Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“

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. 39 „Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“ bestehend aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Blatt 1) mit den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt 2) als Satzung beschlossen.

Lemwerder, den

SIEGEL gez. Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Solarpark an der L 875“ beschlossen.

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

Lemwerder, den

gez. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Lemwerder eingestellt.

Lemwerder, den

gez. Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemwerder hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lemwerder, den

gez. Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lemwerder, den

gez. Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Lemwerder, den

gez. Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Gemeinde Lemwerder, Gemarkung Bardewisch, Flur 4

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand: Oktober 2021
Herausgebervermerk:
LGLN
© 2021, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (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.

Cloppenburg, den

gez. ....., öff. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den

gez. Planverfasser

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzungen

(1) In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung 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 sind im Rahmen der unter (1) festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig, die der Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

§ 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 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Die Solarmodule dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten, ihr Abstand über Geländeoberfläche muss mindestens 0,8 m betragen. Die Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m zulässig (§ 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 Geländeoberfläche gemäß § 2 NBauO (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen ausgewiesen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Solarmodulen und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).

§ 5 Geh- und Fahrrecht

Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten des Kreisverbandes Wesermarsch der Wasser- und Bodenverbände Brake zur An- und Abfahrt zum Schöpfwerk ausgesprochen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Unversiegelte Flächen zwischen und unter den Solarmodulen sind, soweit sie nicht für die Fundamentierung notwendig sind, als solche zu erhalten. Die vegetationslosen Bereiche sind mit einer gebietsheimischen, standorttypischen, blütenreichen Landschaftsrasenmischung einzusäen. Die Flächen sind extensiv zu unterhalten, eine Schafbeweidung ist zulässig, eine Düngung unzulässig. Die Errichtung sonstiger zulässiger baulicher Anlagen bleibt unbenommen.

(2) Die Herstellung von Zuwegungen ist ausschließlich in wassergebundener Bauweise zulässig.

(3) Einfriedungen sind nur als Hecke oder durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Eine Durchlässigkeit für die Wildpassage bis mindestens 0,1 m über der Geländeoberfläche ist zu gewährleisten. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Geländeoberfläche gemäß § 2 NBauO (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche ist der weitgehend natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zulässig ist die Entnahme hochwachsender Gehölze ab einer Höhe von 5 m bis zu einer Höhe von 10 m. Die Ansiedlung invasiver Neophyten ist zu unterbinden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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;

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist.

Nachrichtliche Übernahmen

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

Hochspannungs-Freileitung – Der Verlauf der das Plangebiet querenden Hochspannungs-Freileitung wird nachrichtlich übernommen, einschließlich der beidseitigen Schutzabstände.

Hinweise

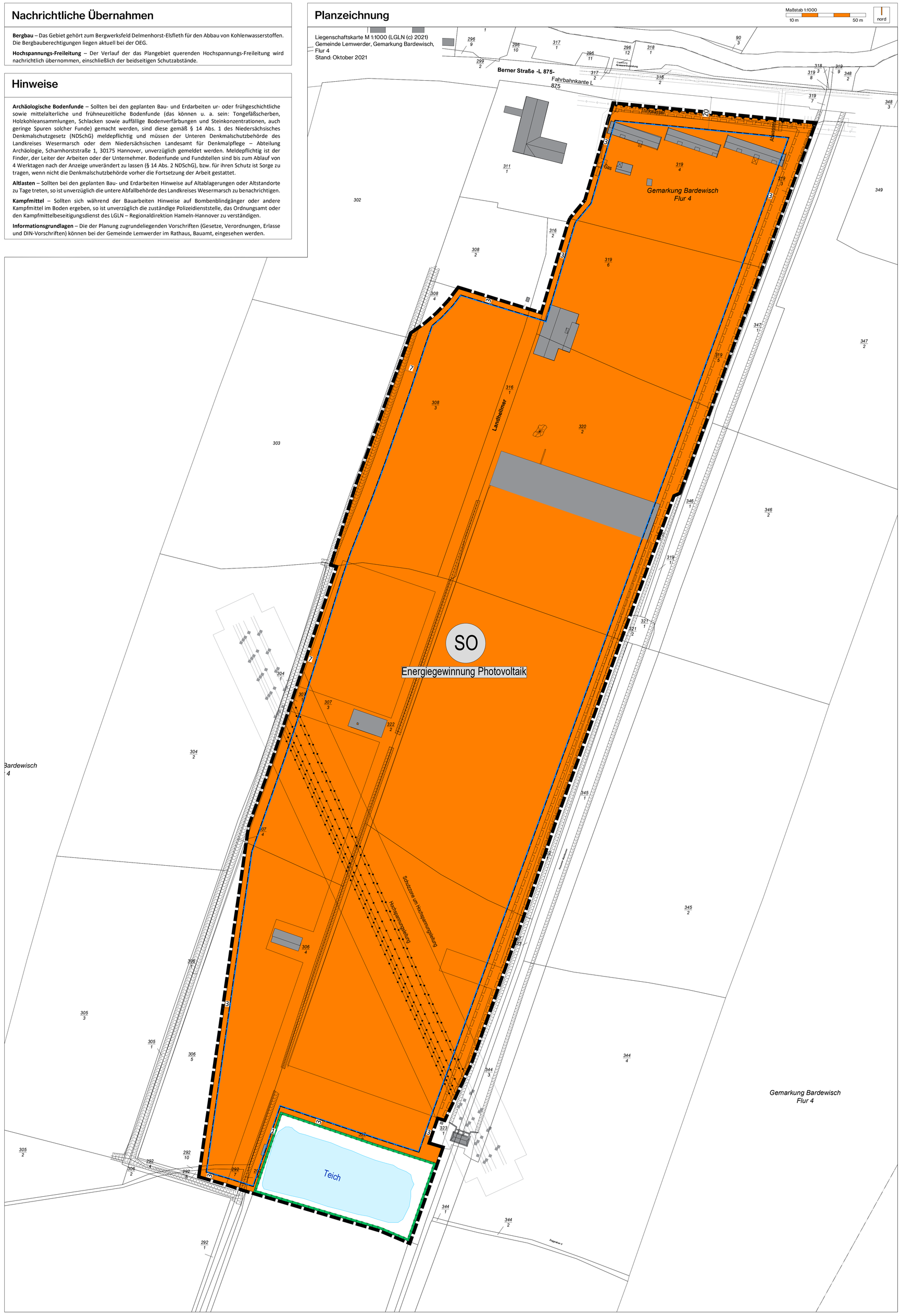
Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, 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.

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

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch

unterirdisch

Schutzzone

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

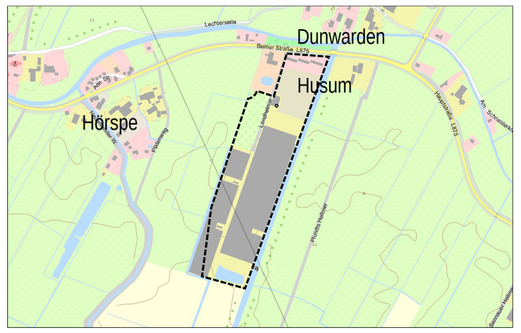
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39

Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)

Blatt 1

Gemeinde Lemwerder

Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag:

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

Stand: 06/2022

Entwurf