

**Bebauungsplan Nr. 11 „Bürgersolarpark Essel“**  
**Gemeinde Essel**  
**Samtgemeinde Schwarmstedt**



**Textliche Festsetzungen**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
**Sonstiges Sondergebiet (SO)**

Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Solarpark dient der Errichtung und dem Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Weiterhin sind innerhalb des Sondergebietes Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die dem Betrieb der Anlagen dienen, wie z.B. Wechselrichter, Transformatorengebäude, Speichertechnologie, Schaltanlagen, Zaunanlagen und Zuwegungen zulässig.

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

2.1 Die Grundfläche (GR) stellt die maximal zulässige Überdeckung durch Solarmodultische sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO dar. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Bei Gründungsproblemen können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.3 Mit Ausnahme der ständerartigen Befestigungen im Boden ist eine Versiegelung der unter den Solarmodultischen liegenden Flächen nicht zulässig. Eine Versiegelung ist nur für die Nebenanlagen (z.B. Transformatorengebäude, Speichertechnologie, Zäune und Zuwegung) zulässig.

2.4 Die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen, die eine vollständige Bodenversiegelung erfordern (z.B. Transformatoren, Speichertechnologie, Übergabestationen, etc.) wird auf max. 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

**3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

3.1 Die Oberkante baulicher Anlagen sowie von Nebenanlagen darf eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten. Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 10 m im Plangebiet zulässig.

3.2 Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt die natürlich gewachsene Geländeoberfläche am jeweiligen Standort.

**4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

4.1 Die Errichtung baulicher Anlagen ist ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; ausgenommen hiervon sind Zäune und Zuwegungen.

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

**5.1 Entwicklung von Extensivgrünland:** Die Flächen unter den Solarmodulen ist als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen. Es ist eine standorttypische, blütenreiche Saatgutmischung zu verwenden. Zulässig ist die extensive Beweidung mit Tieren oder eine Mahd nach dem 15. August eines Jahres. Der Einsatz von Pflanzenschutz (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wachstoffsstoffe) und Düngemitteln (mineralischer und organischer Dünger einschl. Gülle oder Klärschlamm) sind unzulässig.

**5.2 Befestigung von Wegen:** Die Befestigung von Wegen, Zufahrten etc. ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z.B. Schotterdecke) herzustellen.

**5.3 Anpflanzung einer Strauchhecke:** Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke auf einer Breite von 5 m anzulegen. Die Hecke soll einen Baumanteil von etwa 10 % aufweisen, wobei zur Vermeidung der Verschattung der Anlagen Baumpflanzungen nur an der Nordseite vorgesehen sind. Die Strauchhecke ist als dreireihige Pflanzung mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m anzulegen. Die Anlage der Reihen erfolgt versetzt zueinander, in der zweiten Pflanzreihe wird zur Auflockerung der Pflanzung jede dritte Pflanzstelle frei gelassen. Die Pflanzarten sind als Gruppen mit jeweils 2-3 Pflanzen anzuordnen. Die Mindestqualität der verpflanzten Sträucher beträgt 60-100 cm Höhe, möglichst in Ballen (vSTR, mB, 60-100). Die anzupflanzenden Sträucher sind durch den Grundstückseigentümer in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen sowie bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen gleicher Art und Qualität an Ort und Stelle zu ersetzen. Es sind die folgenden Arten zu verwenden:

<b>Baumarten</b>	<b>Straucharten</b>
Acer campestre - Feld-Ahorn	Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Betula pendula - Sand-Birke	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Sorbus aucuparia - Eberesche	Corylus avellana - Gemeine Hasel
Tilia cordata - Winter-Linde	Cytisus scoparius - Besen-Ginster
	Prunus spinosa - Schlehdorn
	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
	Rosa canina - Hunds-Rose

**5.4 Abstand zwischen Solarmodulen und Boden:** Der Abstand zwischen Modultischunterkante und Boden beträgt mindestens 0,80 m.

**5.5 Einfriedung:** Die Einfriedung des Sondergebietes ist so zu gestalten, dass sie für bodengebundene Kleintiere (z. B. Kleinsäuger, Reptilien) keine Barrierewirkung entfaltet. Sie ist ohne Sockelmauer herzustellen, und der untere Abstand zwischen Boden und Zaun muss mindestens 15 cm betragen. Die optisch durchlässige Einfriedung des Betriebsgeländes wird auf eine maximale Höhe von 2,20 m (exklusive Übersteigschutz) festgesetzt. Bei Beweidung der Fläche und gleichzeitigem Wolfsvorkommen ist die Forderung des Bodenabstandes des Zaunes aufgehoben, da in diesem Falle der Wolfsschutz vorrangig ist. Die Einfriedung entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Heckenpflanzungen darf nur an der dem Solarpark zugewandten Innenseite der Anpflanzungen erfolgen.

An der nördlichen Grenze des westlichen Baufensters des Plangebietes ist dort, wo keine Heckenpflanzungen festgesetzt sind, zur Minimierung der Sichtbarkeit der Anlage die Einfriedung mit einem begrüntem Zaun vorzunehmen. Hierzu ist die Umzäunung mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Es sind standortangepassten Pflanzen gebietseigener Herkunft zu verwenden. Auf je 2 m Zaunlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen (z.B. Bryona alba (weiße Zaunrube), Bryona dioica (rotfrüchtige Zaunrube), Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (echter Hopfen), Lonicera periclymenum (Wildes Geißblatt), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Rosa canina (Hundsrose)). Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

**6. Erschließung:** Die Erschließung der in der Planzeichnung als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzten Flächen erfolgt über den mittig durch das Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweg. Es sind max. eine Zufahrt, bei dem östlichen Baufenster max. zwei Zufahrten in einer Breite von jeweils 10 m je Teilfläche zulässig.

**HINWEISE:**

**1. Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Eine Baufeldräumung ist nur außerhalb des Brutzeitraumes zwischen dem 01. März und dem 15. August zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Gehölzbeseitigung ist nur außerhalb des Brutzeitraumes für Gehölzbrüter in der Zeit von 01. März bis 30. September zulässig.

**2. Archäologie**

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

**Zeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Solarpark (gem. § 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
 H max Maximale Höhe baulicher Anlagen  
 Baugrenze gem. § 23 BauNVO

**Verkehrsflächen**

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldwirtschaftsweg

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, 3-reihig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

**Kennzeichnungen ohne Normcharakter**

Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummerierung



**Verfahrensvermerke**

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), und § 58 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der aktuellen Fassung hat der Rat Gemeinde Essel diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Essel, Der Gemeindedirektor

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat Gemeinde Essel hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Essel, Der Gemeindedirektor

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat Gemeinde Essel hat am den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Essel, Der Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Essel, Der Gemeindedirektor

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im amtlichen Verkündungsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Essel, Der Gemeindedirektor

**Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung**

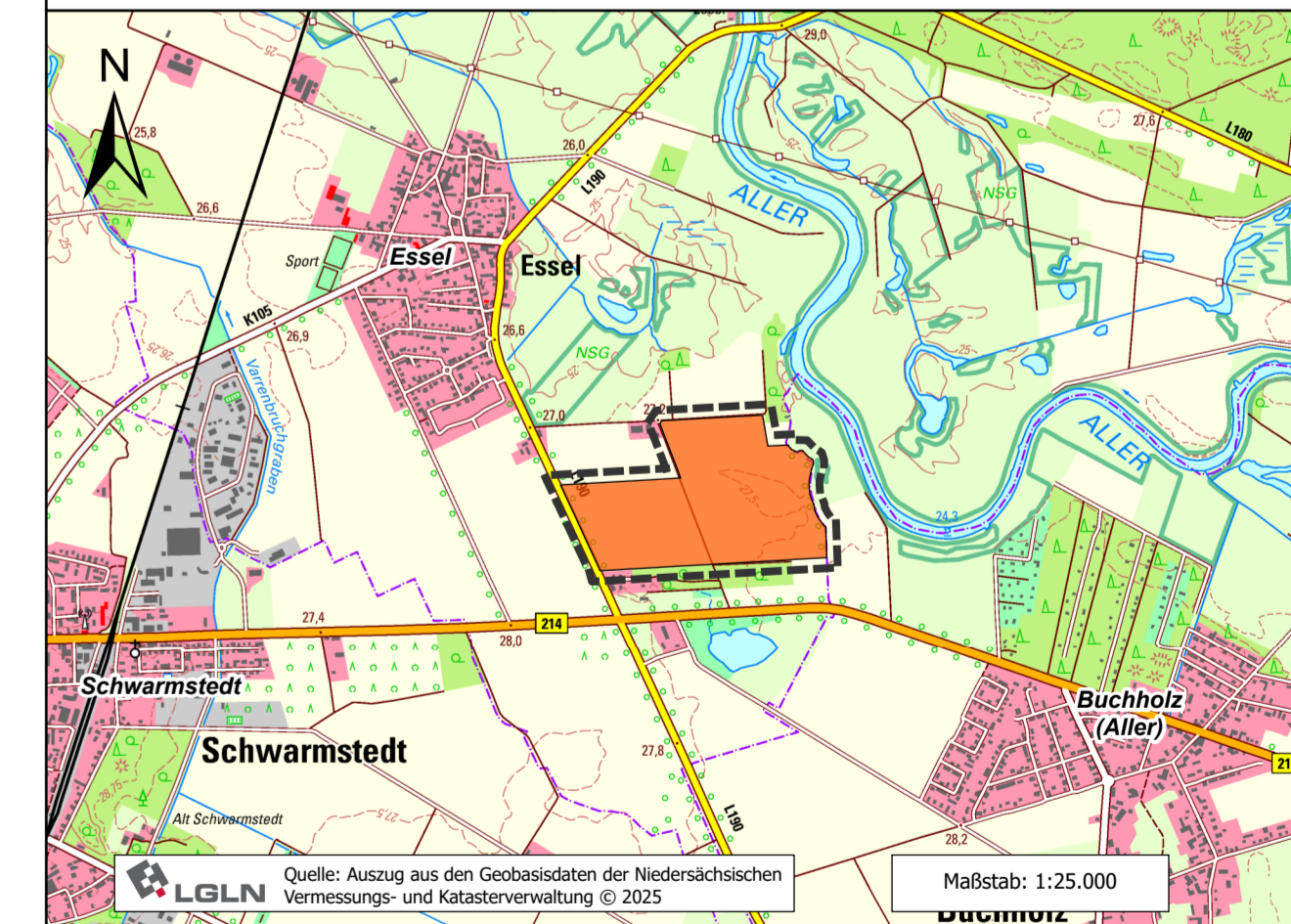
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Essel, Der Gemeindedirektor

**Rechtsgrundlagen**

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- b) Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 -VORIS 21072-), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

**Bebauungsplan Nr. 11 „Bürgersolarpark Essel“**  
**GEMEINDE ESSEL**  
**SAMTGEMEINDE SCHWARMSTEDT**



**Planungsstand**  
**VORENTWURF**  
**Fassung vom Januar 2026**

**Planaufstellende Kommune**  
 Gemeinde Essel  
 Am Markt 1  
 29690 Schwarmstedt  
 Telefon 05071 809-0  
 E-Mail: rathaus@schwarmstedt.de  
 Internet: www.schwarmstedt.de

**Planverfasser**  
 planGIS GmbH  
 Podbielskistr. 70  
 30177 Hannover  
 Telefon: 0511/ 450 89 99-0  
 E-Mail: info@plangis.de  
 Internet: www.plangis.de



**Maßstab** 1 : 2.500  
**Lagebezug** ETRS 1989 UTM Zone 32N