

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Photovoltaik (§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GR zulässige Grundfläche in m², als Höchstmaß
OK Höhe baulicher Anlagen in m, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Bäume Bindung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5,0 m Bemessung in Meter

Teilbereich 2 Nummerierung der Teilbereiche (TB) der Sondergebiete

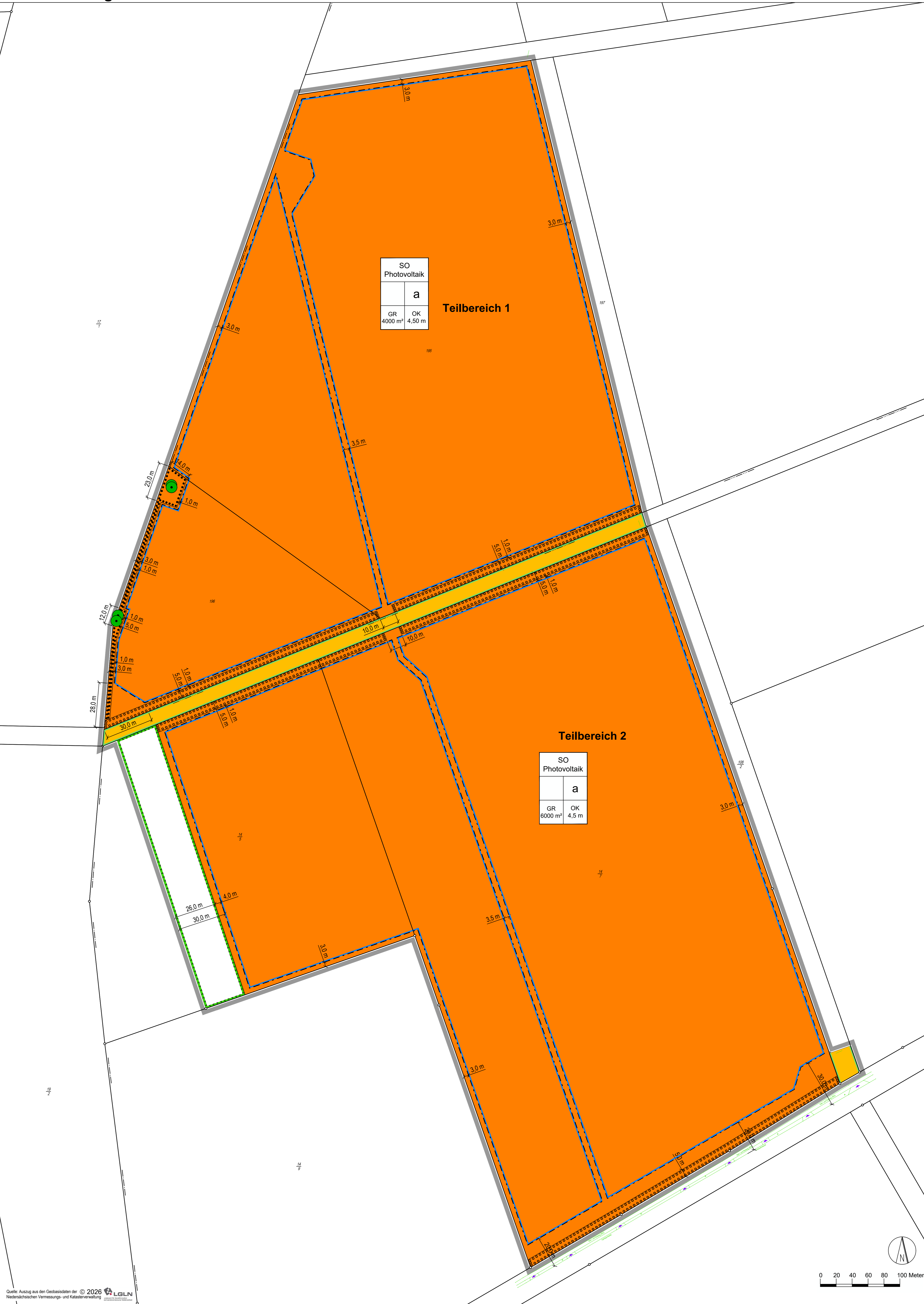
Hinweise

- 1. Artenschutz**
Die Regelungen gem. BNatSchG §§ 39 und 44 zum Artenschutz sind zu berücksichtigen.
- 2. Grundwasserschutz**
Die Reinigung der Modulflächen ist nur trocken oder mit reinem Wasser ohne Zusatzmittel zulässig.
- 3. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde**
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Die Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen.
- 4. Altablagerungen**
Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.
- 5. Kampfmittel**
Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeihilfungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.
- 6. Baunutzungsverordnung**
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, zugrunde.
- 7. Baugesetzbuch**
Diesem Bebauungsplan liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, zugrunde.

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
Die sonstigen Sondergebiete (SO) Photovoltaik dienen der Stromerzeugung durch Photovoltaik. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie einschließlich technischer Nebenanlagen und notwendiger Betriebs-einrichtungen (z. B. Wechselrichter, Trafostationen, Zuleitungen, Leitungen, Kamerarästen, Einfriedungen, Löschwasserspeicher). Ebenfalls zulässig sind ergänzende Nutzungen und Anlagen, die der Speicherung und Weiterleitung von regenerativ erzeugter elektrischer Energie dienen. Im Falle des Rückbaus darf die Fläche wieder landwirtschaftlich genutzt werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1. Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 4,50 m betragen. Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m zulässig. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die gewachsene Geländeoberfläche mittig zum Modultrisch (§ 18 BauNVO).
 - 2.2. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche baulicher Anlagen begrenzt. Bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche, die mit keiner Bodenversiegelung verbunden sind, z. B. durch Solartische lediglich überstellte Flächen, dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 - 2.3. § 19 Abs. 5 BauNVO kommt nicht ergänzend zur Anwendung.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1. In der abweichenden Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
 - 3.2. Die Baugrenzen, welche Teilbereich 1 und Teilbereich 2 jeweils in Nord-Süd-Richtung durchlaufen, bilden eine freizuhaltende nicht überbaubare Trasse mit einer Breite von 3,5 m. Ausnahmsweise dürfen Gebäude und bauliche Anlagen abweichend von der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen so errichtet werden, dass diese Trasse um bis zu 10 m weiter östlich oder weiter westlich verläuft (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).
 - 3.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- 4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 4.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) ist eine halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte sowie Extensivgrünland zu entwickeln. Zur Erstinstandsetzung ist durch den Eigentümer in der ersten Vegetationsperiode vor Baubeginn eine Ansaat mit der Saatgutmischung "24 NI Mehrjährige Blühstreifen BS 2 Niedersachsen" mit 70 % Wildpflanzen (Regio Saatgut) und 30 % Kulturarten zu erfolgen. Das Saatgut ist bis spätestens 15. Mai in einer Aussaatstärke von mindestens 7 kg/ha plus Füllstoff (insg. 10 kg/ha) auszubringen. Der Einsatz und die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel sind nicht zulässig. Auf der Fläche darf lediglich eine Mosaikmahd von kleinen, das Ausmaß der Blühstreifen Teilflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Von der Mahd sind höhere vorjährige krautige (Gras-)Bestände bis ca. 30 cm Höhe für die Nestanlage von der Mahd auszunehmen. Eine Nutzungsaufgabe ist bis zum Rückbau des Solarparks nicht zulässig. Das Bodenrelief darf nicht verändert werden. Die Fläche ist offen zu halten und zur Verhinderung der Sukzession zu Wald ist eine Entkusselung spontan aufwachsender Gehölze durchzuführen. Sollte die Entwicklung der internen Kompensationsmaßnahme nicht den gewünschten Verlauf nehmen, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzusprechen. Die SPE-Flächen sind während der Baudurchführung vor Befahren durch Bau-fahrzeuge durch einen Schutzzaun zu sichern. Auf den SPE-Flächen sind bei den Baudurchführungen während der Bauphase keine Baustelleneinrichtungsflächen zur Verfügung zu stellen. Die SPE-Flächen dürfen während der Bauphase nicht betreten werden. Nach Beendigung der Bauphase ist der Schutzzaun abzubauen. Die Flächen sind vor Beginn der Baumaßnahme zu halboffenen Habitaten gem. dieser Festsetzung zu entwickeln und zu pflegen.
 - 4.2. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) Photovoltaik sind bei Errichtung und im Betrieb der Anlagen folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen:
 - Der Abstand der Solarmodule über Geländeoberfläche muss mindestens 0,80 m betragen.
 - Zwischen den Modulreihen sind Abstände von mind. 3,50 m vorzusehen.
 - Die Grünlandfläche unterhalb der Solarmodule ist mit einer artenreichen regionalen Wiesenuntersaat oder Wildpflanzen Saatgut anzuzüchten. Sie ist dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten. Die Wiese ist einmal jährlich im Herbst (01.09. bis 30.11.) zu mähen. Alternativ ist eine Beweidung durch Schafe oder Ziegen zulässig. Die Mahd muss zeitlich so erfolgen, dass zuvor ein Abblühen der Blühpflanzen möglich ist. Unzulässig sind Pflegeumbrüche, Walzen, Abschleppen, Striegeln und der Einsatz von Pflanzenschutz- (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wachstumsstoffe) und Düngemitteln (mineralischer und organischer Dünger einsch. Gülle oder Klärschlamm) sowie der Einsatz von Saugmähern. Aufkommende Neophyten (z. B. Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knoterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.
 - Einfriedungen sind nur als Hecke oder durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten und sind nur in der Farbe Grün zulässig. Zwischen der Geländeoberfläche und der Unterkante der Zaunelemente ist ein Abstand von mind. 20 cm freizuhalten. Alternativ sind Zäune ohne Bodenabstand zulässig, wenn im Abstand von höchstens 50 m Querungshilfen für Kleintiere in Form von Rohren (Länge mind. 30 cm, Durchmesser mind. 20 cm) eingerichtet werden. Temporäre Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.
- 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken anzupflanzen. Die Anpflanzung hat spätestens in der auf die Inbetriebnahme der Anlage folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen und ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer gleichartig und gleichwertig an gleicher Stelle zu ersetzen. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zur Vermeidung von Verschattung sind nach dem anerkannten Stand der Technik zulässig. Eine Wuchshöhe von 4,5 m über Geländeoberfläche ist dabei dauerhaft zu gewährleisten. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten ist bei Hecken- und Pflegeschnitten innerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu überprüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermäuse in Hecken oder Gehölzen aufhalten. Hecken- und Pflegeschnitte sollten möglichst erst nach der Hauptbrutzeit ab dem 15. Juli erfolgen. Es ist jeweils eine 3-reihige Strauch-Hecke aus heimischen regionaltypischen und standortgerechten Arten in einer Breite von 5 m zu entwickeln. Der Abstand der Pflanzen zueinander beträgt 1,25 m. Es sind Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart zu pflanzen als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 70 - 90 cm. Es ist ein Wildschutzzaun aus reitwild- und kaninchensicherem Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) anzubringen und nach 5 bis 8 Jahren wieder abzubauen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste:
Pflanzliste
Sträucher:
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Gehölzabgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Nachpflanzung hat durch den Grundstückseigen-tümer in der auf den Abgang folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Planzeichnung



M 1 : 1.000

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 16 von Unterstedt "Sondergebiet Solarpark nördlich der K217"

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 56 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) den Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Solarpark nördlich der K217" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den ____ 2026
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am ____ 2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Solarpark nördlich der K217" und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____ 2026 öffentlich bekannt gemacht.
Rotenburg (Wümme), den ____ 2026
Der Bürgermeister

Veröffentlichung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am ____ 2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Solarpark nördlich der K217" mit der Begründung vom ____ 2026 bis ____ 2026 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.
Rotenburg (Wümme), den ____ 2026
Der Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026
Datum: ____ 2026
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Rotenburg -
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom ____ 2026 vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotografie ist einwandfrei möglich.
____ den ____ 2026
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Solarpark nördlich der K217" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ 2026 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den ____ 2026
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Solarpark nördlich der K217" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____ 20 ____ im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Solarpark nördlich der K217" ist damit am ____ 20 ____ rechtsverbindlich geworden.
Rotenburg (Wümme), den ____ 20 ____
Der Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Solarpark nördlich der K217" wurde ausgearbeitet durch das Büro:
MOR PartG mbB SCHEESSELER WEG 9 27356 ROTENBURG (WÜMME)
Rotenburg (Wümme), den ____ 2026
K. Oesterling
Planverfasser
Der Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____ 2026 bis ____ 2026 gemäß amtlicher Bekanntmachung vom ____ 2026.
Rotenburg (Wümme), den ____ 2026
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sondergebiet Solarpark nördlich der K217" sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Rotenburg (Wümme), den ____ 20 ____
Der Bürgermeister

Stadt Rotenburg (Wümme) Bebauungsplan Nr. 16 von Unterstedt „Sondergebiet Solarpark nördlich der K217“

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

SCOPING
Stand: 15. April 2026

