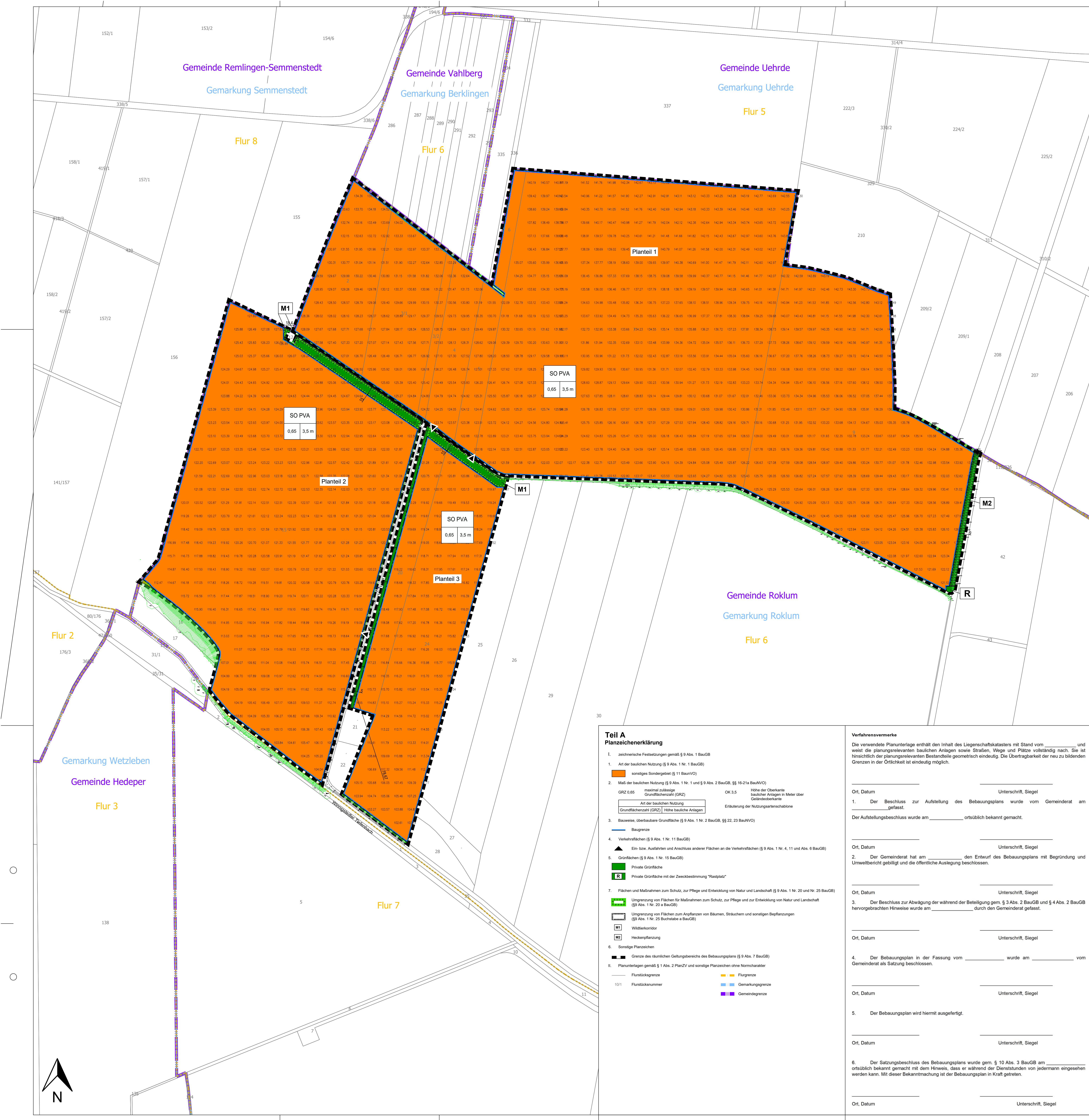




Teil B - Textteil

Planungsrechtliche Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ (SO PVA) festgesetzt.
 - In den Sondergebieten „Photovoltaikanlage“ (Teilflächen 1-3) sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
 - Solarmodule für Photovoltaik
 - Gebäude für Transformatoren, Übergabe-/Verteilstationen
 - Anlagen für Überwachungskameras
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage
 - die für die Erschließung der Anlage erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und innere Erschließungen
 - Einfriedung durch Zäune sowie Toranlagen
 - Löschwasserbrunnen/-kissen oder Zisternen und sonstige Anlagen zum Brandschutz
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO sind Solarmodule sowie bauliche Anlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
 - Einfriedungen und Masten sind entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Abstandsflächen sind nicht einzuhalten, soweit nach Landes-bauordnung zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 16 ff. BauNVO)**
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für die Sondergebiete „Photovoltaikanlage“ auf 0,65 festgesetzt. Eine Übersetzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Die insgesamt zulässige voll- bzw. teilversiegelte Fläche darf eine Größe von 18.628 m² bzw. 27.942 m² nicht überschreiten. Als teilversiegelte Flächen gelten wasserundurchlässig hergestellte Befestigungen, insbesondere die in Textfestsetzung 5.1 genannten Ausführungen.
 - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO „Photovoltaikanlage“ darf maximal 3,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche (GOK) betragen.
 - Der Abstand der Modulunterkanten zur jeweils anstehenden Geländeoberkante muss mindestens mind. 0,8 m betragen.
 - Die Höhe der Trafostationen ist als Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 5 m über der Geländeoberfläche zulässig. Die festgesetzte maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen darf zudem ausnahmsweise von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten (z.B. Antennen, Blitzschutzanlagen u.ä.) bis zu einer Höhe von 12 m über dem Höhenbezugspunkt überschritten werden, sofern dies aus technischen Gründen erforderlich ist. Die technischen Anlagen dürfen dabei einen Flächenanteil von maximal 10 Prozent der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
 - Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**
 - Wege und Zufahrten und Plätze innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind unbefestigt oder in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.
 - Der Abstand der Zaununterkante zur Bodenoberfläche muss durchgehend 15 – 20 cm betragen. Schiefe, offene Dreiecke an Ober- und Unterkante des Zauns sind unzulässig. Der Einsatz von Stacheldraht ist verboten.
 - Auf den gesamten Sondergebietsflächen ist zwischen und unter den Modulen Extensivgrünland durch die Ansaat von zertifiziertem regionalen Saatgut anzulegen. Um die Habitatsteigerung des Solarparks für bodenbrütende Arten und als Nahrungsraum für weitere Brutvögel zu optimieren, sind die Maharbeiten extensiv durchzuführen. Eine Beweidung der Flächen ist der Mahd vorzuziehen. Sofern innerhalb des Solarparks gemäht werden soll, sind die Bruträume insbesondere von Bodenbrütern zu berücksichtigen, damit keine artenschutzrechtlichen Verstoßbestände (Tötungs- und Zerstörungsverbot) ausgelöst werden. Aufgrund nachgewiesener Vorkommen der Arten Feldlerche, Grauammer, Rebhuhn, Wachtel und Schafstelze ist als frühester Mahdzustpunkt Anfang August einzuhalten. Es sollen 1 – 2 Schnittmehle, wobei die Schnitthöhe auf mindestens 10 cm festzusetzen ist. Die Bereiche unter den Modulen können hierbei aus technischen Gründen öfter gemäht werden, allerdings erst, wenn die Höhe der Vegetation die Höhe der Module erreicht. Eine Mulch oder der Einsatz eines Mähroboters ist auszuschließen. Auf den Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
 - Zwischen den einzelnen Photovoltaikmodulelementen sind offene Fugen (Lücken) von mindestens 2 cm Breite vorzusehen. Der Abstand zwischen den offenen Fugen darf 2 m nicht überschreiten.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zur Förderung einer natürlichen Biotopausprägung und zur Reduzierung des Schadstoffeintrags auf Pestizid- und Insektizid-sowie Düngemiteleininsatz zu verzichten.
 - Eine dauerhafte Beleuchtung der Photovoltaikanlage ist unzulässig. Ausgenommen sind temporäre Beleuchtungen zu Wartungs- und Reparaturzwecken.
 - Auf der Maßnahmenfläche M1 ist ein Wildtierkorridor mit einer Breite von 20 m anzulegen, mit einer zertifizierten regionalen Saatgutmischung anzuzuen und als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Auf der Maßnahmenfläche M2 ist die vorhandene Baumreihe durch die Pflanzung einer standortgerechten Strauchhecke zu ergänzen. Hierfür sind mindestens fünf der folgenden heimischen Gehölzarten zu verwenden: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Frühe Traubenkirsche (Prunus padus), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa) und Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
 - Der Pflanz- und Reineinsatzland hat mindestens 1,25 m zu betragen. Ergänzend ist ein mindestens 1,5 m breiter Kraut- und Staudensaum mit überjährigen Allergestreifen anzulegen. Die Gehölze sind gruppenweise in Gruppen von jeweils drei bis vier Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Es ist Pflanzgut aus anerkannten regionalen Herkunft zu verwenden. Die Gehölze sind als fachgerechte Baumschulware geeigneter Qualität auszuführen. Zum Schutz der Anpflanzungen ist ein Wildschutzzäun mit einer Mindesthöhe von 1,8 m zu errichten. Der Zaun ist nach Sicherung der Gehölzentwicklung, spätestens jedoch nach acht Jahren, zurückzubauen. Die Anpflanzungen sind für die Dauer der Nutzung der Photovoltaikanlage zu erhalten. Abgibtige Gehölze sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Bodenkenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Zufallsfunde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese unverzüglich der Denkmalkommission, oder der Gemeinde bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Bodenschutz und Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und/oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Kampfmittel

Sollte sich während den Bauarbeiten der Verdacht auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel ergeben, ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu In-formieren.

Artenschutz und Eingriffsregelung

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Entsprechend des Artenschutzfachbeitrags sowie dem Umweltbericht und der Begründung wer-den folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen:

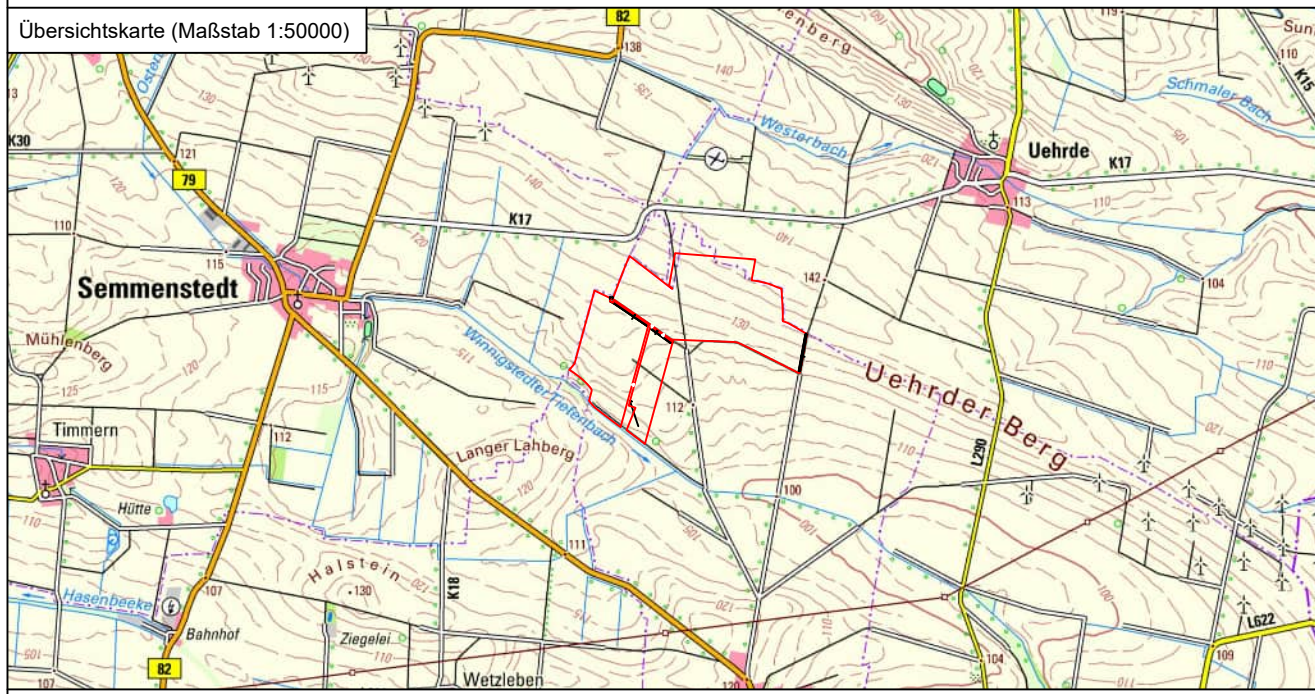
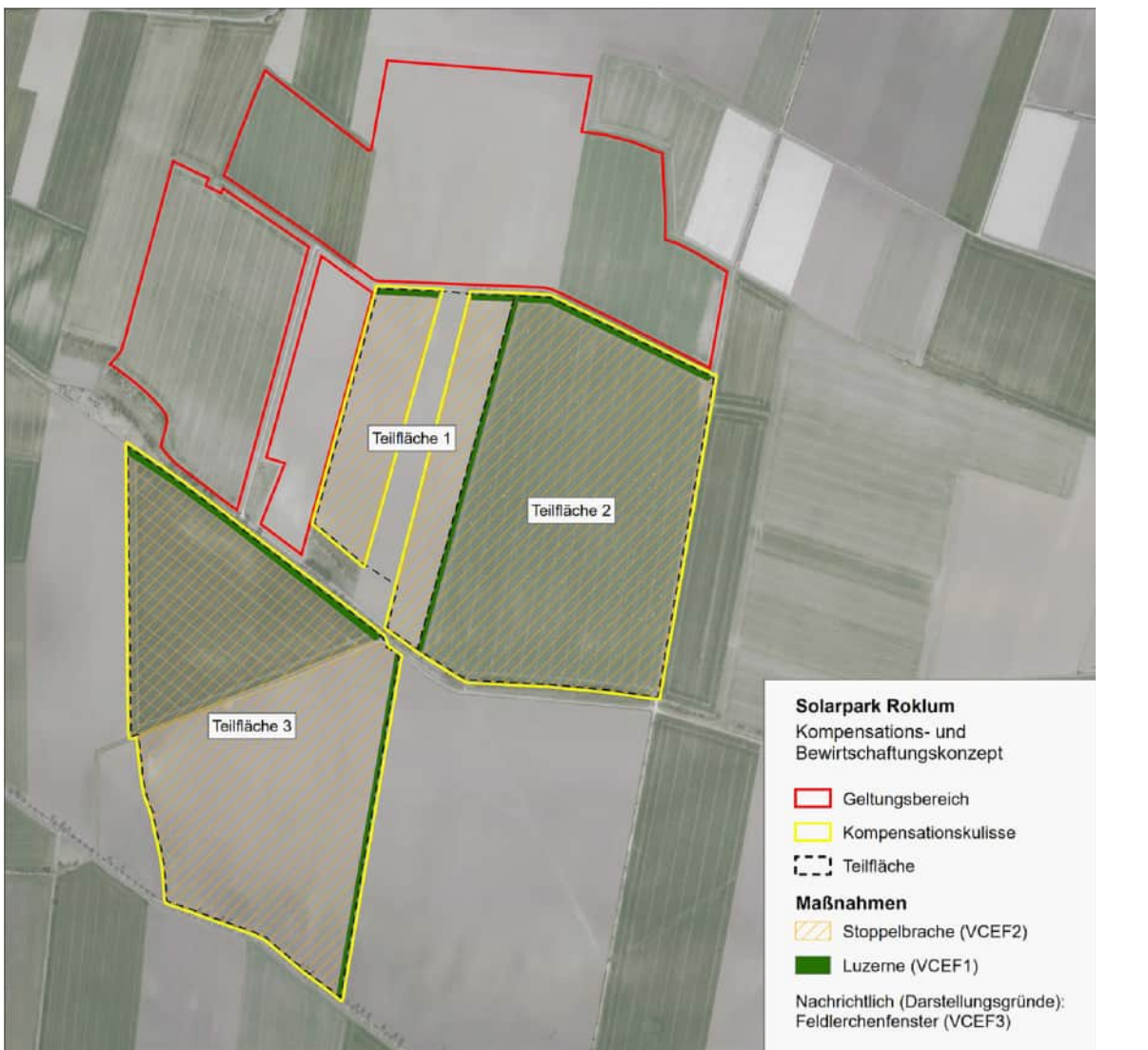
Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

V1	Durchgängigkeit der Einfriedung
V2	Anlage eines Wildtierkorridors
V3	Bodenschutzmaßnahmen
V4	Heckenpflanzung
A1	Kompensation der Inanspruchnahme von Biotopen
A2	Kompensation der Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung
A3	Kompensation der Beeinträchtigung des Bodens durch Verschattung
Vuer1	Bauzeitenregelung
Vuer2	An Bodenbrütern angepasstes Pflegeregime
Vuer3	Kartierung und Vergrämung Feldhamster
Vuer4	Vermeidung der Wiederbesiedlung

Vuer5	Umweltbaueingriff
Vuer6	Umsiedlung des Feldhamster

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen)

Vuer1	Anbau von Luzerne oder anderen kleinkeimigen Leguminosen Für den fälligen Verlust geeigneten Feldhamsterlebensraum auf 93 ha sowie dem Verlust von 15 Feldchenrevieren werden jährlich 3,5 ha Luzernestreifen innerhalb der Kompensationskuppe angelegt. Die Maßnahme CEF 1 ist eng verknüpft mit den Maßnahmen CEF 2 und CEF 3. Auf mehrjährigen Flächen sollen zur Bereicherung der Fruchtfolge Luzerne oder andere kleinkeimige Leguminosen angebaut werden. Diese können in Reinsaat oder als Gemengenanbau ausgebracht werden. Eine Aussaat sollte im Spätsommer bzw. Herbst erfolgen. Geeignet sind der fällige Anbau oder die Anlage von min. 12 m breiten Streifen als Randstrukturen. Die Mahden sind gestaffelt zu erfolgen: Es sollten pro Mahdterm ungenutzte Teilflächen vorhanden bleiben. Die erste Mahd kann ab dem 01. August erfolgen. Grundsätzlich sind zwei Mahdtermine pro Jahr möglich. Eine überjährige Standzeit wird empfohlen. Der Umbruch kann im zweiten Jahr ab Oktober erfolgen. Die Maßnahme dient der Schaffung von Nahrungshabitaten für Feldlerche und anderen Feldvögel. Zudem bieten die Strukturen Schutz und werden als Fortfluchtungsgebiete genutzt. Für den Feldhamster bietet die Fläche Nahrungsabbau und Bereiche zur Anlage von Bauen. Zudem profitieren Wachtel, Rebhuhn und Grauammer von der Maßnahme.
Vuer2	Stoppelbrachen, Ährenerte Für den fälligen Verlust geeigneten Feldhamsterlebensraum auf 93 ha werden jährlich 25,45 ha Stoppelbrache innerhalb der Kompensationskuppe angelegt. Die Maßnahme CEF 2 ist eng verknüpft mit der Maßnahme CEF 1. Auf Teilflächen des Gebiets sind Stoppelbrachen zu belassen. Dabei sollen möglichst lange Stoppeln (min. 20 cm) nach der Ernte bestehen bleiben und erst ab der Winterurte des Feldhamsters (Oktober) umgebrochen werden. Als weitere Variante bietet sich die Ansaat an. Hierbei werden nur die Ähren gemäht, was zu einer Stoppellänge von ca. 60 cm führt. Die Maßnahme dient der Schaffung von Rückzugsräumen für den Feldhamster und verschiedenen Feldvögeln und erhöht die Wahrscheinlichkeit von zurückbleibendem Korn als Nahrung. Angrenzend an die Luzernestreifen wird weiterhin ein Nacherntegebiet je Luzernestreifen vorgesehen. Dieser wird sich jeweils innerhalb der Feldhamstermaßnahmenfläche befinden. Hierbei wird ein drei Meter breiter Streifen nicht abgemäht, sondern bis in den Oktober stehen gelassen. So kann ein Nahrungsangebot für den Feldhamster bis zur Winterurte garantiert werden. Zudem werden durch die Bearbeitungsverzögerung Ackerschädlingsarten gefördert. Durch die Maßnahme profitieren zudem die Arten Rebhuhn und Grauammer.
Vuer3	Anlage von Feldchenfenstern Für den Verlust von 15 Feldchenrevieren werden jährlich 30 Feldchenfenster innerhalb der Kompensationskuppe angelegt. Die Maßnahme CEF 3 ist eng verknüpft mit den Maßnahmen CEF 1. Im laufenden Betrieb werden durch Anheben der Sämaschine bei der Aussaat künstliche Feststellen von mindestens 20 m² in Getreidefeldern geschaffen. Diese dienen der Feldlerche als Bruthabitate und erhöhen die Nahrungsverfügbarkeit. Um die Nester der Feldlerchen vor Fressfeinden zu schützen, sind die Fenster möglichst weit von Fahrspuren anzulegen, da diese durch Prädatoren bevorzugt begangen werden. Im Abstand von 10 m zu den Feststellen ist der Einsatz von Bioiden sowie mechanische Unkrautbekämpfung untersagt. Die Feldchenfenster müssen einen Abstand von 50 m zu Verkalstrukturen wie Holzstöcken oder Strommasten einhalten. Die Standzeit der Lerchenfenster richtet sich nach der Brutzeit der Feldlerche und dürfen daher bis Ende August nicht bearbeitet werden. Von der Maßnahme profitieren zudem die Arten Rebhuhn und Wachtel.



Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baumutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzielenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

Planaufstellende Kommune
Gemeinde Roklum
Im Winkel 4, 36230 Roklum

Vorhabenträger
KSD 45 UG (Haltungsbeschränkt) mit eingetragener Geschäftsführerin
c/o Kronos Solar Projects GmbH
Wolkenstraße 15, 85358 München

Entwurfsverfasser
Kronos Solar Projects GmbH
F. Lenz
bauleitplanung@kronos-solar.de

Datum:
Mai 2026

Landkreis:
Roklum

Gemeinde:
Roklum

Lagebezug:
ETRS89 UTM32
DHNZ016

Bebauungsplan
"Solarspark Roklum"

Entwurf

Projektbezeichnung:
Solarspark Roklum
Entwurf

Planmaß:
841 x 1189 mm DIN A0
1:2500

Blatt:
1