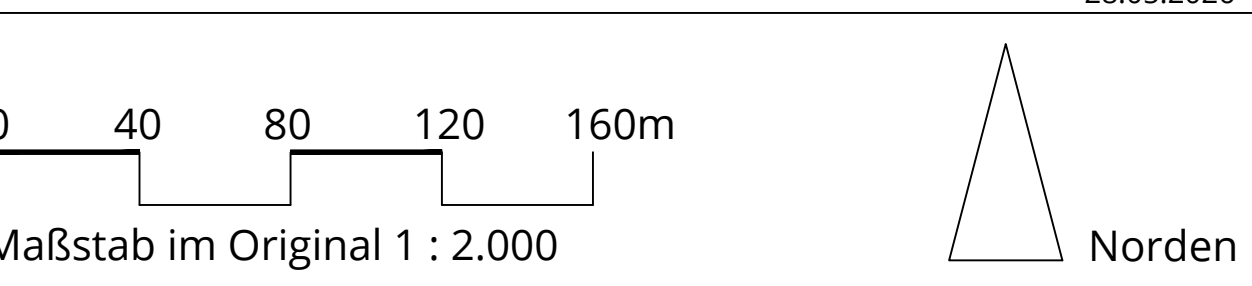
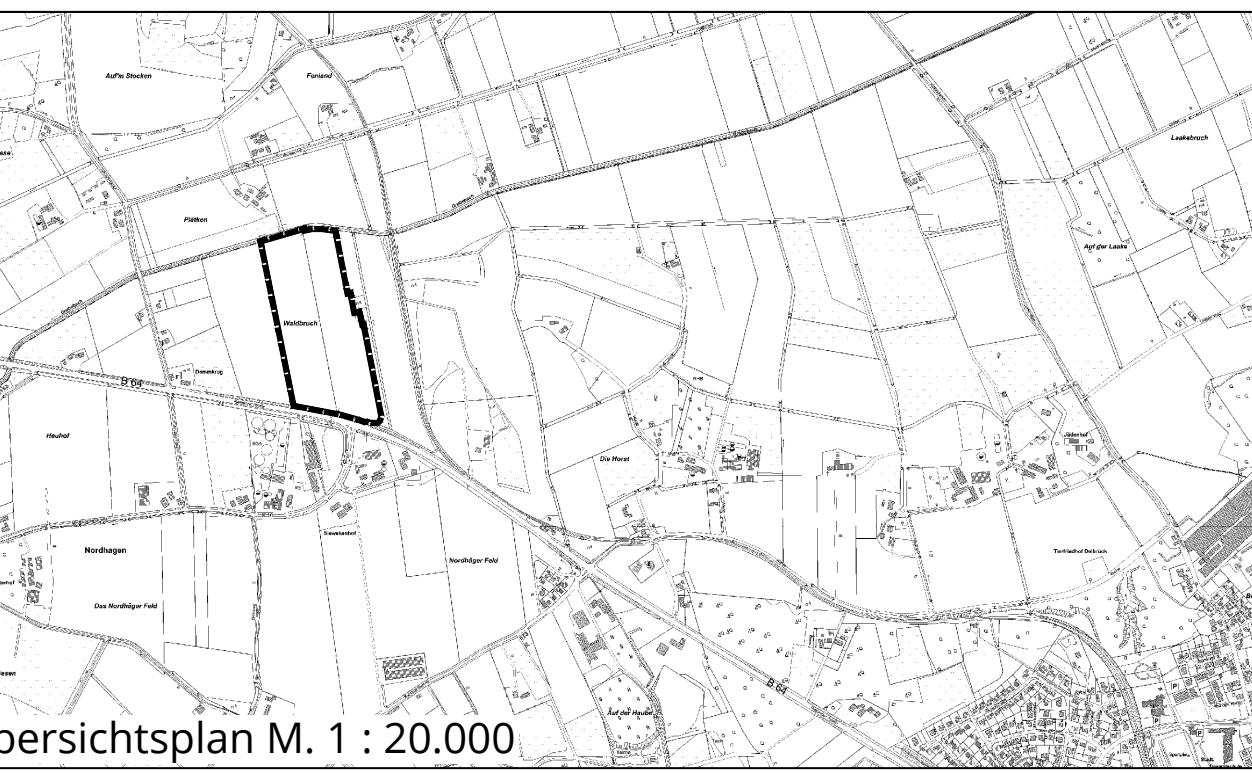


Stadt Delbrück

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 142 „Energiepark Nordhagen I“

Verfahrensstand: Entwurf

Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB



Drees & Huesmann
Stadtplaner
D-33689 Bielefeld
Tel. +49 5205 7298-0
Fax +49 5205 7298-2
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de