

Hansestadt Lüneburg

LÜNEBURG

Begründung zum Bebauungsplan Nr.186

„Solarpark Schwarzer Berg“



Verfahrensstand:
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhalt:

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Räumliche und strukturelle Situation.....	1
2.1	Flächennutzungsplan.....	1
2.2	Besondere fachrechtliche Vorgaben	1
3	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
4	Verfahren.....	2
5	Erforderliche Fachgutachten	2
6	Geplante Festsetzungen.....	2
6.1	Sondergebiet Solarpark	2
6.2	Erschließung.....	2
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	2
6.4	Baugrenzen	2
6.5	Hochspannungsleitungen	2
6.6	Grünplanung / Natur und Landschaft	2
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	3
8	Planungsalternativen	3

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ochtmissen. Der Geltungsbereich umfasst die nördlich der K 21 (Am Wienebütteler Weg) liegenden, un bebauten Flächen rund um den schwarzen Berg, nördlich der Sportanlagen und des Bauwagenplatzes am Ebelingweg, östlich des Nord-West-Friedhofes, westlich der Wohnbebauung am Wildgehege sowie südlich der Ortslage Ochtmissen. Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Ochtmissen Teilbereiche der Flurstücke 3, 5/17 und 62/1 der Flur 5 und eine Fläche von ca. 13,6 ha.

2 Räumliche und strukturelle Situation

Die Flächen werden derzeit als Ackerflächen durch einen Pächter genutzt und gehören der Hansestadt Lüneburg. Im Westen liegt angrenzend an den Planbereich ein Tümpel mit Baumbestand. Das Gelände steigt nach Norden leicht an. Im nördlichen Bereich liegen Brachflächen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Wienebütteler Weg aus über den bisherigen Feldweg.

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich bisher als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.2 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

3 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im März 2023 hat der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung beschlossen, dass unter anderem die städtische Freifläche am Schwarzen Berg hinsichtlich der Errichtung von PV-Freiflächenanlagen näher geprüft wird und die Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren vorbereitet wird.

Im Ergebnis wurde ein Bereich als zu entwickelnde Fläche ausgewählt, der einen sinnvoll großen Abstand zu den denkmalgeschützten Bereichen des Nord-West-Friedhofes und bestehender Wohnbebauung hält, hochwertige Biotope und bestehende Ausgleichsflächen ausspart und sich mit im Verfahren zu prüfenden Maßnahmen wie freizuhaltenden Flächen und einer Randeingrünung etc. am Besten in das Landschaftsbild einfügen lässt.

Im parallel erarbeiteten „Standortkonzept für PV-Freiflächenanlagen“ wurde eine Teilfläche des Änderungsbereichs als Gunstfläche ausgewiesen. Um einen wirtschaftlich und räumlich sinnvollen Flächenzuschnitt zu erreichen, wurden angrenzende Ackerflächen mit Ackerzahlen >30 hinzugenommen, die sich landschaftlich gut integrieren lassen. Außerdem befindet sich im Nordosten eine Teilfläche, die im Standortkonzept aufgrund besonderer Blickbeziehungen in die Landschaft, einem erhöhten Potenzial für Naherholung und Naturschutz als „eher ungeeignet“ eingestuft wurde. Der Bereich wurde dennoch mit einbezogen, um festzulegen, welche Flächen in dem Bereich für PV-Freiflächenanlagen geeignet sind und welche als Ausgleichs- oder Naherholungsflächen im Verfahren festgesetzt werden sollen.

Die Leitlinien für die Entwicklung und Gestaltung der Standorte aus dem PV-Freiflächenkonzept werden berücksichtigt und entsprechend der Standortmerkmale weiterentwickelt.

4 Verfahren

Die Flächen liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Für die Ermöglichung einer PV-Freiflächenanlage sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im „normalen“ Verfahren gemäß § 1 ff. BauGB aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt.

Die Planzeichnung und die Begründung werden durch die Verwaltung erstellt. Das Grundstück gehört der Stadt. Anfallende Kosten für die Planung, Begleitung, den Umweltbericht und erforderliche Gutachten etc. sind durch die Hansestadt Lüneburg zu tragen.

5 Erforderliche Fachgutachten

Aufgrund der Überplanung von bisher unbebauten Flächen und bestehenden Baum- und Gehölzbeständen wird zur Ermittlung ggf. erforderlicher Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Fachgutachten zur Beurteilung der bestehenden Flora und Fauna und des entstehenden Eingriffs erstellt.

Außerdem wird – als Bestandteil der Begründung – ein Umweltbericht erarbeitet.

Die Erforderlichkeit weiterer Gutachten wird im weiteren Verfahren geprüft.

6 Geplante Festsetzungen

6.1 Sondergebiet Solarpark

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Bebauung mit PV-Freiflächenanlagen und ggf. erforderlichen Nebenanlagen wird ein Sondergebiet „Solarpark“ dargestellt.

6.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Feldweg, der voraussichtlich ausgebaut werden muss. Die Flächen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zudem wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im weiteren Verfahren ermittelt, sofern erforderlich.

6.4 Baugrenzen

Auch die Erforderlichkeit zur Festsetzung von Baugrenzen wird im weiteren Verfahren geprüft.

6.5 Hochspannungsleitungen

Die bestehende Hochspannungsleitung wird festgesetzt.

6.6 Grünplanung / Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen Ausgleichsmaßnahmen und eine Randeingrünung festgesetzt werden.

Zudem wird ein Pflanzgebotsstreifen mittig im Gebiet festgesetzt, um die Fläche zu untergliedern und optische Auswirkungen auf die Landschaft zu mildern sowie um den Biotopverbund zu stärken.

Die im weiteren Verfahren genauer zu ermittelnden Baum- und Gehölzbestände im Osten des Gebietes am Tümpel werden als Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen und Einzelbäumen gesichert. Kleinteilige Entnahmen zwecks Freiflächengestaltung werden ermöglicht, wenn entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Im späteren Entwurfsstadium werden detailliertere textliche Festsetzungen formuliert.

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Teile der bestehenden Ackerfläche werden zukünftig überbaut. Die Eingriffe erfolgen in einem großen Ackerbereich, der einen gewissen landschaftlichen Wert darstellt und über kleinere Wege auch für die Naherholung erlebbar ist. Die Wegebeziehungen bleiben erhalten. Der Planbereich wird eingegrünt und untergliedert.

Im weiteren Verfahren werden eine Eingriffsbilanzierung und ein Umweltbericht erstellt.

8 Planungsalternativen

Die Standortwahl ist im zugrundeliegenden PV-Freiflächenkonzept begründet. Bei der Auswahl wurden insbesondere auch landschaftsplanerische und denkmalpflegerische Belange berücksichtigt. Die Entwicklung von PV-Freiflächen ist an diesem Standort sinnvoll.

Die Festsetzung als Sondergebiet Solarpark ergibt sich aus dem Planungsziel.

Planungsalternativen werden ggf. im weiteren Verfahren erwogen.