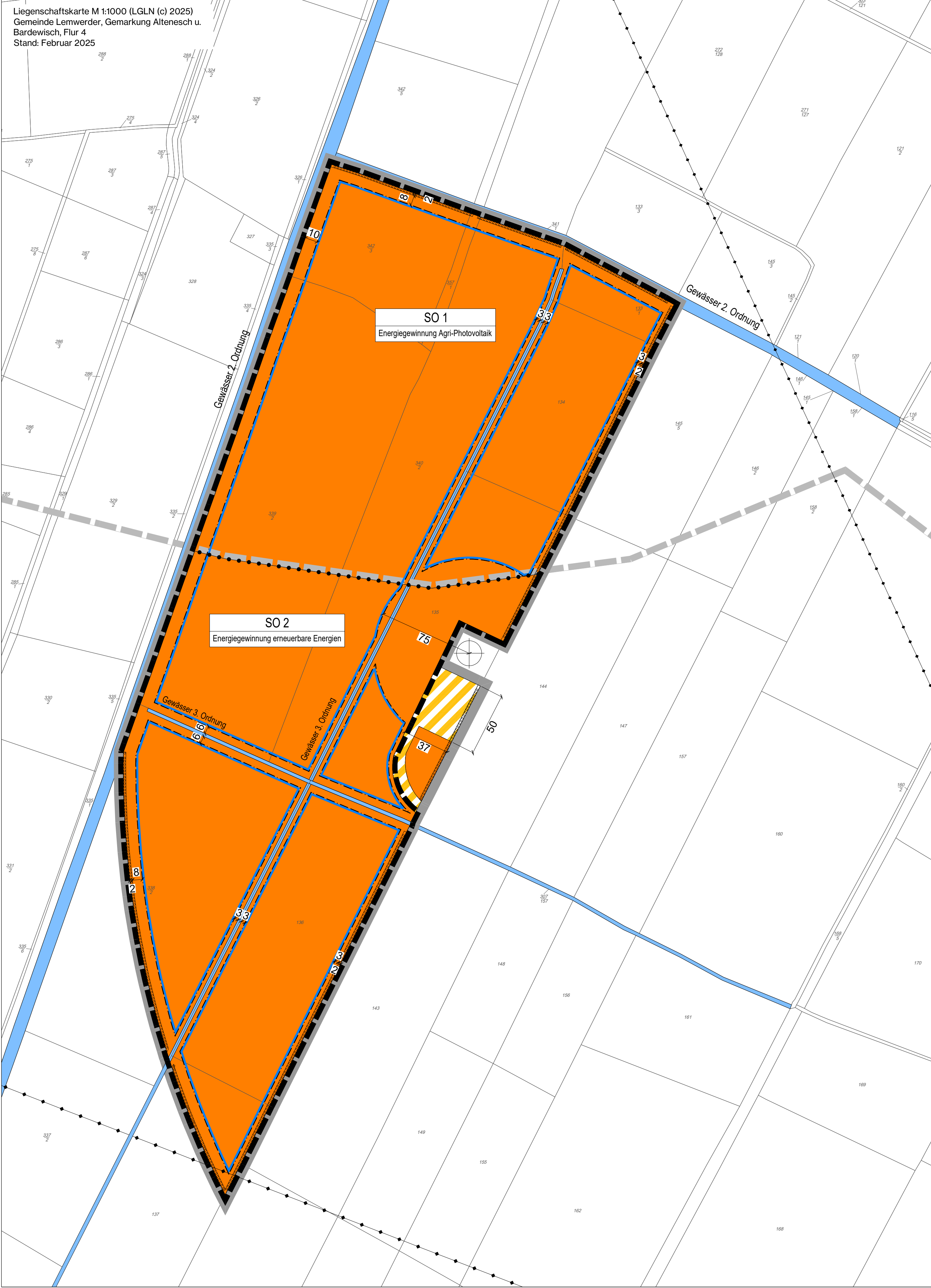


Verfahren		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Solarpark Sannauer Feld“		
Präambel		
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Lemwerder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Solarpark Sannauer Feld“ bestehend aus der Planzeichnung (Blatt 1) mit den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) als Satzung beschlossen.		
Lemwerder, den	SIEGEL	Bürgermeisterin
Aufstellungsbeschluss		
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 19.06.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Solarpark Sannauer Feld“ beschlossen.		
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.		
Lemwerder, den		Bürgermeisterin
Veröffentlichung		
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Solarpark Sannauer Feld“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.		
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.		
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Lemwerder veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Gemeinde ausgelegt.		
Lemwerder, den		Bürgermeisterin
Satzungsbeschluss		
Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Solarpark Sannauer Feld“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.		
Lemwerder, den		Bürgermeisterin
Inkrafttreten		
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Solarpark Sannauer Feld“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.		
Lemwerder, den	(Siegel)	Bürgermeisterin
Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans		
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Solarpark Sannauer Feld“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.		
Lemwerder, den		Bürgermeisterin
Plangrundlage		
Karte:	ALKIS 2025 Maßstab 1 : 2000 Gemeinde Lemwerder, Gemarkung Altenesch u. Bardewisch, Flur 4	
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand: November 2023 Herausgebervermerk:  © 2025, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Brake (LGLN)	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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.		
Brake, den		
Planverfasser		
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:		
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210		
Oldenburg, den		Planverfasser

Rechtsgrundlagen

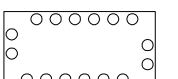
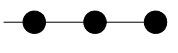
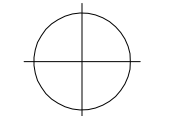
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist
Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (KlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

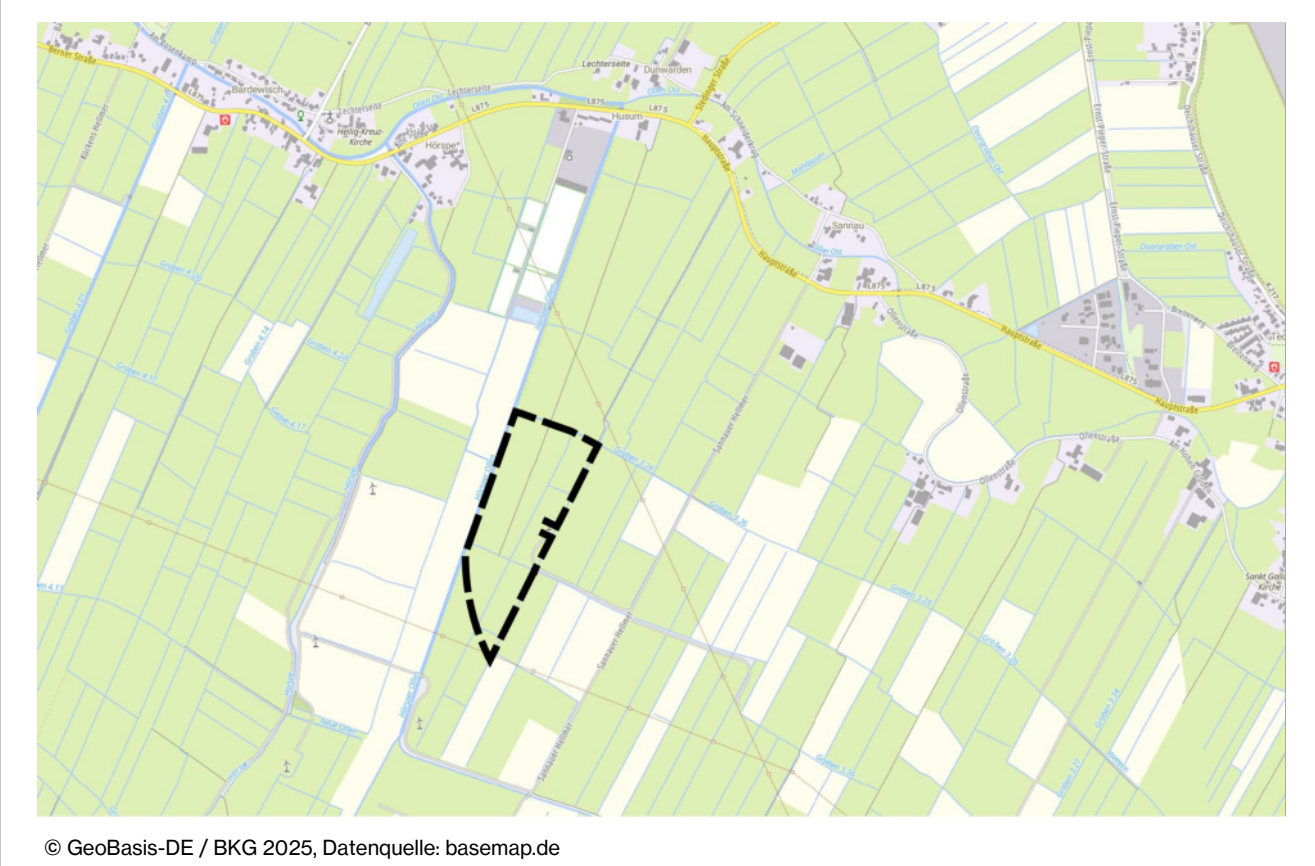
gemäß PlanZV 90

Art der baulichen Nutzung	
	Sonstige Sondergebiete
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	
	oberirdisch 110-kV
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Wasserflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches vorhabenbezogener Bebauungsplan
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhaben- und Erschließungsplan
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	bestehende WEA-Standorte

Nachrichtliche Übernahmen

Bergbau – Das Gebiet gehört zum Bergwerksfeld Delmenhorst-Eisfleth für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der OEG.

Übersichtsplan



© GeoBasis-DE / BKG 2025, Datenquelle: basemap.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Solarpark Sannauer Feld"

Blatt 1

Gemeinde Lemwerder
Landkreis Wesermarsch



Im Auftrag:
 Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
P3 Planungsteam GbR mbH 0441 74 210 / info@p3-plan-partner.de

Stand: 08/2025
Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der Nutzungen
(1) In dem sonstigen Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Agri-Photovoltaik sind Anlagen zulässig, die der Stromerzeugung aus Sonnenenergie dienen (Solarmodule), einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichtern, Trafostationen, Monitoringcontainern, Batterien, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).
(2) In dem Sonstigen Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung erneuerbare Energien sind Anlagen zulässig, die der Stromerzeugung aus Windenergie und Sonnenenergie dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).
(3) In dem Sonstigen Sondergebiet (SO 2) ist die Errichtung von Solarmodulen einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichtern, Trafostationen, Monitoringcontainern, Batterien, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen zulässig, sofern deren Nutzung mit der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen vereinbar ist und den Betrieb bestehender oder künftig zulässiger Windenergieanlagen nicht beeinträchtigen oder einschränken. Der Nutzung durch Windenergieanlagen ist Vorrang einzuräumen.
(4) Die Zulässigkeit von Windenergieanlagen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-31 „Windpark Sannauer Hellmer“ bleibt unberührt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).
(5) Im Falle eines Repowering von Windenergieanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-31 „Windpark Sannauer Hellmer“ sind bestehende Solarmodule ganz oder teilweise zurückzubauen, sofern deren Erhalt die Errichtung oder den wirtschaftlichen Betrieb der neuen Windenergieanlagen einschränken oder behindern würde. Die Rückbaupflichtung gilt insbesondere, wenn durch veränderte Dimensionen oder Positionierungen der Windenergieanlagen technische, immissionsschutzrechtliche oder betriebswirtschaftliche Einschränkungen im Zusammenhang mit den Photovoltaikanlagen bestehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).
(6) In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind die Flächen unter und zwischen den Solarmodulen dauerhaft landwirtschaftlich zu nutzen. Zulässig ist die Nutzung als Dauergrünland zur Weidenutzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).
(7) Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
§ 2 Maß der baulichen Nutzung
Als Maß der baulichen Nutzung gilt für die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche und für Versiegelungen durch Nebenanlagen und Wege eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO). Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Wege ist unzulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
§ 3 Höhe baulicher Anlagen
(1) Die Solarmodule dürfen eine Höhe von 4 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
(2) Zwischen Geländeoberfläche und Unterkante der Solarmodule ist eine lichte Höhe von min. 2,1 m einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
(3) Als unterer Bezugspunkt für die oberirdischen baulichen Anlagen gilt die gewachsene Geländeoberfläche der Aufstellfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
§ 4 Überbaubare Fläche
(1) Solarmodule dürfen ausschließlich innerhalb der durch die Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 23 Abs. 1 BauNVO)
(2) Wege und Einfriedungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 23 Bas. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

§ 5 Eingrünung
Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Strauchweiden (Salix cinerea, Salix purpurea, Salix aurita) in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine sichtundurchlässige Strauchhecke zu entwickeln. Der Rückschnitt auf eine Höhe von minimal 3,5m ist zulässig.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 in 26121 Oldenburg, Tel.: 0441-205766-11 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 NDSchG), bzw. für Ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.
Leitungsbetreiber - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Innerhalb des Leitungsschutzbereichs unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Jegliche Höhenarbeiten, Erdarbeiten, baulichen Maßnahmen und Gehölzpflanzungen sind nur mit Zustimmung und in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber der querenden oberirdischen Freileitung zulässig. Es wird auf den Leitungsbetreiber verwiesen.
Sulfat-saure Böden – Für das Plangebiet kann das Vorkommen von sulfat-sauren Böden nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine lagegenaue Überprüfung der Bodenverhältnisse durchzuführen. Sofern entsprechende Böden angetroffen werden ist durch einen korrekten Abtrag von Böden sowie geeignet Maßnahmen sicherzustellen, dass es nicht zu Versauerungsprozessen und nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt kommt. Ggf. ergeben sich technische Anforderungen für bauliche Anlagen, die es zu berücksichtigen gilt.
Teilweise Überplanung des Bebauungsplans Nr. 1-31 – Mit der vorliegenden Planung werden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-31 überplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-31 werden in den überplanten Bereichen außer Kraft gestetzt.
Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Lemwerder im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.