



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. C26 „SOLARPARK BUSS WOHNEN“ Begründung - Vorentwurf

Stadt Wiesmoor



PROJ.NR. 12786 | 10.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	5
2.	Planungsgrundlagen	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Bestandssituation	6
4.	Planungsvorgaben	6
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	9
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung	11
4.4.	Landschaftsplanung	11
4.5.	Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik der Stadt Wiesmoor	11
4.6.	Anhängige Fachplanungen	12
5.	Planungsziele	12
6.	Konzeption	12
7.	Abwägung raumordnerischer Belange	13
8.	Inhalt des Bebauungsplanes	14
8.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
8.2.	Privaten Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)	14
8.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	15
8.4.	Örtliche Bauvorschriften	15
8.4.1.	Geltungsbereich	15
8.4.2.	Farbgebung	15
8.4.3.	Werbeanlagen	15
8.4.4.	Lichtanlagen	15
8.4.5.	Einfriedung	16
9.	Oberflächenentwässerung	16
10.	Sicherung der Erschließung	16
10.1.	Löschwasser / Brandschutz	16
10.2.	ELT-Anbindung / Ableitung der gewonnenen Energie	17

11.	Nachrichtliche Übernahmen	17
12.	Hinweise	17
12.1.	Baunutzungsverordnung.....	17
12.2.	Bodenfunde.....	17
12.3.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten.....	18
12.4.	Bodenschutz	18
12.5.	Verwendung überschüssigen Bodens.....	18
12.6.	Kampfmittel	18
12.7.	Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern.....	19
12.8.	Artenschutz	19
13.	Flächenbilanz	19
14.	Umweltbericht	19
15.	Eingriffsregelung.....	19
16.	FFH-Verträglichkeitsprüfung.....	19
17.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	19
18.	Zusammenfassende Erklärung	19

1. Planungsanlass

Der Klimawandel schreitet voran und um das deutsche Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen, müssen erneuerbare Energien ausgebaut werden und Alternativen zu fossilen Brennstoffen geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der angestrebten Energiewende unterstützt die Stadt Wiesmoor die Planungen der Firma Buss Wohnen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FFPV-Anlage) in Vossbarg westlich des Möbelhauses auf ca. 1 ha.

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan, der die Flächen derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausweist wird parallel in der 73. Änderung zu einer Sonderbaufläche (S) „Freiflächenphotovoltaik“ geändert.

Aus der dargestellten Sonderbaufläche des FNPs soll darauf aufbauend durch die verbindliche Bauleitplanung der Bebauungsplan Nr. C 26 „Solarpark Buss wohnen“ aufgestellt werden um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik zu schaffen.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am 18.08.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 269 „Solarpark Buss Wohnen“ beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),

- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
 - l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
 - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
 - n) Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
 - o) Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (Niedersächsisches Klimagesetz – NklimaG)
 - p) Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
 - q) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - r) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1 ha liegt im westlichen Bereich der Stadt Wiesmoor im Ortsteil Voßbarg auf der nördlichen Hälfte des Flurstück 24/5 Flur 2 Gemarkung Voßbarg. Die Flächen befinden sich westlich angrenzend an das Buss Wohnen Möbelhaus ca. 100 m nördlich der Bundesstraße 436 „Hauptstraße“.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Die Fläche weist eine geringe Artenvielfalt auf und wurde bereits als Lagerfläche für den Sandabbau genutzt. Westlich befindet sich ein Erdwall, der bereits als Sichtschutz zu der geplanten FFPV-Anlage dienen kann.

Östlich angrenzend befindet sich das Möbelhaus und Lager der Firma Buss Wohnen sowie die zugehörigen Parkplätze. Nördlich und westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzte Flächen. Südlich befindet sich ein Teich und dahinter einige Wohngebäude entlang der B 436.

4. Planungsvorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2017 mit Änderungen von 2022 enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Darstellungen. Im näheren Umfeld befindet sich südlich mit der B436 ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (rote Linie) und mit dem Bagbänder Tief ein linienhaftes Vorranggebiet Biotopverbund (grüne Linie).

Im weiter gefassten Umfeld sind gem. Abb. 1 Darstellungen für

- Vorranggebiete Biotopverbund (grüne Fläche und grüne Linie)
- Vorranggebiete Natura 2000 (orange Punkte)

- Vorranggebiete Leitungstrassen (schwarze Linien)
- ein Vorranggebiet Wald (dunkel grüne Fläche)
- Vorranggebiete Torferhaltung (braune diagonale Linien) und
- Vorranggebiete Rohstoffgewinnung (schwarz gepunktete Fläche).

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm mit Lage des Geltungsbereiches (rosa Kreis) o. M.



Aus der zeichnerischen Darstellung ergeben sich mit den Vorranggebieten als Ziele der Raumordnung keine, die der Aufstellung des B-Planes widersprechen.

Das LROP Niedersachsen 2022 enthält zum Thema Photovoltaik in Kap. 4.2.1 Ziffer 03 folgende **Ziele (fett gedruckt)** und Grundsätze der Raumordnung:

„¹Der Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) soll landesweit weiter vorangetrieben und bis 2040 eine Leistung von 65 GW installiert werden. ²Dabei sollen vorrangig bereits versiegelte Flächen und Flächen auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand sowie sonstigen baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. ³Mindestens 50 GW der in Satz 1 genannten Anlagenleistung sollen auf Flächen nach Satz 2 installiert werden; im Übrigen soll die Anlagenleistung in Form von Freiflächenphotovoltaikanlagen in dafür geeigneten Gebieten raumverträglich umgesetzt werden. ⁴Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sollen hierfür nicht in Anspruch genommen werden. ⁵Abweichend von Satz 4 können Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für raumverträgliche Anlagen der Agrar-Photovoltaik vorgesehen werden. ⁶**Agrar-Photovoltaikanlagen sind Photovoltaikanlagen, die weiterhin eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit Traktoren, Dünge-, Saat- und Erntemaschinen zulassen und durch die höchstens ein Flächenverlust von 15 Prozent der landwirtschaftlichen Fläche entsteht.**

⁷Zur Verbesserung der Standortentscheidungen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sollen die Träger der Regionalplanung im Benehmen mit den Gemeinden und den landwirtschaftlichen Fachbehörden regionale Energiekonzepte erstellen und in die Regionalen Raumordnungsprogramme integrieren.“

Neben dem angestrebten Ausbau von FFPV-Anlagen im LROP wird auch im Niedersächsischen Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (Niedersächsisches Klimagesetz – NKlimaG) der Ausbau von FFPV-Anlagen als Niedersächsisches Klimaziel festgelegt. „Niedersächsische Klimaziele sind: (...) die Erzeugung von Strom durch Freiflächenanlagen auf mindestens 0,5 Prozent der Landesfläche bis zum Jahr 2033“ (NKlimaG § 3 Abs. 1 Nr. 3a).

Mit der Änderung des NKlimaG vom 12.12.2023 wurden die Vorgaben und Ziele u. a. zur Planung von FFPV-Anlagen formuliert. Hier ist § 3a NKlimaG nunmehr als Grundsatz der Raumordnung ausgestaltet. Für die vorliegende FNP-Änderung ist insbesondere der Satz 2 zu beachten: „auf Böden mit einer Grünland- und Ackerzahl von 50 oder mehr, die nicht zugleich Böden im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 oder 3 sind 3, sollen Freiflächenanlagen mit Ausnahme von Agri-PV Anlagen, wegen der besonderen Bedeutung dieser Böden für die Sicherung der landwirtschaftlichen Nahrungsproduktion nicht geplant werden sollen.“ Für den Bereich Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Bodenzahlen, jedoch liegen die Bodenzahlen auf den angrenzenden Flurstücken bei 30 oder weniger.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich wurde mit Bekanntmachung vom 19.12.2018 wirksam.

Der Geltungsbereich befindet sich im RROP gemäß Abb. 2 in zu einem kleinen Bereich in einem Vorranggebiet kulturelles Sachgut (schwarz umrandet).

Das RROP weist für das nähere Umfeld gem. Abb. 2

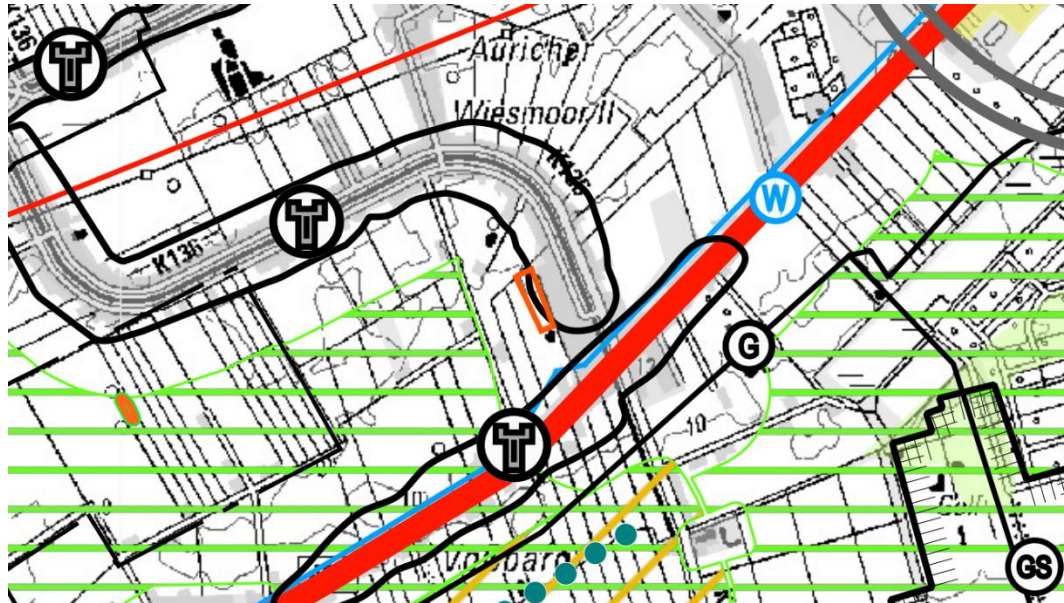
- westlich ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung (waagerechte grüne Linien)
- südlich ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (breite rote Linie)

und für das weitere Umfeld

- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials (braune diagonale Linien)
- ein Vorbehaltsgebiet Wald (grüne Fläche)
- ein Vorbehaltsgebiet Leitungstrasse (dünne rote Linie)
- und weitere Vorranggebiete kulturelles Sachgut (schwarz umrandet)

aus.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Aurich mit Lage des Geltungsbereiches (orange abgegrenzt) o. M.



Im Auricher RROP heißt es in Kap. 4.2.3 Ziffer 02 „*raumbedeutsame Photovoltaikanlagen sind ausgeschlossen im (...) Vorranggebiet kulturelles Sachgut*“. In der Begründung des RROP heißt es, dass für die Raumbedeutsamkeit ein Schwellenwert von 4 ha angenommen werden kann. Zudem heißt es in Kap. 4.2.3 Ziffer 01 „*Für raumbedeutsame Photovoltaikanlagen sollen grundsätzlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. 2Besonders geeignet sind Gebiete, deren Bodenfunktion bereits durch Versiegelung, Bodenverdichtung oder Kontamination stark belastet oder durch Bebauung und technische Objekte wie Verkehrswege, Bahntrassen usw. vorgeprägt ist.*“ Auf die raumordnerische Abwägung wird in Kap. 7 verwiesen; die detaillierte Abwägung erfolgt jedoch in der parallelen 73. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die angrenzend zur Planung liegenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete liegen außerhalb des Änderungsbereiches und wurden hinsichtlich einer möglichen mittelbaren Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele geprüft. Es konnten keine entgegenstehenden Auswirkungen festgestellt werden.

Die Berücksichtigung der Belange des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) erfolgt auf Grundlage der Hochwasserkarten des NLWKN.¹ Der Geltungsbereich befindet sich in keine Hochwasserrisikogebiet.

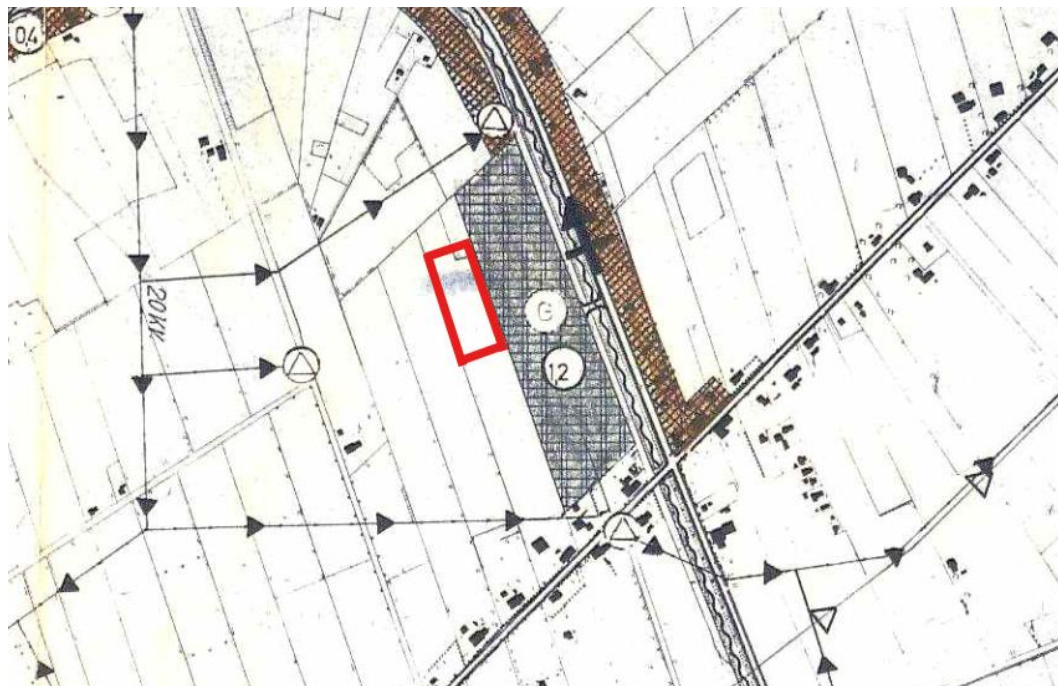
4.2. Flächennutzungsplanung

Der B-Plan Nr. C 26 „Solarpark Buss Wohnen“ der Stadt Wiesmoor wird im Parallelverfahren gem. § 8 (2) BauGB mit der 73. Änderung des FNP aufgestellt.

¹ https://www.nlwkn.niedersachsen.de/startseite/wasserwirtschaft/eg_hochwasserrisikomanagement_richtlinie/gefahren_und_risikokarten/gefahren-und-risikokarten-116763.html

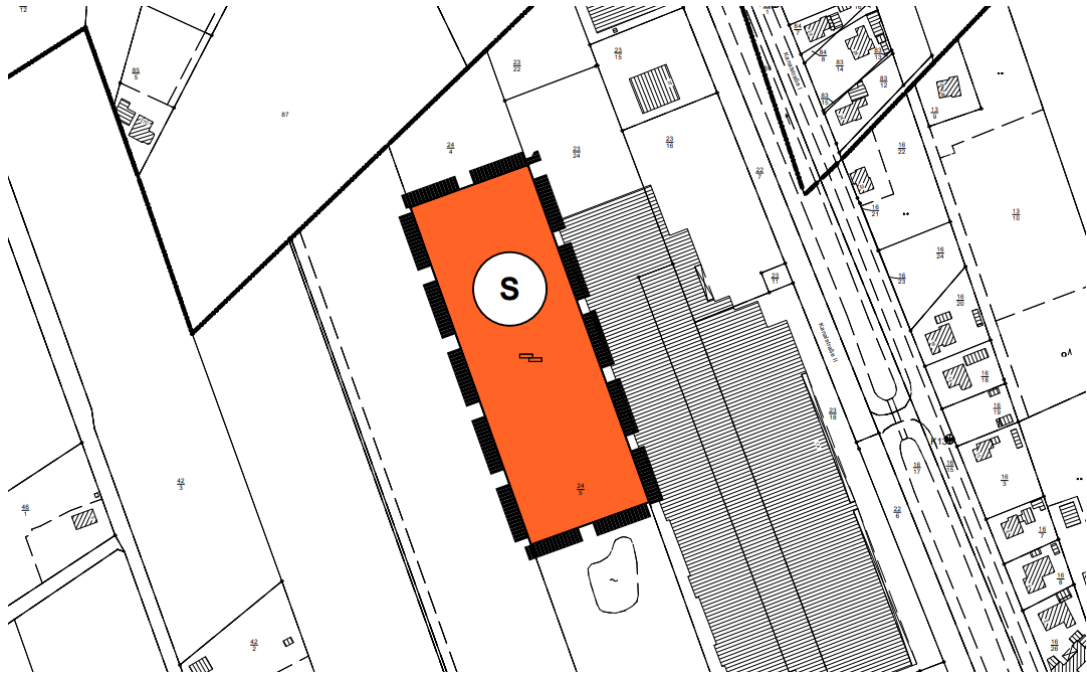
In der wirksamen Darstellung des FNPs erfolgt im Geltungsbereich noch keine Darstellung einer Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaik, aus denen das geplante Sondergebiet eines B-Planes hätte entwickelt werden können. Dies erfolgt im Rahmen der 73. FNP-Änderung.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Geltungsbereich des B-Plans rot umrandet) o. M.



Angrenzend sind große Bereiche der Umgebung der Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich des Möbelhauses ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Bereiche entlang der Kanalstraße sind als gemischte Baufläche dargestellt.

Abb. 4: Darstellung der parallelen 73. Änderung des Flächennutzungsplanes o. M.



4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Der angrenzende Bereich des Möbelhauses ist mit dem Bebauungsplan Nr. C 5 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Entlang der Kanalstraße sind mehrere Innenbereichssatzungen rechtskräftig, entlang der B 436 „Hauptstraße“ eine Außenbereichssatzung. Südöstlich in ca. 200 m Entfernung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. D 10 ein Sondergebiet „Bestattungsinstitut“ fest.

4.4. Landschaftsplanung

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich (LRP) von 1996 trifft in seinen Darstellungen keine Aussagen zu besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen.

4.5. Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik der Stadt Wiesmoor

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 24.02.2025 das Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik beschlossen². Im Konzept heißt es, dass die erforderliche Bauleitplanung auf möglichst konfliktarme Standorte gelenkt werden sollte. Im Rahmen des Konzeptes erfolgt dies im Rahmen eines Suchraumverfahrens mit Alternativen Prüfung analog der Windenergie. Nach Auffassung der politischen Gremien der Stadt Wiesmoor sollen vorrangig Konversions- und Brachflächen in Er-

² Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik in der Stadt Wiesmoor erstellt durch FG 4.1 Stadt Wiesmoor, 29.01.2025

wägung gezogen werden, die durch den zunehmenden Wegfall der ortsbildprägenden Baumschulen ausreichend für eine geordnete und sinnvolle Nachnutzung städtebaulich zur Verfügung stehen.

Die Fläche ist in der Anlage 2 „mögliche Potentialflächen für Freiflächenphotovoltaik“ zwar nicht als Potentialfläche dargestellt, jedoch heißt es im Konzept: *„Sollten sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern oder Antragsteller mit einem berechtigten und begründbaren Interesse für eine Freiflächenphotovoltaikanlage für eine Eigenversorgung an die Stadt herantreten, so ist das Konzept anzupassen.“*

Eine genauere Einordnung der Fläche in das Standortkonzept Photovoltaik-Freiflächenanlagen und die Umsetzungsstrategie erfolgt detailliert in der parallelen FNP-Änderung.

4.6. Anhängige Fachplanungen

Fachplanungen, die den Änderungsbereich oder sein Umfeld betreffen, sind nicht bekannt.

5. Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer ca. 1 ha großen Freiflächen-Photovoltaikanlage (FFPV-Anlage) geschaffen werden. Damit erhält die Stadt Wiesmoor die Möglichkeit, auf lokaler Ebene aktiv einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten und zugleich eine nachhaltige Energieversorgung zu fördern. Durch die geplante FFPV-Anlage kann die Firma Buss Wohnen ihre CO₂-Emissionen spürbar reduzieren und ihre Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringern. Die erzeugte Solarenergie dient vorrangig der Eigenversorgung des Möbelhauses und ermöglicht es zudem, künftig einen wesentlichen Teil des Strombedarfs für die Umstellung der betriebseigenen LKW-Flotte auf Elektromobilität zu decken.

Darüber hinaus trägt die Maßnahme zur Stärkung der regionalen Wertschöpfung bei und unterstützt die kommunalen Bestrebungen, die Energieversorgung langfristig klimaneutral und resilient auszurichten.

6. Konzeption

Die geplante Anlage konzentriert sich auf eine bereits gewerblich vorgeprägte Umgebung und vermeidet somit zusätzliche Eingriffe in unberührte Landschaftsräume. Durch die unmittelbare Nähe zum Möbelhaus steht zudem ein direkter Abnehmer der erzeugten Energie zur Verfügung, wodurch Leitungsverluste minimiert und eine effiziente Eigennutzung ermöglicht werden. Die Freifläche eignet sich insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zum Möbelhaus, der Vorbelastung sowie ihres kompakten Zuschnitts für die Errichtung einer PV-Anlage. Zudem sorgt ein vorhandener Erdwall, das Möbelhaus und der südliche Teich mit Anpflanzungen bereits für eine wirksame Abschirmung gegenüber der Umgebung, weswegen keine zusätzliche Eingrünung notwendig wird.

Eine Freiflächen-PV-Anlage ist für das Möbelhaus die sinnvollste Lösung, da weder das Flachdach noch die Parkplatzflächen geeignet sind: Das Dach verfügt nicht über ausreichende Tragreserven und müsste mit hohem Kostenaufwand statisch ertüchtigt werden. Auch die Parkplatzflächen scheiden wegen hoher Investitionskosten, Verschattung durch das Gebäude und dem Verlust wichtiger Stellplätze aus. Somit stellt die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage die geeignetste und wirtschaftlichste Lösung dar, um den Energiebedarf des Möbelhauses nachhaltig zu decken und zugleich einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Innerhalb des Sondergebietes soll auf einer Fläche von rd. 1 ha eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Leistung von etwas weniger als 1.000 Kilowatt-Peak (kWp) errichtet werden. Die exakte Auslegungsplanung für die Verteilung der Photovoltaikmodule auf der Fläche soll im Rahmen der Bauantragsstellung final festgelegt werden. Voraussichtlich ist eine Ost-West-Ausrichtung der PV-Anlage vorgesehen, um die Energieversorgung des angrenzenden Möbelhauses optimal zu unterstützen. Der Betrieb der Photovoltaikanlage dient der umwelt- und ressourcenschonenden Form der dezentralen Stromerzeugung aus Sonnenenergie. Neben der PV-Anlage soll ein Batteriespeicher integriert werden, um den Autarkiegrad des Möbelhauses zu erhöhen und die erzeugte Energie somit noch effizienter zu nutzen.

Die Modulaufständigung folgt dem vorhandenen Geländere Relief, so dass zum Bau der Photovoltaikanlage keine Planierung, Aufschüttung oder Abgrabung erforderlich ist.

7. Abwägung raumordnerischer Belange

Auf die Abwägung der raumordnerischen Belange wurde bereits ausführlich in der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen. Dort sind die Aspekte im Detail dargestellt. Nachfolgend werden sie der Übersicht halber zusammenfassend wiedergegeben.

Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage befindet sich nur in Teilbereichen am Rand des Vorranggebiets „kulturelles Sachgut“, das die geschützten Fehngebiete umfasst. Da es sich überwiegend um eine Randlage handelt und die Fläche bereits durch das bestehende Möbelhaus vorbelastet ist, bestehen kaum direkte Sichtbeziehungen zu den Fehngebieten. Zudem ist das RROP nicht parzellenscharf, sodass geringfügige Überschneidungen keine planerische Unzulässigkeit darstellen. Mit einer Größe von rund 1 ha unterschreitet die Anlage deutlich den im RROP definierten Schwellenwert von 4 ha für raumbedeutsame PV-Anlagen, die gem. Kap. 4.2.3. Ziffer 02 des RROPs u. a. im Vorranggebiet kulturelles Sachgut ausgeschlossen sind. Damit ist davon auszugehen, dass das Ziel des Vorranggebiets nicht beeinträchtigt wird.

Grundsätzlich sollen gemäß RROP Photovoltaikanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder vorbelasteten Flächen errichtet werden. Für die Eigenversorgung des Möbelhauses stehen jedoch keine geeigneten Alternativen zur Verfügung: Das Flachdach ist statisch nicht ausreichend tragfähig, eine Ertüchtigung wäre wirtschaftlich nicht vertretbar, und die Parkplatzflächen scheiden wegen Verschattung, hohen Kosten und dem Verlust wichtiger Stellplätze aus.

Die Stadt Wiesmoor hat diese Aspekte abgewogen und stellt den Grundsatz der vorrangigen Nutzung versiegelter Flächen zurück. Sie unterstützt die Errichtung der Freiflächenanlage ausdrücklich, um dem Möbelhaus eine nachhaltige Eigenversorgung zu ermöglichen, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren und gleichzeitig einen aktiven Beitrag zur Energiewende zu leisten.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- zugehörige Nebenanlagen wie z. B. Einfriedung, Trafostationen und Übergabestationen, Maßnahmen des Brandschutzes, der Überwachung, sowie Wartungs- und Aufbauflächen, die den vorgenannten Nutzungszwecken
- Anlagen zur Wandlung, Speicherung und dem Transport erneuerbarer Energien.

Damit wird gewährleistet, dass alle im Sondergebiet vorgesehenen Anlagen und Nutzungen abschließend benannt sind, die zur Erreichung seines Zweckes absehbar notwendig sind. Hierzu zählt auch die Installation eines Batteriespeichers.

Mit der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen der PV-Nutzung und Regelungen von Ausnahmen, wird den zu erwartenden Anlagentypen Rechnung getragen. Dabei ist berücksichtigt, dass die Bauhöhe der Module der PV-Anlagen max. 4 m über Geländeoberkante (GOK) liegen wird.

Da die festgesetzte zulässige Grundfläche(-nzahl) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der von baulichen Anlagen (hier Photovoltaik-Freiflächenanlagen) überdeckt werden darf, wird eine „relativ“ hohe Zulässigkeit notwendig.

Um der bei PV-Anlagen typischen Diskrepanz zwischen der überdeckten Grundstücksfläche und dem tatsächlich mit baulichen Anlagen in den Boden eingreifenden

Teile gerecht zu werden, wird gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl für die bodenversiegelnden Teile gesondert geregelt. Damit liegen auch aussagekräftigere Annahmen für die Beurteilung der zulässigen Anlagen im Umweltbericht vor.

8.2. Privaten Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

Der vorhandene Erdwall dient als Sichtschutz und wird als private Grünfläche festgesetzt. Er ist in seiner bestehenden Lage, Ausdehnung und Funktion dauerhaft zu erhalten. Veränderungen an Höhe, Neigung oder Profil sind nur zulässig, soweit die

Standssicherheit erhalten bleibt und die Sichtschutzfunktion nicht beeinträchtigt wird. Maßnahmen zur Pflege des Bewuchses sind ausdrücklich zulässig.

Der westlich angrenzende Graben einschließlich der Uferbereiche wird ebenfalls als private Grünfläche gesichert. Graben und Uferböschungen sind in einem natürlichen Zustand zu erhalten; nachteilige Veränderungen, wie etwa Befestigungen oder Verbauungen, sind nicht zulässig.

Soweit der Wall in den Grabenbereich hineinragt, gelten Änderungen nur, soweit sie mit den wasserrechtlichen Vorgaben vereinbar sind und die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigen. Durch diese Festsetzung wird der dauerhafte Erhalt von Sichtschutz und Gewässerfunktion gewährleistet und eine landschaftlich wie ökologisch verträgliche Nutzung gesichert.

8.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Um die optimale Ausnutzung der Flächen zur Erzeugung der erneuerbaren Energie zu ermöglichen werden großzügig bebaubare Bereiche mittels Baugrenzen festgesetzt.

Der Bereich des Walls und der Graben inkl. Gewässerrandstreifen, welche als private Grünfläche festgesetzt sind, sind von einer Bebauung freizuhalten.

8.4. Örtliche Bauvorschriften

8.4.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 269 und wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) festgesetzt.

Diese dienen neben dem möglichst zurückhaltenden und optischen Einfügen der zulässigen Anlagen und Nebenanlagen in das Orts- und Landschaftsbild auch der Wahrung einer damit bewirkten weniger störenden einheitlichen Erscheinung technischer Anlagen sowie im Falle der Einfriedungen, der Begünstigung von Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

8.4.2. Farbgebung

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

8.4.3. Werbeanlagen

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

8.4.4. Lichtanlagen

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

8.4.5. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen als transparente Zaunanlage (Maschendraht-, Gittermatte) mit einer max. Höhe einschließlich Übersteigschutz zwischen 1,80 m und 2,20 m über Geländeoberkante (GOK). Der Abstand von Zäunen zum Boden soll mindestens 30 cm betragen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. 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.

9. Oberflächenentwässerung

Der Reihenabstand zwischen den Modulen von mehreren Metern und die freien Flächen im Randbereich stellen unversiegelte Flächen dar, auf denen das Niederschlagswasser ungehindert versickern kann. Auf den Modultischen läuft das Regenwasser über die Tropfkante ab und verteilt sich auf dem Boden, so dass auch auf diesen Flächen keine Bodenversiegelung im klassischen Sinne entsteht, welche eine signifikante Behinderung der Regenwasserinfiltration verursachen würde. Sie PV-Module verhindert, dass das Regenwasser direkt auf den Boden trifft, jedoch steht die Fläche unter den Modulen weiterhin für die Versickerung des Regenwassers zur Verfügung. Eine totale Versiegelung verursacht lediglich ein Trafo als Nebenanlage, der aufgrund der geringen Grundfläche jedoch vernachlässigbar klein ist. Die bestehende Entwässerung des Grundstücks bleibt auch nach Errichtung der FFPV-Anlage unverändert erhalten.

10. Sicherung der Erschließung

Die Verkehrserschließung der Flächen erfolgt über das Gelände des Möbelhauses.

Die Anbindung an das örtliche Wasserversorgungsnetz- bzw. Abwasserentsorgungsnetz ist aufgrund fehlender Aufenthaltsräume innerhalb des Sondergebietes nicht erforderlich.

10.1. Löschwasser / Brandschutz

Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz für die neu zu errichtende PV-Anlagen sind im nachgeordneten Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Stelle der Landkreisbehörde rechtzeitig vor Baubeginn festzulegen und gemäß Brandschutznachweis umzusetzen. Insbesondere sind dabei erforderliche Löscheinrichtungen, gewaltfreier Zugang und Feuerwehr-Zufahrten zu berücksichtigen. Ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 mit Objektbeschreibung und Maßnahmen-darstellung im Havariefall ist vor Inbetriebnahme in 3-facher Ausfertigung bei der Rettungsleitstelle zu hinterlegen. Eine Einweisung der örtlichen Feuerwehr mit regelmäßig wiederkehrenden Übungen wird empfohlen.

Es wird darauf verwiesen, dass sich östlich die bestehende Feuerwehrumfahrt des Möbelhauses und südlich ein Löschteich befindet.

10.2. ELT-Anbindung / Ableitung der gewonnenen Energie

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt am zugewiesenen Netzverknüpfungspunkt und wird vom Investor eigenständig organisiert, wie auch die ggf. erforderliche Anbindung an das Telekommunikationsnetz. Der Antrag auf Netzverknüpfung wird im Laufe des Verfahrens erfolgen.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Bebauungsplan vermerkt werden.

Gewässerrandstreifen

In dem 3 Meter breiten Gewässerrandstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante 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. Der Gewässerrandstreifen befindet sich außerhalb der Baugrenzen und wird somit von einer Bebauung freigehalten.

12. Hinweise

12.1. Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

12.2. Bodenfunde

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, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 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 NDSchG 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 Arbeit 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.

12.3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei den 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.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber sofort zu informieren.

12.4. 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.

12.5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau-, Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Grundstück verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Ansprechpartner ist der Landkreis Aurich, Fachbereich Umwelt. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahme 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.

12.6. 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

12.7. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

12.8. 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.

13. Flächenbilanz

Sondergebiet	7.939 m ²
Grünfläche	3.931 m ²
Geltungsbereich	11.870 m²

14. Umweltbericht

Die Stadt hat dem Bauleitplan einen Umweltbericht mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes beizufügen. Gemäß § 2 a BauGB, bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht liegt als gesondertes Dokument vor.

15. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

16. FFH-Verträglichkeitsprüfung

Die Prüfung erfolgt im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

17. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung erfolgt im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

18. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

12731 Bebauungsplan C26 – Solarpark Buss Wohnen

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 10.03.2026

i.A. M. A. Gerke Galts

S:\Wiesmoor\12786_FFPV_Buss_Wohnen_BPlan_C26\05_B-
Plan\01_Vorentwurf\Begrundung\2025_12_03_12786_BPlan_C26_Beg_V.docx