

## Verfahren

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 „Solarpark Agri-Photovoltaik Butzhausen“

#### 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. 40 „Solarpark Agri-Photovoltaik Butzhausen“ bestehend aus der Planzeichnung (Blatt 1) mit den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) als Satzung beschlossen.

Lemwerder, den  
Die Bürgermeisterin

SIEGEL

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „Solarpark Agri-Photovoltaik Butzhausen“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 22.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lemwerder, den  
Die Bürgermeisterin

#### Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 02.05.2024 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Solarpark Agri-Photovoltaik Butzhausen“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 03.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 13.05.2024 bis einschließlich zum 13.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Lemwerder veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Gemeinde ausgelegt.

Lemwerder, den  
Die Bürgermeisterin

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Solarpark Agri-Photovoltaik Butzhausen“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lemwerder, den  
Die Bürgermeisterin

#### Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „Solarpark Agri-Photovoltaik Butzhausen“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lemwerder, den  
Die Bürgermeisterin

(Siegel)

#### Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „Solarpark Agri-Photovoltaik Butzhausen“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den  
Die Bürgermeisterin

#### Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 2000  
Gemeinde Lemwerder, Gemarkung Bardevisch, Flur 2  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand: Juni 2024  
Herausgebervermerk:  
LGLN  
© 2024, 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  
gez. ....

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den  
gez. Planverfasser

## Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:2000 (LGLN (c) 2024)  
Gemeinde Lemwerder, Gemarkung Bardevisch, Flur 2  
Stand: 06/2024



## Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der Nutzungen

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Agri-Photovoltaik sind Anlagen zulässig, die der Stromerzeugung aus Sonnenenergie dienen (Solarmodule), einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebseinrichtungen für diese Modulanlage, wie Wechselrichtern, Trafostationen, Monitoringcontainern, Batterien, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).

### § 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 0,45 (§ 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

Die Solarmodule dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt für die oberirdischen baulichen Anlagen gilt die gewachsene Geländeoberfläche der Aufstellfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

### § 4 Überbaubare Fläche

Solarmodule dürfen ausschließlich innerhalb der durch die Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden.

In der Fläche zwischen der Baugrenze 1 und der Baugrenze 2 dürfen Solarmodule nur solange errichtet werden, wie diese Fläche nicht für die Anlage der Anschlussstelle der B 212n an die Industriestraße gemäß § 9 Abs. 2c Bundesfernstraßengesetz benötigt wird (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Tritt dieser Fall ein, wird die benötigte Fläche als Straßenverkehrsfläche bestimmt.

## Nachrichtliche Übernahmen

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

**Risikogebiet außerhalb von ÜSG** – Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Bei Bauvorhaben sind ggf. geeignete Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

## Hinweise

**Archäologische Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

**Sulfataure Böden** – Für das Plangebiet kann das Vorkommen von sulfatauren 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.

**Unterhaltung von Gewässern** - Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Eigentümer, soweit sie nicht nach Landesrechtlichen Vorschriften Aufgabe von Gebietskörperschaften, Wasser- und Bodenverbänden, gemeindlichen Zweckverbänden oder sonstigen Körperschaften des öffentlichen Rechts ist (gem. §§ 39 und 40 WHG und § 69 NWG).

**Gewässerschutz** - Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen gemäß § 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

**Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Lemwerder im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

## 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 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist

**Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG)** 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 2 des Gesetzes vom 11.10.2023 (Nds. GVBl. S. 250) geändert worden ist

## Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

### Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: Energiegewinnung Agri-Photovoltaik

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

### Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

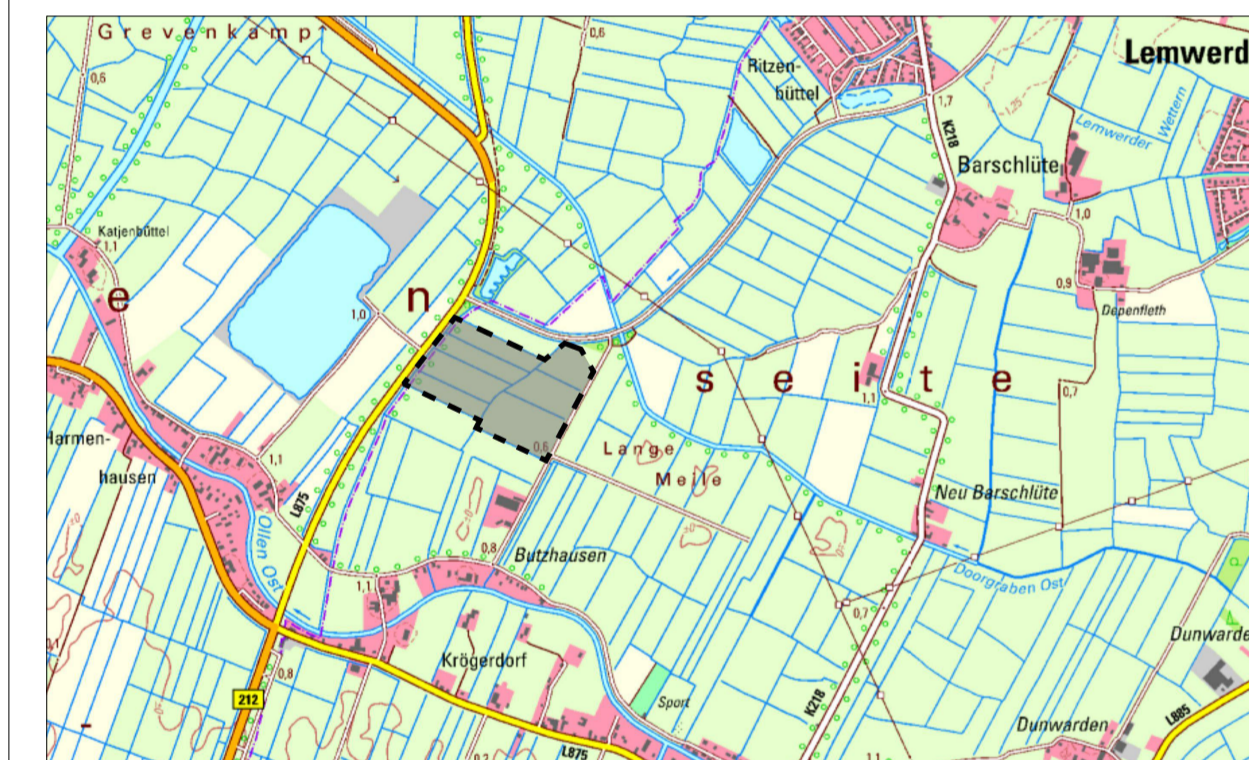
Flächen für die Landwirtschaft

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches vorhabenbezogener Bebauungsplan

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhaben- und Erschließungsplan

## Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2023

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40

"Solarpark Agri-Photovoltaik Butzhausen"

Blatt 1

Gemeinde Lemwerder  
Landkreis Wesermarsch



Im Auftrag:  
**P3**  
P3 Planungsteam GbR mbH  
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Stand: 06/2024