



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung	
	Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik"
2. Bauweise, Baugrenzen	
	Baugrenze
3. Grünflächen	
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Sichtschutzwall / Graben
4. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO) „Freiflächenphotovoltaik“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)
- 1.1 Das festgesetzte Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ gemäß § 11 BauNVO dient der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen
 - zugehörige Nebenanlagen wie z. B. Einfriedung, Trafostationen und Übergabestationen, Maßnahmen des Brandschutzes, der Überwachung, sowie Wartungs- und Aufbauflächen, die den vorgenannten Nutzungszwecken dienen und
 - Anlagen zur Wandlung, Speicherung und Transport erneuerbarer Energien
- 1.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 4 m über der Geländeoberkante (GOK). Davon ausgenommen sind Überwachungseinrichtungen in Form von Masten bis zu einer Höhe von 7 m über GOK.
- 1.3 Die zulässige Grundflächenzahl für die von den Photovoltaik-Freiflächenanlagen insgesamt überdeckte Grundfläche gem. § 19 BauNVO beträgt 0,6. Überschreitungen der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.4 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO beträgt die zulässige Grundflächenzahl für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,05.
- 2. Private Grünfläche** (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

Der im Plan festgesetzte Erdwall ist in seiner vorhandenen Lage, Ausdehnung und Funktion als Sichtschutz dauerhaft zu erhalten. Veränderungen an Höhe, Neigung und Profil sind unzulässig, soweit sie die Funktion als Sichtschutz beeinträchtigen würden. Zulässig sind lediglich Maßnahmen zur Erhaltung der Standsicherheit und zur Pflege des Bewuchses.

Der innerhalb der festgesetzten Fläche vorhandene Graben ist in Bestand und Funktion dauerhaft zu erhalten. Die Gewässer und Uferböschungen sind in einem natürlichen Zustand zu erhalten. Eine nachteilige Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur (z. B. Befestigung oder Verbau der Ufer) ist nicht zulässig.

Soweit der Wall in den Grabenbereich hineinragt, gelten Veränderungen nur, soweit sie mit den wasserrechtlichen Vorgaben vereinbar sind und die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigen.

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung**
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176).
- 2. Bodenfunde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlelensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- 3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten**
- Im Geltungsbereich sind weder gefahrverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenaufflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können. .
- 4. Bodenschutz**
- Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Verwertung von anfallenden Böden ist unter Beachtung der Mantelverordnung durchzuführen. Entsprechend der angestrebten Verwertung ist die Ersatzbaustoffverordnung oder die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten.
- 5. Verwendung überschüssigen Bodens**
- Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hier sind insbesondere die Hinweise DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. Die Verwertung von anfallenden Böden ist unter Beachtung der Mantelverordnung durchzuführen. Entsprechend der angestrebten Verwertung ist die Ersatzbaustoffverordnung oder die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten.
- 6. Abfallentsorgung**
- Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.
- 7. Kampfmittel**
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Wiesmoor zu benachrichtigen.

8. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

8.1 Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

8.2 Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Vorrührungen (Überfahrten / Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

9. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

10. Errichtung von Zuwegungen

- Bei Verwendung von Bauschutt zur Wegebefestigung dürfen keine nichtmineralischen Fremddteile (Holz, Metall, Kunststoff usw.) enthalten sein. Der Bauschutt darf auch keine schädlichen Verunreinigungen (asbesthaltige Elementbruchstücke, Schornsteinbruchstücke usw.) enthalten. Betonbruchstücke, die das Ziegelmaß überschreiten, sind vor dem Einbau auf Ziegelmaß zu brechen.
- Die Zuwegung ist während der Bauphase gegen unbefugten Zutritt zu sichern, um Fremdanlieferungen von Bauschutt zu unterbinden. Angelierte Materialien (Abfälle) für den Wegekörper, die nicht zum Einbau zugelassen sind (siehe Ziffer 1) müssen vom Antragsteller einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden und dürfen nicht für den Wegekörper verwendet werden.
- Bodenaushub der bei den Errichtungsarbeiten anfällt, ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Verwertung kann an Ort und Stelle stattfinden, wenn nicht mit schädlichen Verunreinigungen zu rechnen ist oder diese nicht nachgewiesen werden können. Wenn der Bodenaushub auf andere Flächen, insbesondere landwirtschaftliche Flächen verbracht werden soll, sind die Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes, Baugesetzbuch und Kreislaufwirtschaftsgesetz zu beachten.

11. Tatsächliche Lage von Leitungen

Die tatsächliche Lage von Versorgungsleitungen ist vor Beginn von Boden Bewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer). Flächen innerhalb der Schutzstreifen von Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

1. Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. C 26 „Solarpark Buss Wohnen“ und wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) festgesetzt.

2. Farbgebung:

2.1 Die Fassaden von Transformatoren- und Stromübergabestationen sind in einem matten, grünen Farbton vorzusehen.

2.2 Einfriedungen sind in einem matten, grünen Farbton zu gestalten.

3. Werbeanlagen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Werbeanlagen und Werbeflächen nicht zulässig. Ausgenommen ist die Eigenwerbung des Herstellers bezogen auf den installierten Anlagentyp. Die Werbeaufschrift ist auf die Transformatorenstationen zu beschränken. Lichtwerbung oder die Beleuchtung der Werbeschrift sowie Werbeaufschriften mit reflektierender oder fluoreszierender Wirkung sind unzulässig.

4. Lichtenanlagen:

Beleuchtungskörper an baulichen Anlagen und eigenständige Außenleuchten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Beleuchtungen für Wartungsarbeiten.

5. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen als transparente Zaunanlage (Maschendraht-, Gitter-matte) mit einem freien Bodenabstand von 30 cm und einer Höhe einschließlich Übersteigenschutz zwischen 1,80 m und 2,20 m über Geländeoberkante (GOK). Die Einfriedungen sollen in Ecken mit einem Winkel von unter 120° Gitter aufweisen, um eine Durchlässigkeit für Rehe zu unterstützen. Die Gitter sollen eine Höhe von maximal 90 cm und eine Breite von mindestens 100 cm mit senkrechten Metallstäben in einem Abstand von 20 cm aufweisen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 58 NWG)

In dem 3 Meter breiten Gewässerrandstreifen, gemessen von der Böschungsober-kante entlang der Gewässer III. Ordnung, gelten die Bestimmungen des § 38 des WHG i. V. m. § 58 NWG. Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

PRÄAMBEL

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 5 DES GESETZ VOM 12.08.2025 (BGBl. 2025 NR. 189) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 29.01.2025 (NDS. GVBl. 2025 NR. 3) HAT DER RAT DER STADT WIESMOOR DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. C 26 „SOLARPARK BUSS WOHNEN“ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WIESMOOR, DEN _____

BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT WIESMOOR HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. C 26 "SOLARPARK BUSS WOHNEN" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WIESMOOR, DEN _____

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1: 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN
© 2025



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 16.09.2025). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

AURICH, DEN _____

KATASTERAMT AURICH

(UNTERSCHRIFT)

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS

DER RAT DER STADT WIESMOOR HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANS NR. C 26 "SOLARPARK BUSS WOHNEN" BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. C 26 "SOLARPARK BUSS WOHNEN" UND DER BEGRÜNDUNG SOWIE DIE WESENTLICHEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGSNAHMEN WURDEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

WIESMOOR, DEN _____

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT WIESMOOR HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. C 26 "SOLARPARK BUSS WOHNEN" NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WIESMOOR, DEN _____

BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT WIESMOOR IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. C 26 "SOLARPARK BUSS WOHNEN" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WIESMOOR, DEN _____

BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

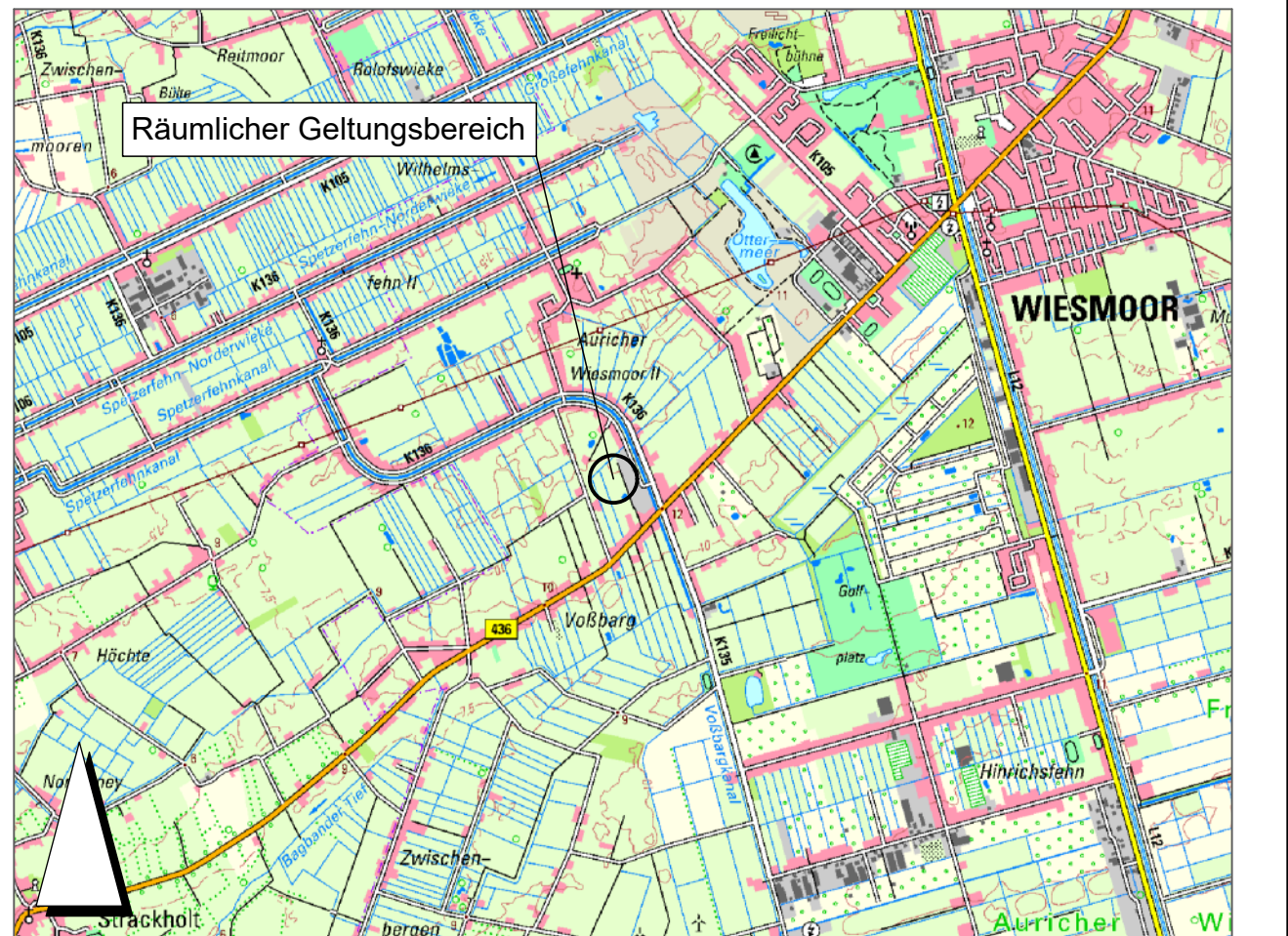
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WIESMOOR, DEN _____

BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE

M 1 : 50.000



GEMEINDE

STADT WIESMOOR

PLANINHALT

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. C 26
"SOLARPARK BUSS WOHNEN"

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12786	Galts	Galts		970 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATTEI	DATUM	PLANSTAND
2025_12_03_12786_BP C26_V_wvx	03.12.2025	Vorentwurf

PLANVERFASSER