



**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

73. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS

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.	Änderungsbereich	6
3.	Bestandssituation	6
4.	Planungsvorgaben	6
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	9
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung	10
4.4.	Landschaftsplanung	10
4.5.	Konzept zur Entwicklung für Freiflächenphotovoltaik der Stadt Wiesmoor	10
4.6.	Anhängige Fachplanungen	11
5.	Planungsziele	11
6.	Konzeption	11
7.	Abwägung raumordnerischer Belange	13
8.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	13
8.1.	Zeichnerische Darstellungen	13
8.2.	Textliche Darstellungen	14
9.	Nachrichtliche Übernahmen	14
10.	Hinweise	15
10.1.	Baunutzungsverordnung	15
10.2.	Bodenfunde	15
10.3.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten	15
10.4.	Bodenschutz	16
10.5.	Verwendung überschüssigen Bodens	16
10.6.	Kampfmittel	16
10.7.	Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern	16
10.8.	Artenschutz	16
11.	Umweltbericht	16

12731 73. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Buss Wohnen

12.	Eingriffsregelung.....	17
13.	FFH-Verträglichkeitsprüfung.....	17
14.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	17
15.	Zusammenfassende Erklärung	17

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 weist die Flächen derzeit als Fläche für die Landwirtschaft aus. Für die Umsetzung der Planung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) „Freiflächenphotovoltaik“ notwendig.

Die für die Umsetzung der PV-Anlage notwendige Neuaufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. C26 Sondergebiet (SO) Photovoltaik „Solarpark Buss Wohnen“ wird parallel betrieben.

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 der 73. Änderung des Flächennutzungsplans 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),

12731 73. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Buss Wohnen

- 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. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 1,3 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 Änderungsbereichs (Grenzen der dargestellten Sonderbaufläche) 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 FNP-Änderungsbereich 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)

12731 73. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Buss Wohnen

- 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 Änderungsbereichs (rosa Kreis) o. M.



Aus der zeichnerischen Darstellung ergeben sich mit den Vorranggebieten als Ziele der Raumordnung keine, die einer flächenhaften Darstellung der Sonderbaufläche im FNP 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 landwirt-**

12731 73. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Buss Wohnen

schaftliche 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 der 73. Änderung des Flächennutzungsplans 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 FNP-Änderungsbereich 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)

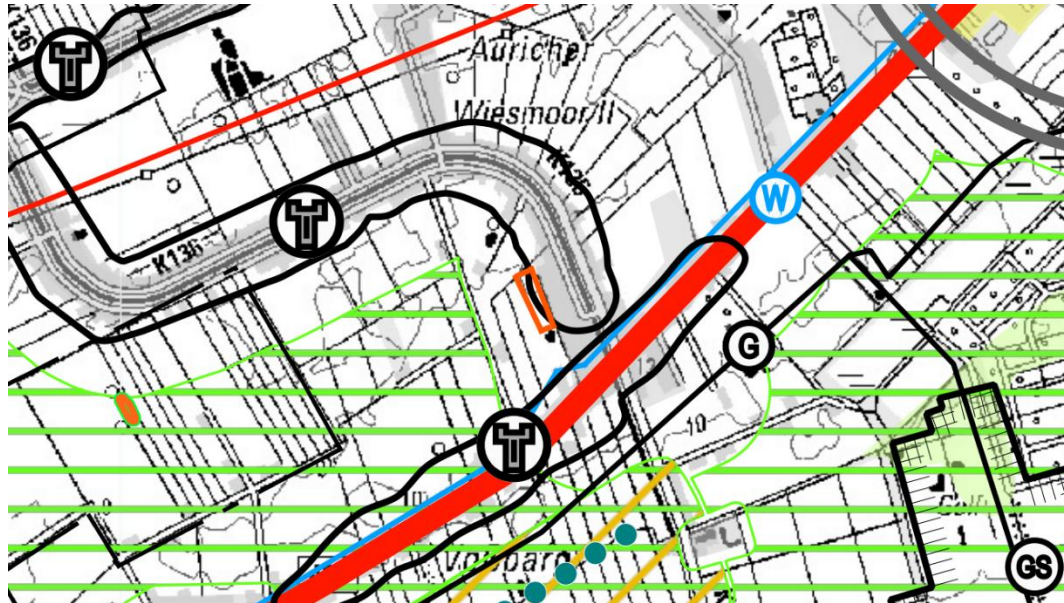
und für das weitere Umfeld

- 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.

12731 73. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Buss Wohnen

Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Aurich mit Lage des Änderungsbereichs (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.*“ Die raumordnerische Abwägung der Belange der Raumordnung erfolgt in Kapitel 7.

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

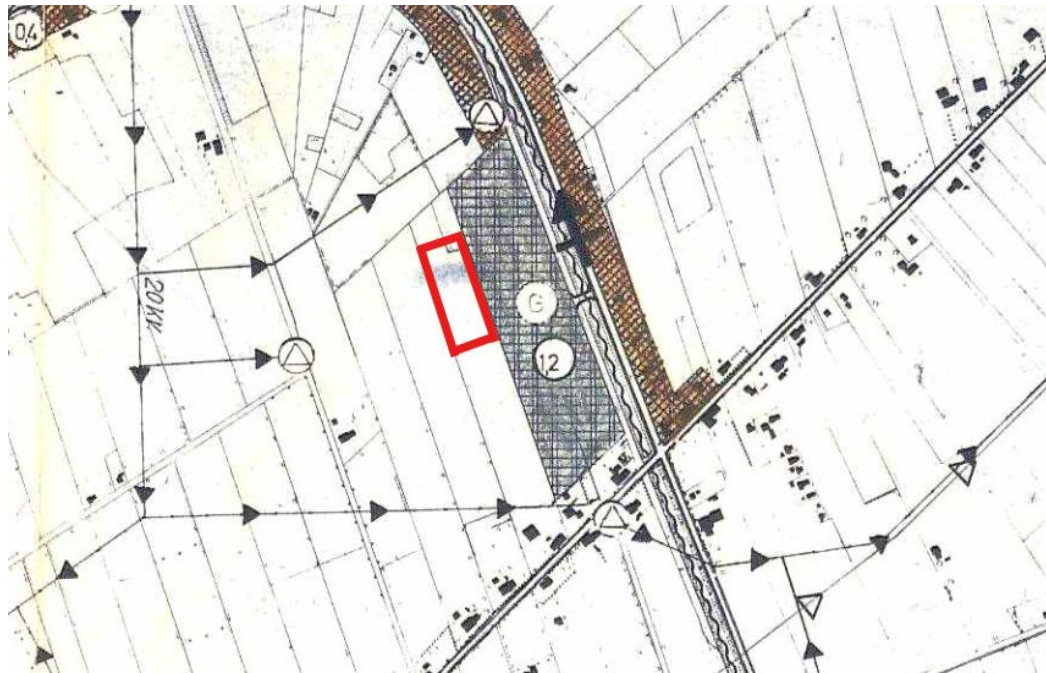
Die wirksame Darstellung des FNPs umfasst im Geltungsbereich und große Bereiche der Umgebung der 73. Änderung gem. Abb. 3 (rot umrandet) Darstellungen für Flä-

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

12731 73. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Buss Wohnen

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

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Geltungsbereich der 73. Änderung rot umrandet) o. M.



4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der geplanten FNP-Änderung 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

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

12731 73. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Buss Wohnen

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 Erwägung 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.“*

4.6. Anhängige Fachplanungen

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

5. Planungsziele

Die auf nationaler und internationaler Ebene formulierten Klimaschutzziele erfordern eine konsequente und zügige Substitution fossiler Energieträger durch erneuerbare Energien. Windenergie und Photovoltaik stellen hierbei die zentralen Säulen dar, deren Ausbau erheblich gesteigert werden muss, um den bestehenden Verpflichtungen im Klimaschutz nachzukommen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans 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

Innerhalb der Sonderbaufläche soll auf einer Fläche von rd. 1,3 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 verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) und der Bauantragsstellung final festgelegt werden. Der Betrieb der Photovoltaikanlage dient der umwelt- und ressourcenschonenden Form der dezentralen Stromerzeugung aus Sonnenenergie.

12731 73. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Buss Wohnen

Obwohl die Fläche in der Anlage 2 des städtischen Konzeptes nicht ausdrücklich als Potentialfläche für Freiflächenphotovoltaik ausgewiesen ist, erfüllt sie zentrale Kriterien einer konfliktarmen und städtebaulich sinnvollen Standortwahl. 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.

Darüber hinaus entspricht die Nachnutzung der ehemaligen Sandlagerfläche dem im Konzept formulierten Grundsatz, vorrangig Konversions- und Brachflächen für Freiflächenphotovoltaik in Betracht zu ziehen. Die Anlage leistet damit nicht nur einen Beitrag zur ressourcenschonenden Umsetzung der Energiewende, sondern unterstützt zugleich die nachhaltige Entwicklung eines vorgeprägten Areals. Ein weiterer Vorteil liegt in der geplanten Integration eines Batteriespeichers, durch den der Autarkiegrad der Stromversorgung des Möbelhauses erhöht und die erzeugte Energie noch effizienter genutzt werden kann.

Die Freifläche eignet sich insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zum Möbelhaus, der Vorbelastung durch das Gewerbegebiet sowie ihres kompakten Zuschnitts für die Errichtung einer PV-Anlage. Zudem sorgt ein vorhandener Erdwall bereits für eine wirksame Abschirmung gegenüber der Umgebung. Aussagen zur Ausgestaltung der Einfriedung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Vor diesem Hintergrund kann die vorliegende Planung als begründeter Einzelfall eingeordnet werden.

Alternativen wie die Nutzung des Flachdachs des Möbelhauses oder der Parkplatzzflächen sind aus unterschiedlichen Gründen nicht geeignet. Das vorhandene Flachdach weist keine ausreichenden Lastreserven auf, sodass eine Aufständigung der Module nur mit erheblichen baulichen Maßnahmen möglich wäre. Eine nachträgliche statische Ertüchtigung des Dachtragwerks wäre mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden und damit wirtschaftlich nicht sinnvoll. Zudem schränken zahlreiche Störobjekte auf dem Dach die nutzbare Fläche erheblich ein und mindern die Effizienz einer möglichen Anlage. Auch die Nutzung der Parkplatzzflächen erweist sich als ungeeignet: Zum einen wären die Investitionskosten im Verhältnis zur installierbaren PV-Fläche unverhältnismäßig hoch, zum anderen führt die Verschattung durch das Gebäude zu Ertragseinbußen. Darüber hinaus würde eine Überbauung mit Tragkonstruktionen zu einem Verlust dringend benötigter Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter führen.

Insgesamt stellt die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage somit die geeignetste und wirtschaftlichste Lösung dar, um den Energiebedarf des Möbelhauses nachhaltig zu decken und zugleich einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

7. Abwägung raumordnerischer Belange

Der Änderungsbereich befindet sich zu Teilen in Randbereichen eines Vorranggebiet „kulturelles Sachgut“, dass die geschützten Fehngebiete mit besonderer Ensemblewirkung umfasst. Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage betrifft jedoch nur einen Teil des Vorranggebiets und befindet sich überwiegend am Randbereich. Zudem ist das RROP aufgrund seiner raumordnerischen Vorgaben nicht parzellenscharf, so dass geringfügige Überschneidungen keine planerische Unzulässigkeit begründen. Die Fläche ist bereits durch das bestehende Möbelhaus vorbelastet, und es bestehen überwiegend keine direkten Sichtbeziehungen zu den geschützten Fehngebieten. Vor diesem Hintergrund steht die geplante Maßnahme dem Ziel des Vorranggebiets „kulturelles Sachgut“ in diesem Bereich nicht entgegen.

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. Da bei der geplanten FFPV-Anlage der Schwellenwert von 4 ha, bei einer Größe von 1 ha deutlich unterschritten wird, ist davon auszugehen, dass die Planung dem Ziel nicht entgegensteht.

Zudem heißt es in Kap. 4.2.3 Ziffer 01 des RROPs, dass für raumbedeutsame Photovoltaikanlagen grundsätzlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden sollen. Hierbei sind besonders Gebiete, deren Bodenfunktion bereits durch Versiegelung, Bodenverdichtung oder Kontamination stark belastet oder durch Bebauung und technische Objekte wie Verkehrswege, Bahntrassen usw. vorgeprägt ist, geeignet. Die Stadt Wiesmoor unterstützt explizit die Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen. Jedoch stehen zur Eigenversorgung des Möbelhauses inkl. seines Fuhrparks keine geeigneten versiegelten Flächen zur Verfügung wie in Kap. 6 bereits darauf eingegangen. Alternativen wie die Dachfläche oder Parkplätze eignen sich aus unterschiedlichen statischen, wirtschaftlichen und funktionalen Gründen nicht. Die Stadt stellt diesen Grundsatz der Raumordnung in der Abwägung zurück und er steht der Planung somit nicht entgegen. Die Stadt möchte dem Möbelhaus die Errichtung einer PV-Anlage ermöglichen um den Eigenversorgungsgrad zu erhöhen, die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu verringern und einen aktiven Beitrag zur Energiewende zu leisten.

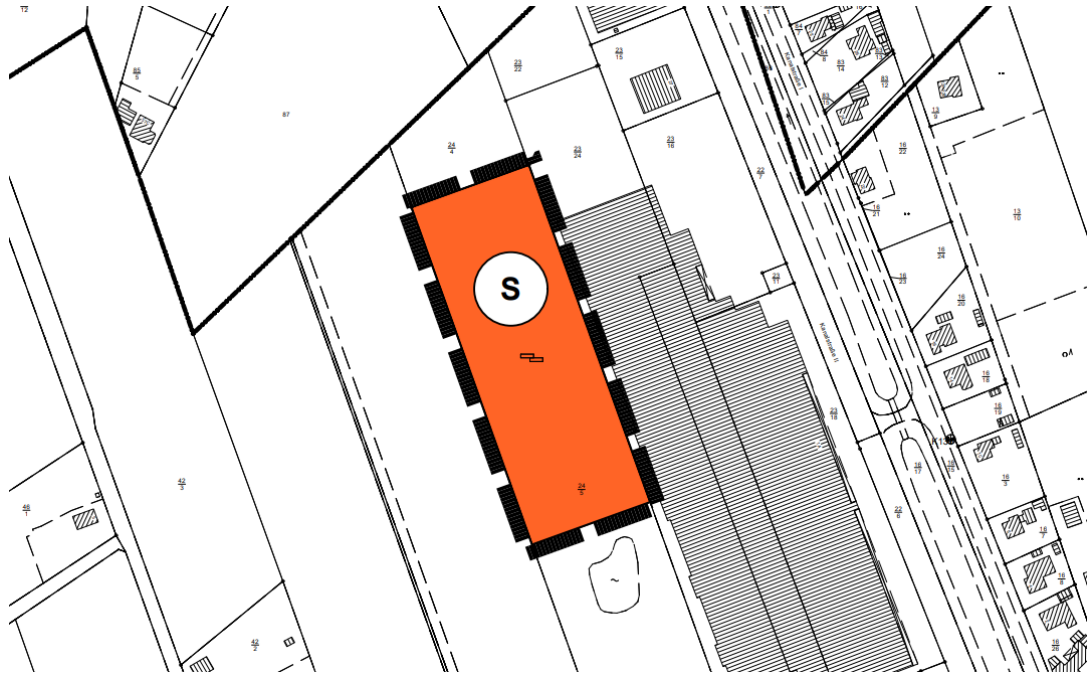
8. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

8.1. Zeichnerische Darstellungen

Es wird eine Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ (S) dargestellt, welches die vorbereitende Grundlage zur planungsrechtlichen Umsetzung v. g. Konzeption der Photovoltaik-Freiflächenanlage bildet.

Die Abgrenzung der Sonderbaufläche resultiert aus dem Bereich des Flurstücks, der sich für die Errichtung einer FFPV-Anlage eignet und schließt an die gewerbliche Baufläche aus dem Flächennutzungsplan der Stadt an.

Abb. 4: Auszug aus der Planzeichnung der 73. Änderung des FNPs o. M.



8.2. Textliche Darstellungen

Die textliche Darstellung dient dazu, für die dargestellte Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ die zulässigen Unterarten der zulässigen Nutzung in ihrer Ausdehnung zu regulieren. Dies betrifft die Errichtung Photovoltaik-Freiflächenanlagen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen wie z. B. Trafostationen und Übergabestationen, Wartungs- und Aufbauflächen sowie Anlagen zur Wandlung, Speicherung und Transport erneuerbarer Energien.

9. 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 Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Es erfolgen zeichnerische Übernahmen, sofern sie auf der Maßstabsebene des FNP sinnvoll sind, die bei der späteren Festsetzung in den folgenden B-Plänen sowie der folgenden Genehmigung im Baugenehmigungsverfahren.

Gewässerrandstreifen

Westlich angrenzend befindet sich ein Gewässer III. Ordnung, das aber aus maßstäblichen Gründen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung übernommen wird.

In dem 3 Meter breiten Gewässerrandstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante entlang der Gewässer III. Ordnung, gelten die Bestimmungen des § 38 des

12731 73. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Buss Wohnen

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.

10. Hinweise

Es erfolgen Hinweise - sofern sie auf der Maßstabsebene des FNP sinnvoll sind - die bei der späteren Festsetzung in den folgenden B-Plänen sowie im Baugenehmigungsverfahren beachtlich sind.

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

12731 73. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Buss Wohnen

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. 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

10.7. 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.

10.8. 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.

11. Umweltbericht

12731 73. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark Buss Wohnen

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.

12. Eingriffsregelung

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

13. FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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

15. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 10.03.2026

i.A. M. A. Gerke Galts

S:\Wiesmoor\12786_FFPV_Buss_Wohnen_BPlan_C26\06_F-Plan\01_Vorentwurf\Begrundung\2026_03_10_12786_FNP_73_Beg_V.docx