



Stadt Bad Iburg

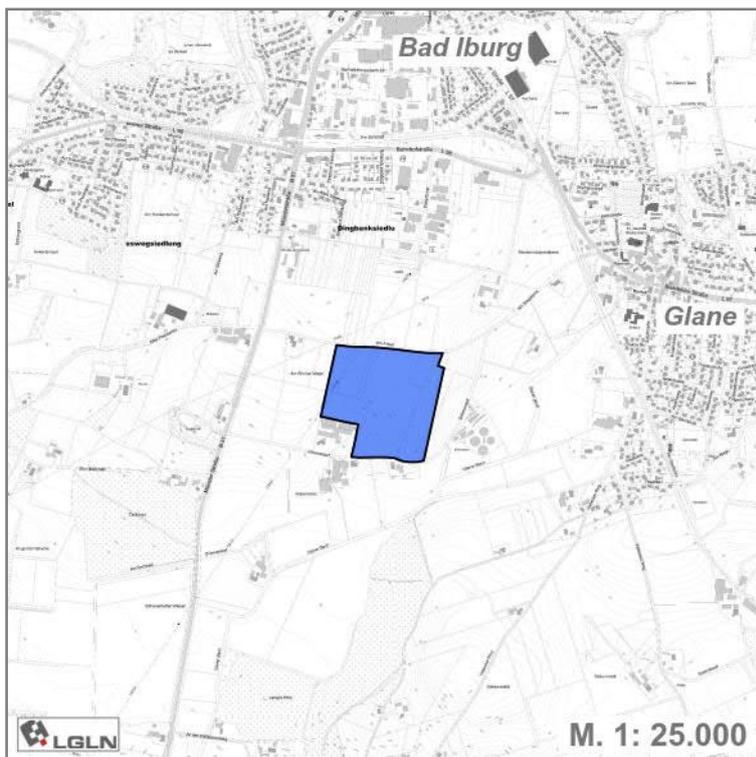
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 94 „Am Kreuzbrink“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Textliche Festsetzungen

- erneute öffentliche Auslegung -



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

**Änderungen ggü. dem Entwurfs-
stand vom Juni 2024 sind in roter
Schrift!**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Agri PV (§ 1 i. V. m. 11 BauNVO)

Es wird ein Sondergebiet Agri-PV (SO_{APV}) festgesetzt. Dieses dient der solaren Stromproduktion bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung der Fläche.

Im Sondergebiet Agri-PV sind ausschließlich folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- senkrecht aufgestellte Solarmodule (Photovoltaikanlagen), die in einem Reihenabstand von mindestens 8,0 m aufgeständert und punktuell im Untergrund verankert werden
- Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z. B. Technikgebäude, Stromspeicher-Container, Trafo-/Übergabestationen, (unterirdische) Kabelleitungen)
- Zufahrten und Wartungsflächen
- integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (Maximalhöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

a) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Die Höhe wird relativ zur natürlichen Geländeoberfläche als Maximalhöhe festgesetzt.

Die Maximalhöhe (H_{max}) ermittelt sich **innerhalb der Zone 1** als Abstand zwischen dem oberen Punkt der Anlage (Querriegel) und der Höhe der unmittelbar darunter verlaufenden natürlichen Geländeoberfläche, gemessen in der Modulmitte. **Innerhalb der Zonen 1 und 2 ermittelt sich die Maximalhöhe als Abstand zwischen dem oberen Punkt der Anlage (Querriegel) und der Höhe der unmittelbar darunter verlaufenden natürlichen Geländeoberfläche, gemessen am tiefsten Geländepunkt unterhalb des Moduls.**

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Antennen oder Masten sind **ausschließlich außerhalb des 110 kV Schutzstreifens** bis zu 3,0 m zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten, Wartungsflächen, Kabelleitungen sowie Einfriedungen.

4. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

a) **Gestaltung von Flächenbefestigungen**

Erforderliche Flächenbefestigungen (insb. Fahrwege und Wartungsflächen) sind nach Möglichkeit als begrünte Flächenbefestigungen herzurichten, mindestens jedoch in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein etc.). Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert i. S. d. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,3 ist.

b) **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das auf der Fläche und den baulichen Anlagen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches am Ort des Anfalls bzw. im unmittelbar angrenzenden Bereich über die belebte Bodenzone zu versickern.

c) **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die zeichnerisch abgegrenzten Maßnahmenflächen sind mind. für die Dauer des Anlagenbestandes als Extensivgrünland (Wiese oder Weide) anzulegen und zu pflegen. Die Anlage erfolgt unter Verwendung einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung (Herkunft: Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“) für artenreiches Grünland mit einem Blumenanteil von ca. 30 %. Der Einsatz von Pestiziden, chemisch-synthetischen Düngemitteln und Gülle sowie Pflegeumbrüche sind nicht zulässig.

5. **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. ~~20~~ 25a BauGB)**

a) **Private Grünflächen**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind Obstbaumreihen parallel zu den Straßen *Am Kreuzbrink* und *Scheventorf* zu pflanzen.

Die Bäume sind mit einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Plangebietsgrenze in Reihe zu pflanzen. Die Abstände zwischen den Obstbäumen betragen ca. 10 m, eine Erweiterung des Pflanzabstandes auf maximal 15 m ist je Pflanzgebotsfläche an maximal zwei Stellen für Durchfahrten zulässig.

Zu verwenden sind überwiegend alte, möglichst regionale Obstsorten mit einem Anteil von mindestens 60 % Apfelbaumsorten am Gesamtbestand. Pflanzqualität: Hoch- oder Halbstamm, Mindest-StU 8-10, Kronenansatz zwischen 1,40 m und 1,80 m

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und mit einem geeigneten Verbisschutz auszustatten.

Bei Ausfällen ist eine Ersatzpflanzung zum nächstmöglichen Zeitpunkt durchzuführen.

Die Unternutzung ist entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4. c) anzulegen und zu pflegen. Alternativ kann die Ansaat eines blumendominierten extensiven Saumstreifens erfolgen. Für die Ansaat ist geeignetes autochthones Saatgut mit einer mehrjährigen Mischung für Saumstreifen oder einer Mischung für Blumenwiese mit einem Blumenanteil von mindestens 50 %.

b) **Sondergebiet**

Freiflächen außerhalb des überbaubaren Bereiches: Für Freiflächen außerhalb des überbaubaren Bereiches gilt die textliche Festsetzung Nr. 4. c) entsprechend. Nicht überbaubare Bereiche zwischen Baugrenze und privaten Grünflächen können alternativ auch extensiv ackerbaulich genutzt werden.

Ansaat Modulreihen: Entlang der PV-Modulreihen ist für die Dauer des Anlagenbestandes ein insgesamt 1 m breiter Streifen (beidseitig der Module ca. 0,5 m) als artenreicher Saum-/Wiesenstreifen anzulegen und extensiv und unter Verzicht auf Düngemittel- und Pflanzenschutzmittelauftrag zu pflegen. Die Anlage erfolgt unter Verwendung einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung für artenreiches Grünland mit einem Blumenanteil von mindestens 30 %.

6. Befristung der PV-Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Mit der dauerhaften Außerbetriebnahme der Anlagen zur solaren Stromproduktion erlischt deren Zulässigkeit sowie die Zulässigkeit der mit dieser Nutzung einhergehenden Nebenanlagen. Zulässig bleibt die landwirtschaftliche Nutzung ~~auf der ganzen Fläche~~ im Geltungsbereich ~~ausgenommen der flächigen Pflanzgebote~~.

TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

1. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Eine Einfriedung des Sondergebietes ist in Form von Weidezäunen, lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder einer Kombination aus durchsichtiger Zaunanlage und vorgenannten Hecken zulässig. Bei Kombination von Hecken mit Zaunanlagen sind die Zaunanlagen grundstücksseitig hinter oder innerhalb der lebenden Hecken anzuordnen.

Ausnahmen können für durchsichtige Zäune ohne Eingrünung oder Solarzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m erteilt werden.

Eine Einfriedung der privaten Grünflächen ist in Form von Weidezäunen, freiwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder einer Kombination aus durchsichtiger Zaunanlage und vorgenannten Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig. Bei Kombination von Hecken mit Zaunanlagen sind die Zaunanlagen grundstücksseitig hinter oder innerhalb der lebenden Hecken anzuordnen und die Hecken mindestens in gleicher Höhe der Zaunanlage zu halten.

Zwischen Geländeoberkante und Zaun ist ein Bodenabstand von mindestens 20 cm einzuhalten.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden im Stadthaus der Stadt Bad Iburg beim Fachdienst Planen und Bauen eingesehen werden.

3. Lichtreflexionen

Zum Schutz der Nachbarschaft gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lichtreflexionen) sind die Solarmodule so auszuführen, aufzustellen und auszurichten bzw. zu schirmen, dass keine Blendwirkungen entstehen können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren in Form eines sog. Blendgutachtens zu erbringen.

4. Hochspannungsfreileitung

Vorhaben und Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

5. Bodenfunde

Östlich des Planbereichs sind bei Feldbegehungen jungsteinzeitliche Streufunde zutage getreten, die zusammen mit der Lage (Neigung nach Süd, Gewässernähe) das Gelände als siedlungsgünstig erscheinen lassen. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück ist daher rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten zu benachrichtigen, um diese ggf. begleiten zu können.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Osnabrück als Untere Denkmalbehörde und der Stadt- und Kreisarchäologie (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

7. Baugrunduntersuchung

Für eine sichere Planung und Bauvorbereitung insbesondere im Hinblick auf eine Stützenrammbarkeit wird eine auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

8. Bodenschutz im Zuge der Bauarbeiten und des Anlagenrückbaus

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes beim Bauen auf Grundlage der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen (siehe auch Umweltbericht Kapitel 3.2). Hierbei wird insbesondere auf die Regelungen der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) verwiesen.

Um die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Zuge der Errichtung wie auch des Rückbaus der Agri-PV-Anlage einschließlich Nebenanlagen angemessen zu berücksichtigen, wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung für den Anlagenbau wie auch für den Rückbau empfohlen.

9. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die erforderlichen Erdarbeiten außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen. Zulässig sind Bauarbeiten im Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte März. Sollen Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit begonnen werden, so ist einer Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten (insb. Feldlerche) durch Vergrämuungsmaßnahmen (z. B. regelmäßige Bodenbearbeitung) zu vermeiden. Dieses gilt gleichermaßen für noch unbebaute Teilbereiche des Baufeldes, sofern sich die Bauarbeiten bis in die Brutzeit hineinziehen.

10. Ausgleichsmaßnahme i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB

Um dem möglichen Verlust eines Feldlerchenreviers im Plangebiet zu begegnen, erfolgt vorsorglich die Optimierung einer nahegelegenen Ackerfläche. Die Maßnahme erfolgt auf dem rund 2,46 ha großen Flurstück 41/2 in der Gemarkung Ostenfelde, Flur 14. Das Flurstück befindet sich ≥ 200 m südwestlich des Geltungsbereiches. Vorgesehene Maßnahme: Anlage eines Blühstreifens mit Schwarzbrache in den Abmessungen 40 m x 120 m, Gesamtgröße rund 0,5 ha: Im östlichen Teil des o. g. Flurstücks erfolgt die Anlage eines Blühstreifens unter Verwendung einer artenreichen und autochthonen Saatgutmischung aus Wildpflanzen und geeigneten Kulturpflanzen (z. B. Mischung „Blühende Landschaft“). Auf allen Seiten der Blühfläche wird ein ca. 2 m breiter Schwarzbrachestreifen vorgehalten.

Die verbleibende Fläche des Flurstücks kann weiter ackerbaulich genutzt werden. Bei einer Bewirtschaftung mit Wintergetreide empfiehlt sich begleitend das Vorsehen von 3 bis 4 Feldlerchenfenstern mit einer von ca. 20 m².

Flankierend erfolgt ein Monitoring im Hinblick auf eine mögliche Wiederansiedlung der Feldlerche im Bereich des Bebauungsplangebietes bzw. eine Nutzung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Maßgaben des Kapitels 4.3 Umweltbericht. Sollte sich herausstellen, dass eine Nutzung des Bebauungsplangebietes durch die Feldlerche erfolgt, kann die hier beschriebene Ausgleichsmaßnahme eingestellt werden.

Die Umsetzung der Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 18. März 2025
Bu/Su-9386.011

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG