Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO — Sondergebiete "Regenerative Energie"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

H. max.: maximale Höhe baulicher Anlagen ü. GOK

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Nachrichtlicher Hinweis

Bauverbotszone

"Fläche für Kleinwindkraftanlagen (PV nach Rückbau zulässig)"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das sonstige Sondergebiet I (SO I) mit der Zweckbestimmung „Regenerative Energie" dient der Unterbringung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Weiterhin sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes ergänzende Nutzungen zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO), die dem Betrieb der Anlagen dienen (z.B. technische Anlagen und Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Weiterleitung der gewonnen elektrischen Energie, Erschließungsanlagen, Einfriedungen).

1.2 Das sonstige Sondergebiet II (SO II) mit der Zweckbestimmung „Regenerative Energie" dient der Unterbringung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Zudem sind innerhalb des SO II maximal 2 Kleinwindkraftanlagen bis zu einer Höhe von max. 50,0 m zulässig. Weiterhin sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes ergänzende Nutzungen zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO), die dem Betrieb der Anlagen dienen (z.B. technische Anlagen und Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Weiterleitung der gewonnen elektrischen Energie, Erschließungsanlagen, Einfriedungen).

1.3 Der in der Planzeichnung durch Schraffur gesondert gekennzeichnete Bereich ist ausschließlich für den Betrieb von zwei Kleinwindkraftanlagen einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen vorgesehen. Eine Bebauung dieses Bereichs mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, nachdem die Genehmigung für den Betrieb der Kleinwindkraftanlagen erloschen ist und diese vollständig zurückgebaut wurden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die sonstigen Sondergebiete SO I und SO II wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 4,0 m über Geländeoberkante (GOK) festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Für die Errichtung von untergeordneten Anlagen (z.B. für den Blitzschutz und Kameramasten zur Überwachung des Geländes) können geringfügige Überschreitungen in SO I und SO II bis zu einer maximalen Höhe von 6 m über Geländeoberkante (GOK) als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Im SO II ist für die 2 zulässigen Kleinwindkraftanlagen ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 50,0 m über Geländeoberkante (GOK) zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3 Die maximale Grundfläche wird für das gesamte Plangebiet auf 5.500 m² festgesetzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.4 Bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche in Form von in den Luftraum hineinragenden Bauteilen, welche mit keiner Bodenversiegelung verbunden sind, dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschreiten (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

3. Bauweise

3.1 Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind bauliche Anlage mit einer Länge von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO).

4. Ein- und Ausfahrten

Zur Erschließung der Sondergebiete sind Grundstückszufahrten- und -ausfahrten ausschließlich im Bereich der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft I ist spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Vorhabens folgenden Pflanzperiode als extensives Grünland durch den Vorhabenträger zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft I ist die Anlage einer maximal 6,0 m breiten Durchfahrt, als Verbindung zwischen dem SO I und dem SO II ausnahmsweise zulässig.

5.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft II dient dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Röhrichtbestände, nährstoffreichen Sümpfe, Bach- und sonstiger Uferstaudenflur sowie halbruderalen Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte. Die Biotoptypen sind dauerhaft zu erhalten. Umbruch, Aufschüttungen, Abgrabungen, Entwässerungsmaßnahmen sowie die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung der Vegetationsbestände sind unzulässig. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung bleiben zulässig, soweit sie fachrechtlich erforderlich sind.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Vorhabens folgenden Pflanzperiode jeweils eine dreireihige Strauchhecke gemäß nachfolgender Artenliste und Mindestqualität durch den Vorhabenträger anzulegen. Bei den Bepflanzungsmaßnahmen sind bereits in den Flächen stockende Gehölze zu berücksichtigen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch Nachpflanzungen gemäß nachfolgender Artenliste in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenliste:

Sträucher: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) als verpflanzter Strauch mit 3 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm. Der Pflanzabstand der Sträucher zueinander beträgt 1,25 m x 1,25 m.

Nachrichtliche Hinweise

Altlasten

Hinweise auf Altablagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.

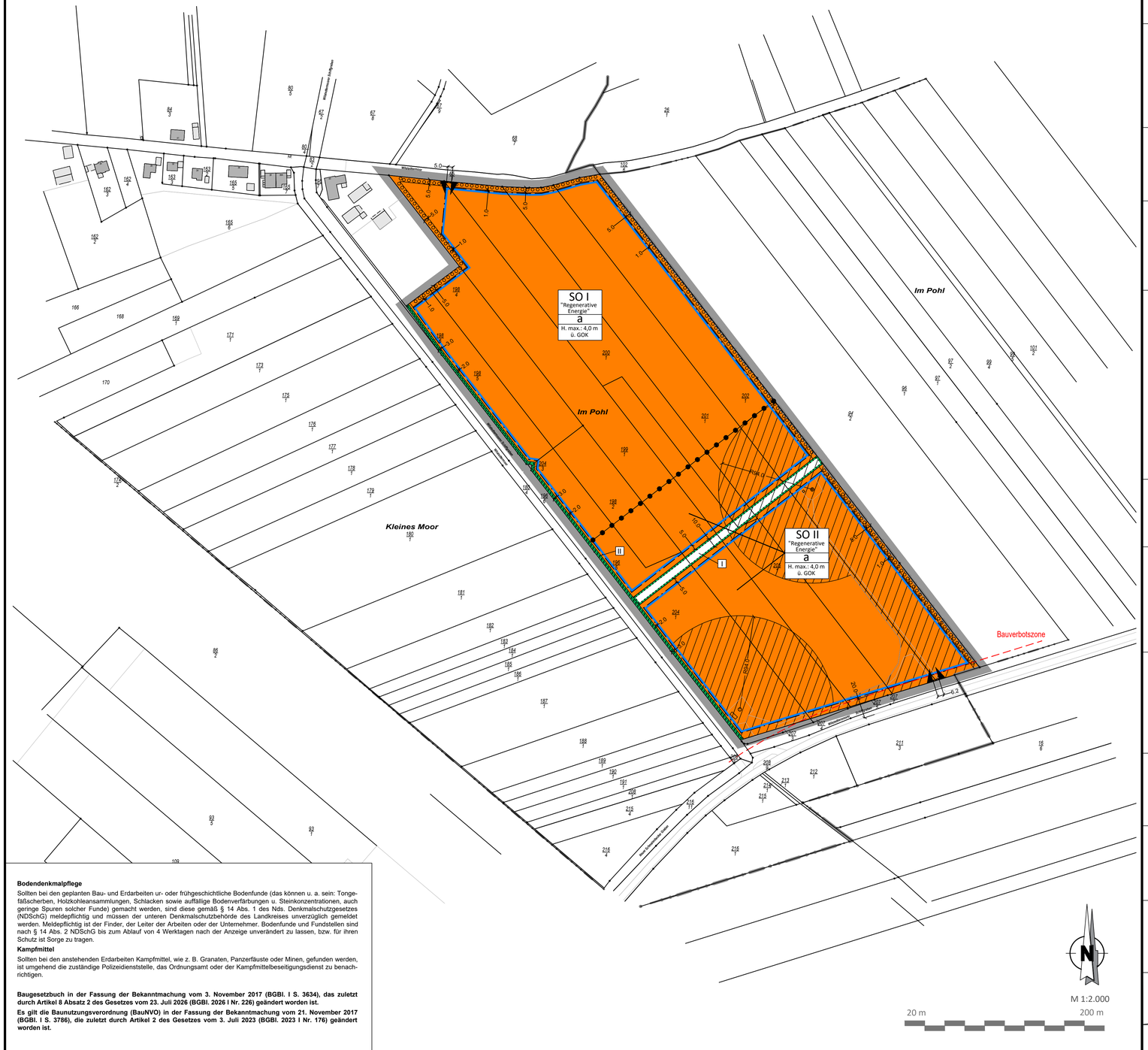
Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.



Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Kampfmittel

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bebauungsplan

55

Gemeinde Grasberg

"Solarpark Wilstedtermoor"

- Vorentwurf -

instara
INSTITUT FÜR STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Bebauungsplan Nr. 55 "Solarpark Wilstedtermoor", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Grasberg, den .....
(Ritthaler)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den .....
(Ritthaler)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© Jahr 2025 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.04.2025). 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.

Osterholz-Scharmbeck, den .....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Robert-Hooke-Straße 4
28359 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 22.10.2026 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Gemeinde Grasberg www.grasberg.de veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Grasberg öffentlich aus.

Grasberg, den .....
(Ritthaler)
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Gemeinde Grasberg www.grasberg.de veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Grasberg öffentlich aus.

Grasberg, den .....
(Ritthaler)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den .....
(Ritthaler)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den .....
(Ritthaler)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den .....
(Ritthaler)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den .....
(Ritthaler)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Grasberg
55