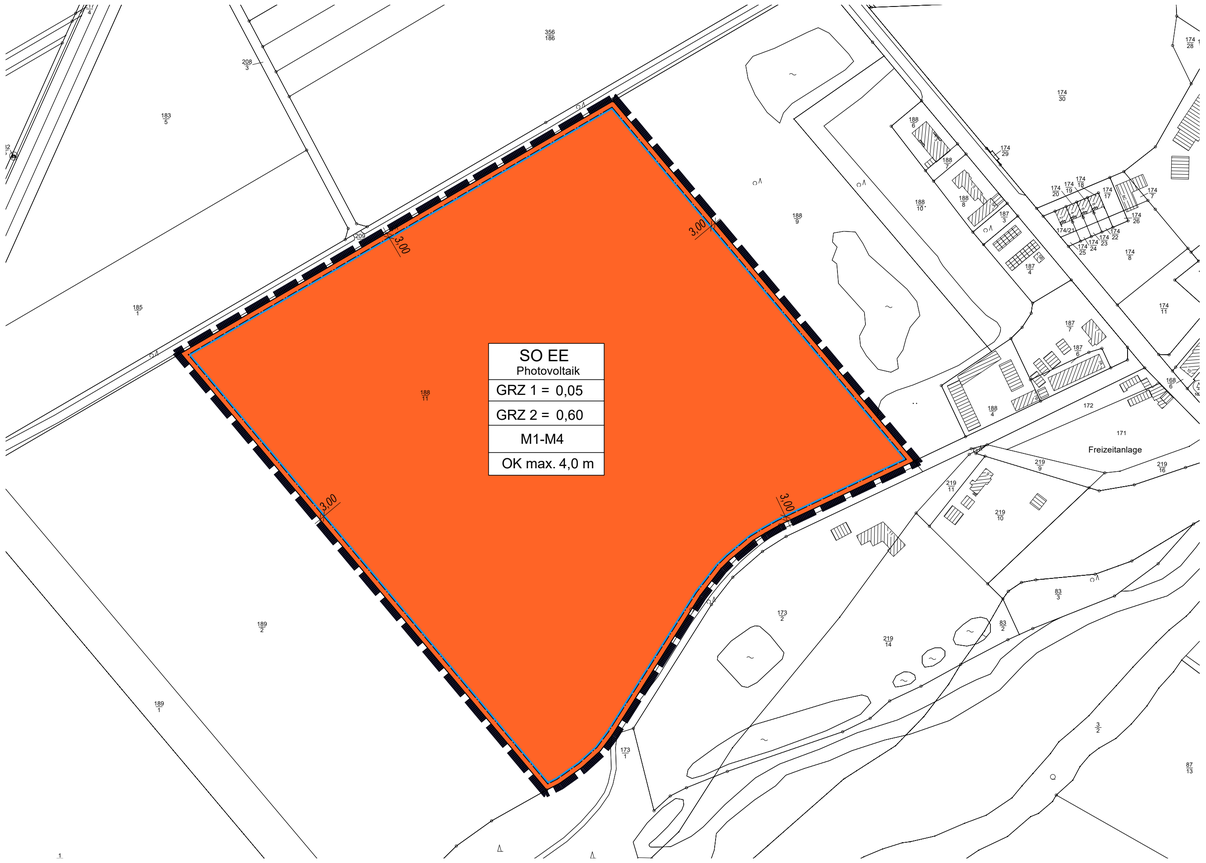
Bebauungsplan L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Langelsheim diesen Bebauungsplan L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Langelsheim, den __.__.____
Stadt Langelsheim
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:2000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© Jahr

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Northeim

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

....., den __.__.____
(Ort) (Datum)

.....
(Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem, wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 16.02.2026

.....
Planverfasser (M. Flörke)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplan L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Langelsheim, den __.__.____
Stadt Langelsheim
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem, und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Langelsheim, den __.__.____
Stadt Langelsheim
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Langelsheim hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem, in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Langelsheim, den __.__.____
Stadt Langelsheim
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem, ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem, ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Langelsheim, den __.__.____
Stadt Langelsheim
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem, sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem, nicht geltend gemacht worden.

Langelsheim, den __.__.____
Stadt Langelsheim
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO EE Photovoltaik — Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien „Freiflächenphotovoltaik“ (siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 1.2) (§ 11 (2) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,05 — Grundflächenzahl, (GRZ 1) (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 19 BauNVO)

0,60 — Grundflächenzahl, (GRZ 2) (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 19 BauNVO)

OK max. 4,0 m — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 16 und § 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 3) (§ 23 BauNVO)

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

M1-M4 — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.4)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien „Freiflächenphotovoltaik“ (SO EE)
Das sonstige Sondergebiet Erneuerbare Energien „Freiflächenphotovoltaik“ (SO EE) dient der Errichtung und dem Betrieb von Freiflächenphotovoltaik. Allgemein zulässig sind:
- Freiflächenphotovoltaik, einschließlich der dazugehörigen Wechselrichter und Transformatoren,
- Anlagen zur Speicherung von Strom (Batteriespeicher),
- Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO,
- Container zur Materiallagerung,
- Einfriedungen, Überwachungs-, Brandschutz und Blendschutzeinrichtungen,
- Zufahrten, Baustraßen, Wartungs- und Betriebsflächen.

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.2 Folgenutzung im Sonstigen Sondergebiet Erneuerbare Energien „Freiflächenphotovoltaik“ (SO EE)
Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet Erneuerbare Energien „Freiflächenphotovoltaik“ (SO EE) ist bis zur endgültigen Einstellung des Betriebs zulässig. Die errichte Anlage gilt als endgültig außer Betrieb genommen, wenn sie innerhalb von drei aufeinanderfolgenden Jahren keine elektrische Energie produziert hat. Als Folgenutzung wird für das Sonstige Sondergebiet Erneuerbare Energien „Freiflächenphotovoltaik“ (SO EE) Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
(§ 9 (1) 1 i.V.m. § 9 (1) 18a i.V.m. § 9 (2) BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Im Sonstigen Sondergebiet Erneuerbare Energien „Freiflächenphotovoltaik“ (SO EE) wird die Grundflächenzahl wie folgt untergliedert:
Es darf durch PV-Anlagen und sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen und Zufahrten) maximal 65 % des Geländes überdeckt werden.
- Hiervon dürfen in dem Sonstigen Sondergebiet Erneuerbare Energien „Freiflächenphotovoltaik“ (SO EE) maximal 5 % (GRZ 1 = 0,05) als vollständig überdeckte Flächen (Vollversiegelung) genutzt werden.
- Hiervon dürfen in dem Sonstigen Sondergebiet Erneuerbare Energien „Freiflächenphotovoltaik“ (SO EE) maximal 60 % (GRZ 2 = 0,6) als teilüberdeckte Fläche (PV-Module) genutzt werden.

Die teilüberdeckte Fläche entspricht der vertikalen Projektion von aufgeständerten Anlagenteilen.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Im Sonstigen Sondergebiet Erneuerbare Energien „Freiflächenphotovoltaik“ (SO EE) wird die Höhe baulicher Anlagen auf 4,00 m über dem natürlich gewachsenen Gelände begrenzt. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung für Anlagen zur Betriebsüberwachung (Masten) bis zu einer Höhe von maximal 10,00 m zulässig. Die maximale Höhe bezieht sich auch dort auf die Geländeoberfläche.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche
Bauliche Anlagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Einfriedungen, Blendschutzeinrichtungen, Zufahrten, Wartungswege und Wartungsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Minderung der Barrierewirkung, Gewährleistung einer Durchlässigkeit der Einzäunung für Klein- und Mittelsäuger (M1)
Zaunsockel (durchgehende Mauern usw.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig. Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.2 Versickerungsfähige Gestaltung von Erschließungsflächen (M2)
Erschließungs- und Betriebsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.3 Insektenschutz durch Verzicht auf Beleuchtung (M3)
Auf den Flächen des Sonstigen Sondergebietes Erneuerbare Energien „Freiflächenphotovoltaik“ (SO EE) ist eine dauerhafte Beleuchtung der Flächen unzulässig. Beleuchtungseinrichtungen für Wartungsarbeiten und temporäre Beleuchtung zur Überwachung mittels Bewegungsmeldern sind zulässig.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.4 Entwicklung/Sicherung einer geschlossenen Vegetationsdecke (M4)
Die Bereiche unterhalb sowie neben der PV-Module sind mittels Schafbeweidung oder extensiver Mahd zu einem extensiven Grünland zu entwickeln durch:
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit landschaftstypischen Bio-Saatgut mit 15 % Kräuteranteil,
- Einsatz von Düngung und Pflanzenschutz ist unzulässig.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Rechtsgrundlage
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
16.12.2025	E. Wirthwein		16.12.2025	M. Flörke	
16.02.2026	E. Wirthwein		16.02.2026	M. Flörke	
18.03.2026	E. Wirthwein		18.03.2026	M. Flörke	
18.03.2026	T. Schneider		18.03.2026	M. Flörke	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,84 x 0,59		

Stadt Langelsheim

Bebauungsplan L 406 Freiflächenphotovoltaik Im Steinfelde im Stadtteil Bredelem

Bebauungsplan
Vorentwurf

Stand: 16.02.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 642BP1-d.vwx