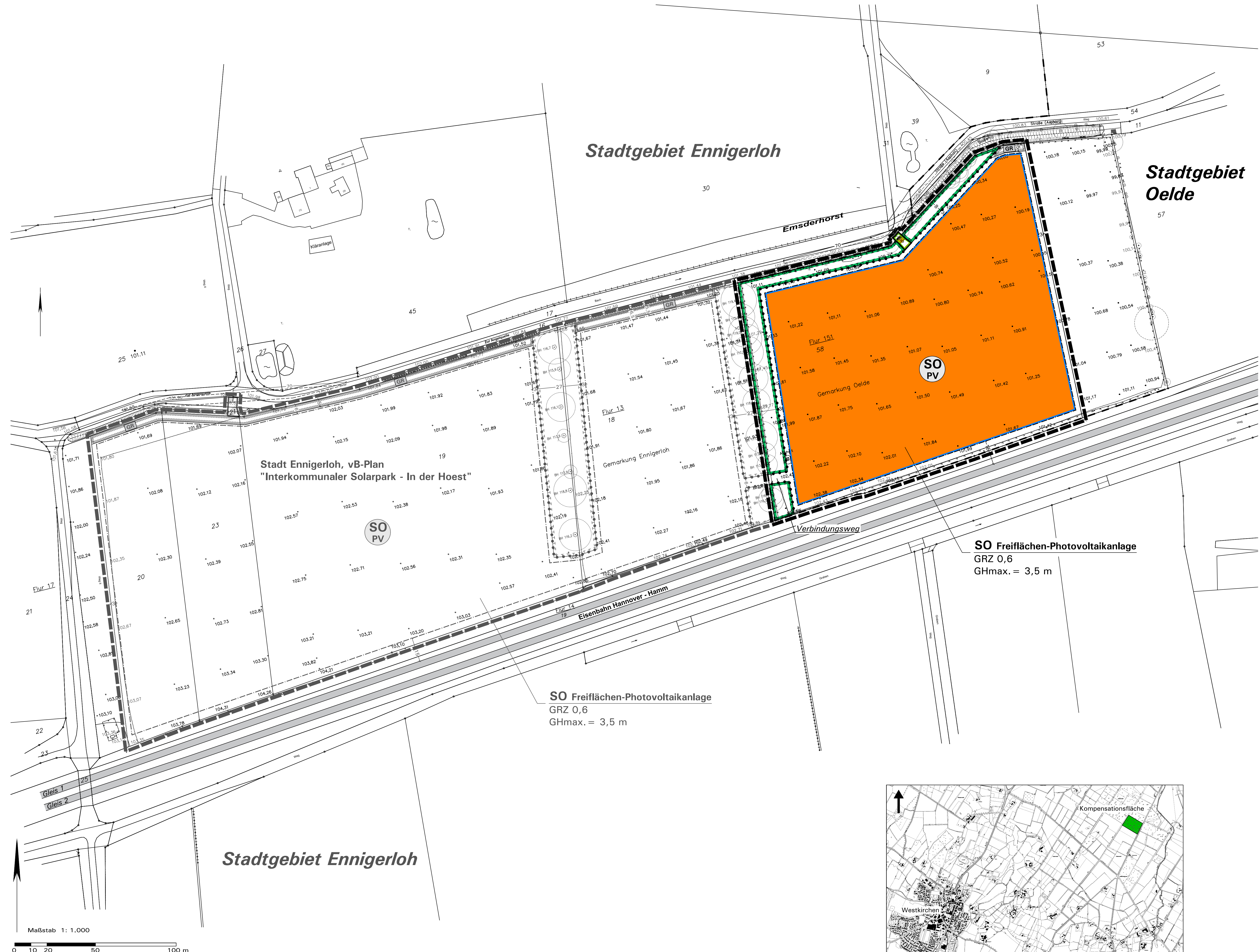


# STADT OELDE: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 154 "Interkommunaler Solarpark - In der Hoest" - Blatt 1



Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 3(8) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Beteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde am ... beschlossen worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durch eine öffentliche Veranstaltung am ... durchgeführt.	Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB wurde nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ... bis ... durchgeföhrt.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am ... als Satzungsbeschluss.	Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanVO 20 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ... (bzgl. Bebauung) ... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist -1,1m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DTM) als Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Der Beschluss ist am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.	Oelde, den ... Bürgermeister ... Schriftföhrer ...	Oelde, den ... Bürgermeister ... Bürgermeisterin ...	Oelde, den ... Warendorf, den ... Vermessungsbüro Wiemes

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);  
 Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);  
 Flächennutzungsverordnung (FlächNuV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.08.2021 (BGBl. I S. 3905);  
 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1056), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);  
 Landesbauordnung (Bauo NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);  
 Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);  
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

### B. Erklärung der Planzeichen und textliche Festsetzungen

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

**SO** **Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: „Freiflächen-Photovoltaikanlage“**  
**Zulässig sind:**
  - Bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Form von Solarmodulstichen).
  - Dem Betrieb der Anlage dienende Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostation, Verkabelung, Betriebsgebäude zur Unterbringung von Ersatzteilen, Steuerung und Überwachung etc.).
  - Anlagen zur Weiterleitung und/oder Speicherung der im Plangebiet erzeugten elektrischen Energie;
  - Einfriedigungen, Zuwegungen und Wartungsflächen.
  - Die Errichtung eines Informationsschildes und einer Schutztafel, die über die Anlage informiert. Sonstige Werbetafeln sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**

**GRZ 0,6**  
**Entwicklungsziel:** Aufwertung und Erhalt der bestehender Baumreihen und Baumhecken.  
**Maßnahmen:**
  - Die angemessenen Bäums/Gehölze sind i. V. m. § 9(1) Nr. 25 BauGB festgesetzt zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind diese entsprechend zu ersetzen (Pflanzqualität: Solitärbaum, 4x mDB StU 20-25, H:40-500). Die Erdbefläche im Bereich der Kronentraufe ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.
  - Entwicklung eines blütenreichen Feldraums im Randbereich der bestehenden Baumreihen/Heckenstrukturen durch Einsatz mit Regengut Ursprunggebiet 2, Westdeutsches Tiefland mit Unterein Weserbergland z. B. Blumenwiesenmischung mit mind. 50 % Kräuterteil.
  - Pflanzmaßnahmen: Auslagerung der Flächen in den ersten fünf Jahren. Danach ein- bis zweischürige Mahd oder extensive Weideweise bzw. Mähweidenutzung (1. Mahd pro Jahr ab dem 15.06. eines Jahres (bei starker Wüchsigkeit 2. Mahd ab dem 01.09. eines Jahres) oder Beweidung mit max. 0,2 Großvieheinheiten/ha und ggf. möglicher anschließender Nachmahd in Abstimmung mit der uB); das Mähgut ist abzutransportieren.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**

**3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

**3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsfächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**

**4.1 Straßenbegrenzungslinie**  
**4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg**
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 15a BauGB)**

**5.1 Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Gewässerrandstreifen**  
 siehe textliche Festsetzung D.1.1
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**

**6.1 Entwicklung einer strukturreichen Saumzone im Randbereich bestehender Baumreihen bzw. Baumhecken, siehe textliche Festsetzung D.2.2**
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

**7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**  
**7.2 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.**  
**7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)**  
**7.4 Maßangaben in Meter, z.B. 5,0 m**

### D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 15a BauGB)**

**1.1 Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Gewässerrandstreifen**  
 Der 5 m breite Gewässerrandstreifen des nördlich (außerhalb) des Plangebiets verlaufenden Gewässers ist von jeglicher Bebauung und einer Befestigung mit Gehölen freizuhalten. Die Flächen sind in Anlehnung zu D.2.1 als artreiches Externgelände (Mähweide / Mahweide) zu entwickeln und zu pflegen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**

**2.1 Flächenentwicklung im gesamten Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage außerhalb der in der Plankarte umgrenzten Flächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB“**  
**a) Flächenentwicklung außerhalb der PV-Module**  
**Entwicklungsziel:** Förderung der Biodiversität sowie der gelenkten Sukzession im Halbschatten unterhalb der baulichen Anlagen.  
**Maßnahmen:**
  - Einsatz mit Regengut Ursprunggebiet 2, Westdeutsches Tiefland mit Unterein Weserbergland z. B. Blumenwiesenmischung mit mind. 50 % Kräuterteil ist zulässig.
  - Pflanzmaßnahmen: Ein- bis zweischürige Mahd oder extensive Weideweise bzw. Mähweidenutzung (1. Mahd pro Jahr ab dem 15.06. eines Jahres (bei starker Wüchsigkeit 2. Mahd ab dem 01.09. eines Jahres) oder Beweidung mit max. 0,2 Großvieheinheiten/ha und ggf. möglicher anschließender Nachmahd in Abstimmung mit der uB); das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger, Kalk und/oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
  - Eine Reinigung der PV-Module darf nur mit Regenwasser oder mit entmineralisiertem Wasser erfolgen. Ein Einsatz von Reinigungsmitteln ist unzulässig.

**b) Flächenentwicklung innerhalb der PV-Module, Nebenanlagen und Wegen überstellten bzw. genutzten Flächen (ausgenommen Flächen D.2.2)**  
**Entwicklungsziel:** Anlage und Pflege einer extensiven Grünlandfläche.  
**Maßnahmen:**
  - Einsatz mit Regengut Ursprunggebiet 2, Westdeutsches Tiefland mit Unterein Weserbergland z. B. Blumenwiesenmischung mit mind. 50 % Kräuterteil ist zulässig.
  - Pflanzmaßnahmen: Ein- bis zweischürige Mahd oder extensive Weideweise bzw. Mähweidenutzung (1. Mahd pro Jahr ab dem 15.06. eines Jahres (bei starker Wüchsigkeit 2. Mahd ab dem 01.09. eines Jahres) oder Beweidung mit max. 0,2 Großvieheinheiten/ha und ggf. möglicher anschließender Nachmahd in Abstimmung mit der uB); das Mähgut ist abzutransportieren.
- Flächennutzung in den gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB in der Plankarte umgrenzten Flächen**  
**Entwicklungsziel:** Aufwertung und Erhalt der bestehenden Baumreihen und Baumhecken.  
**Maßnahmen:**
  - Die angemessenen Bäums/Gehölze sind i. V. m. § 9(1) Nr. 25 BauGB festgesetzt zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind diese entsprechend zu ersetzen (Pflanzqualität: Solitärbaum, 4x mDB StU 20-25, H:40-500). Die Erdbefläche im Bereich der Kronentraufe ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.
  - Entwicklung eines blütenreichen Feldraums im Randbereich der bestehenden Baumreihen/Heckenstrukturen durch Einsatz mit Regengut Ursprunggebiet 2, Westdeutsches Tiefland mit Unterein Weserbergland z. B. Blumenwiesenmischung mit mind. 50 % Kräuterteil.
  - Pflanzmaßnahmen: Auslagerung der Flächen in den ersten fünf Jahren. Danach ein- bis zweischürige Mahd oder extensive Weideweise bzw. Mähweidenutzung (1. Mahd pro Jahr ab dem 15.06. eines Jahres (bei starker Wüchsigkeit 2. Mahd ab dem 01.09. eines Jahres) oder Beweidung mit max. 0,2 Großvieheinheiten/ha und ggf. möglicher anschließender Nachmahd in Abstimmung mit der uB); das Mähgut ist abzutransportieren.
  - Ganghölzer kein Wäldern, Schlegeln, Pflegeumbrüche sowie Verzicht auf Nachsaat, Dünger, Kalk und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
  - Sollern nicht in die Baumkrone und den Wurzelbereich des Gehölzbestands eingegriffen wird, kann die Errichtung von Zuananlagen innerhalb der Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB zugelassen werden.

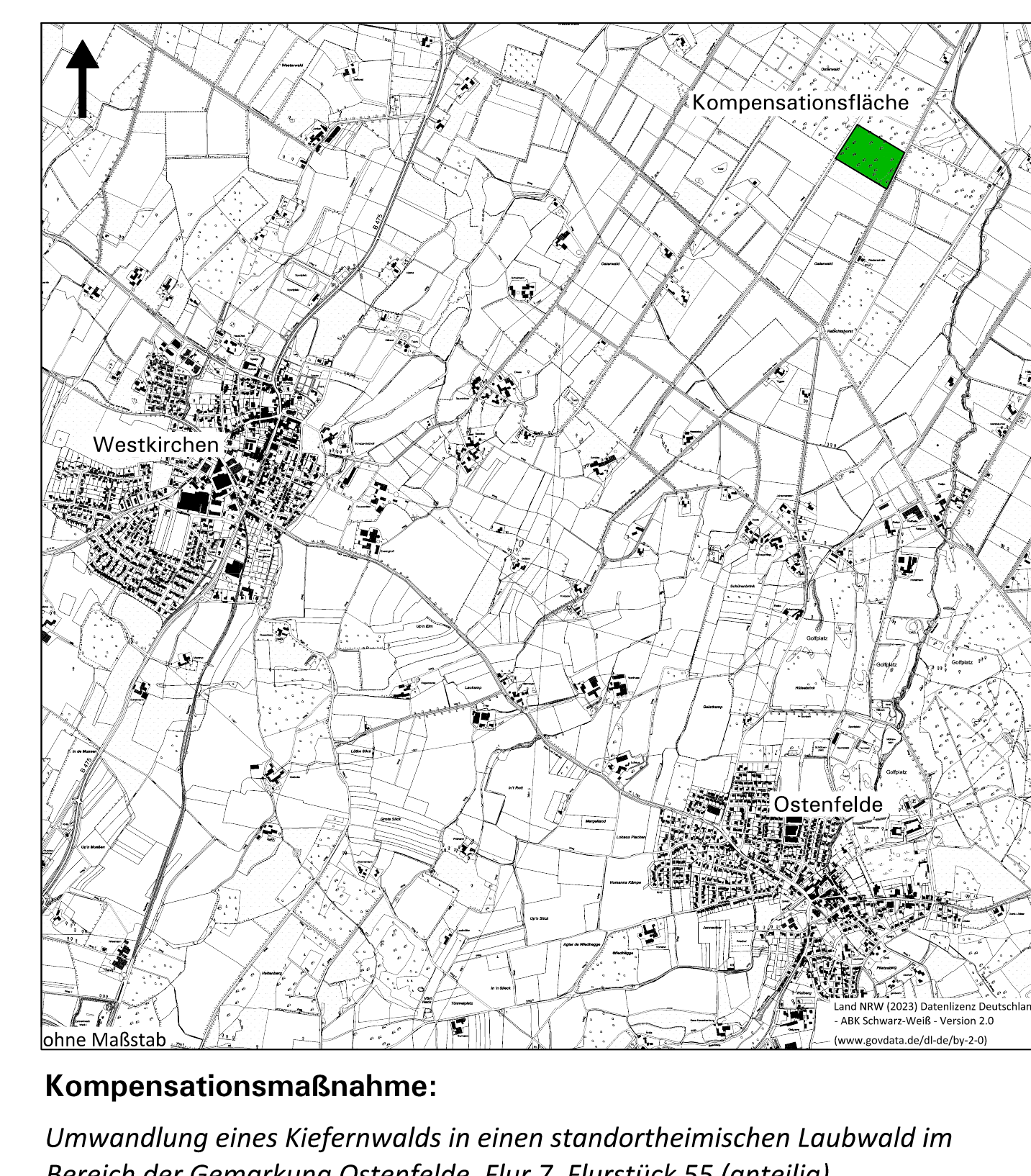
### E. Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

- Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

**1.1 Einfriedungen entlang der Grenze des Plangebiets sind (einschließlich Überstegschutz) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem anstehenden Gelände ist zulässig. Zwischen der Unterkante der Zuananlage und dem anstehenden Gelände auf 50 % der Zuanhöhe ein Bodenabstand von mindestens 15 cm und in den übrigen Bereichen der Zuananlage ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten (Kleintierdurchlässe), Sichtschutzstreifen, Zaunfolien etc. sind unzulässig. Die Verengung von Stacheldraht im Kronbereich der Umzäunung ist unzulässig.**

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 „Interkommunaler Solarpark - In der Hoest“ im Stadtgebiet Oelde:**
- Wohnbebauung mit Hausnummer
  - Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücknummer
  - Grenze des Stadtgebietes Ennigerloh/Oelde
  - Gehölzstandorte mit Krontraufe gemäß Einmessung Vermessungsbüro ÖbVI Wiemes (12/2022)
  - Höhenpunkte gemäß Einmessung Vermessungsbüro ÖbVI Wiemes (05/2022)
- Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Interkommunaler Solarpark - In der Hoest“ im Stadtgebiet Ennigerloh:**
- Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: „Freiflächen-Photovoltaikanlage“
  - Überbaubare Grundstücksfläche der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage im Stadtgebiet Oelde
  - = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg
  - Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Gewässerrandstreifen
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
  - Gehölzstandorte mit Krontraufe gemäß Einmessung Vermessungsbüro ÖbVI Wiemes (12/2022)
  - Höhenpunkte gemäß Einmessung Vermessungsbüro ÖbVI Wiemes (05/2022)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Stadtgebiet Oelde

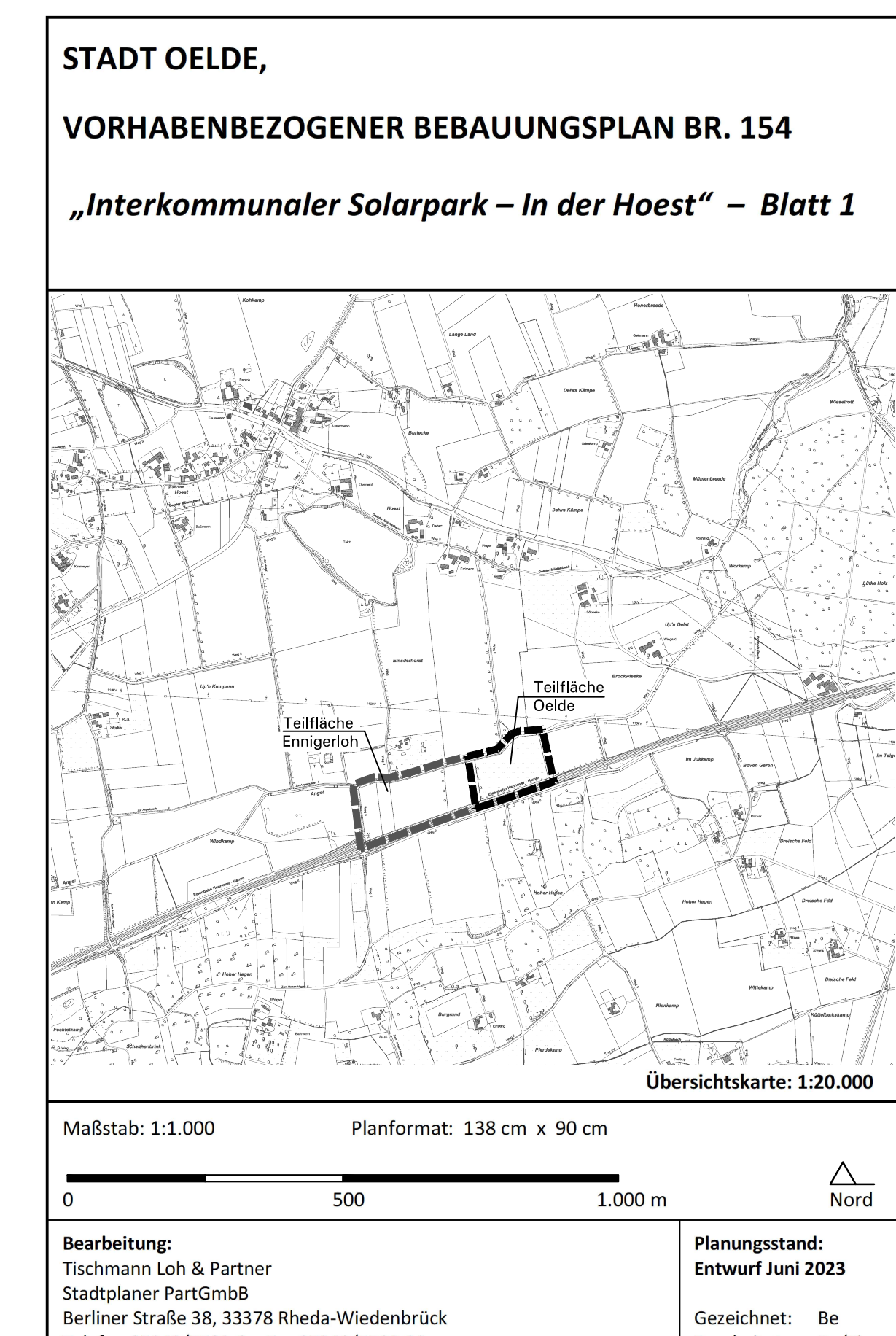


**Kompensationsmaßnahme:**  
 Umwandlung eines Kiefernwalds in einen standortheimischen Laubwald im Bereich der Gemarkung Osterfelde, Flur 7, Flurstück 55 (enteilig).

### E. Hinweise

- Blendwirkungen**  
 Bzgl. möglicher Sonnenreflexionen und Blendwirkungen der Anlage auf umliegende Verkehrswege oder Wohngebäude im Umfeld des Plangebiets wurde durch das Ing.-Büro SoFFG GmbH im August 2022 ein entsprechendes Fachgutachten erstellt, auf das ausdrücklich verwiesen wird. Im Ergebnis wird die potenzielle Blendwirkung der hier betrachteten PV-Anlage als geringfügig klassifiziert. Zuglöhler auf der Bahnstrecke Hamm-Minden werden durch potenzielle Reflexionen durch die PV-Anlage nicht beeinträchtigt, da die Einfallswinkel überwiegend deutlich außerhalb des für Zughöhler relevanten Schichtwinkels liegen. Die Sichtbarkeit von OB-Signalanlagen ist nicht beeinträchtigt.
- Bodendenkmäler**  
 Im Plangebiet sind bislang keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Verinderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus entgegenschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster (Tel.: 0521 593-8911, e-Mail: lw-archaeologie-muenster@wl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte 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 (§ 18 Abs. 2 DstG 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 DstG NRW).
- Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz**  
 Im Plangebiet sind Altlasten oder Kampfmittelzufunde bisher nicht bekannt. Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Farbe, Konsistenz, Zusammenetzung angetroffen, so ist unverzüglich die Stadt Oelde und/oder die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgesetzt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein könnten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Oelde als Arbeits- und/oder die Abteilung Bodenschutz des Kreises Warendorf und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelstützpunkt zu informieren.
- Artenschutz**  
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird ausdrücklich auf die **Baueilenbeschreibung** hingewiesen. Nach § 39(5) S. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besägen. Unter Berücksichtigung der Bruttoreife europäischer Vogelnarten ist ein Beginn sämtlicher Bauarbeiten einschließlich baubereitender Maßnahmen (z. B. Baufeldröschung) zur Errichtung der vorliegenden Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb des o. g. Zeitraums unzulässig. Wenn zwischen Baubeginn der Gesamttfläche oder einer Teilfläche und Baubeginn der Anlage ein Zeitraum von 7 Tagen liegt, muss vor Baubeginn durch eine Untersuchung der Fläche durch eine sachkundige Person das Vorkommen geschützter Vogelnarten bzw. ihrer Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden.
- Niederschlagswasser**  
 Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.
- Brandschutz**  
 Anforderungen des Brandschutzes und der Löschwassererzeugung werden im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens abschließend geregelt.

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 154 „Interkommunaler Solarpark - In der Hoest“ der Stadt Oelde  
 Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vB-Plan Nr. 154 „Interkommunaler Solarpark - In der Hoest“ der Stadt Oelde als Bestandteil des vB-Plans Nr. 154 „Interkommunaler Solarpark - In der Hoest“ gemäß § 12 BauGB



**STADT OELDE, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BR. 154 „Interkommunaler Solarpark - In der Hoest“ - Blatt 1**  
 Maßstab: 1:1.000 Planformat: 138 cm x 90 cm  
 Bearbeitung: Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33178 Rheda-Wiedenbrunn Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29  
 Planungsstand: Entwurf Juni 2023  
 Gezeichnet: Be/71 Bearbeitet: Be/71