

## 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 (N KOMVG) in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lemwerder, Gemarkung Bardevisch, Flur 2, am 11.12.2023 einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Solarpark Agri-Photovoltaik Butzhausen“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung ist öffentlich bekannt gemacht worden.

Lemwerder, den

gez. Bürgermeisterin

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „Solarpark Agri-Photovoltaik Butzhausen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lemwerder, den

gez. Bürgermeisterin

#### Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... 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

gez. 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 ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lemwerder, den

gez. 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 ..... rechtskräftig geworden.

Lemwerder, den

gez. Bürgermeisterin

#### 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

gez. Bürgermeisterin

#### Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1:2000

Quelle: Gemeinde Lemwerder, Gemarkung Bardevisch, Flur 2

Herangezogenvermerk:

© 2023, 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. .... off. bestellter Vermessungsingenieur

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GmbH, Offener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

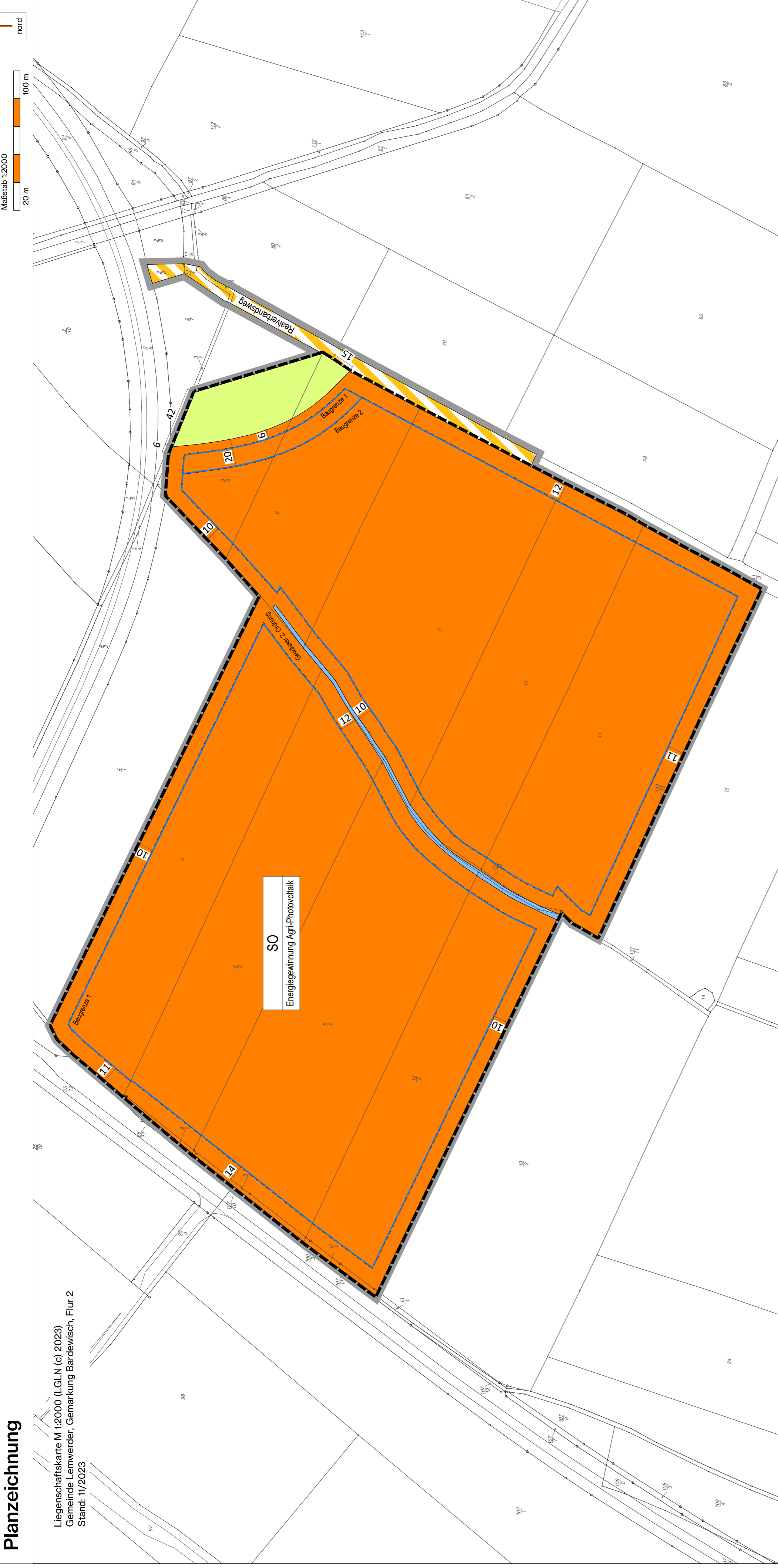
Oldenburg, den

gez. Planverfasser

## Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:2000 (LGLN (c) 2023)  
Gemeinde Lemwerder, Gemarkung Bardevisch, Flur 2  
Stand: 11/2023

SO  
Energiegewinnung Agri-Photovoltaik



## Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV 90

### Art der baulichen Nutzung

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

## 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 Betriebsrichtungen für diese Moduleinlage, wie Wechselrichter, Trafostationen, Monitoringcontianer, Batterien, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gilt für die Modulfäche als projizierte überbaute Fläche und für Verstärkungen durch Nebenanlagen und Wege eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 2 § 9 BauNVO). Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Wege ist unzulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO).

### § 3 Höhe baulicher Anlagen

Die Solarmodule dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). 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 Bergwerksteil Deimehorst-Elsfleth für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der DEC.

**Risikogebiet außerhalb von USG** – Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Risikogebietes 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDMSG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 in 26121 Oldenburg, Tel.: 0441-205766-11 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenrinde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 NDMSG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorner die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Altlasten** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagierungen 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 saftsauren Böden nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine laugenaua Überprüfung der Bodenverhältnisse durchzuführen. Sofern entsprechende Böden angetroffen werden ist durch einen korrekten Abtrag vom Boden 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 NWWG).

**Gewässerschutz** - Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Ausschutungen und Abgrabungen bedürfen gemäß § 37 NWWG 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

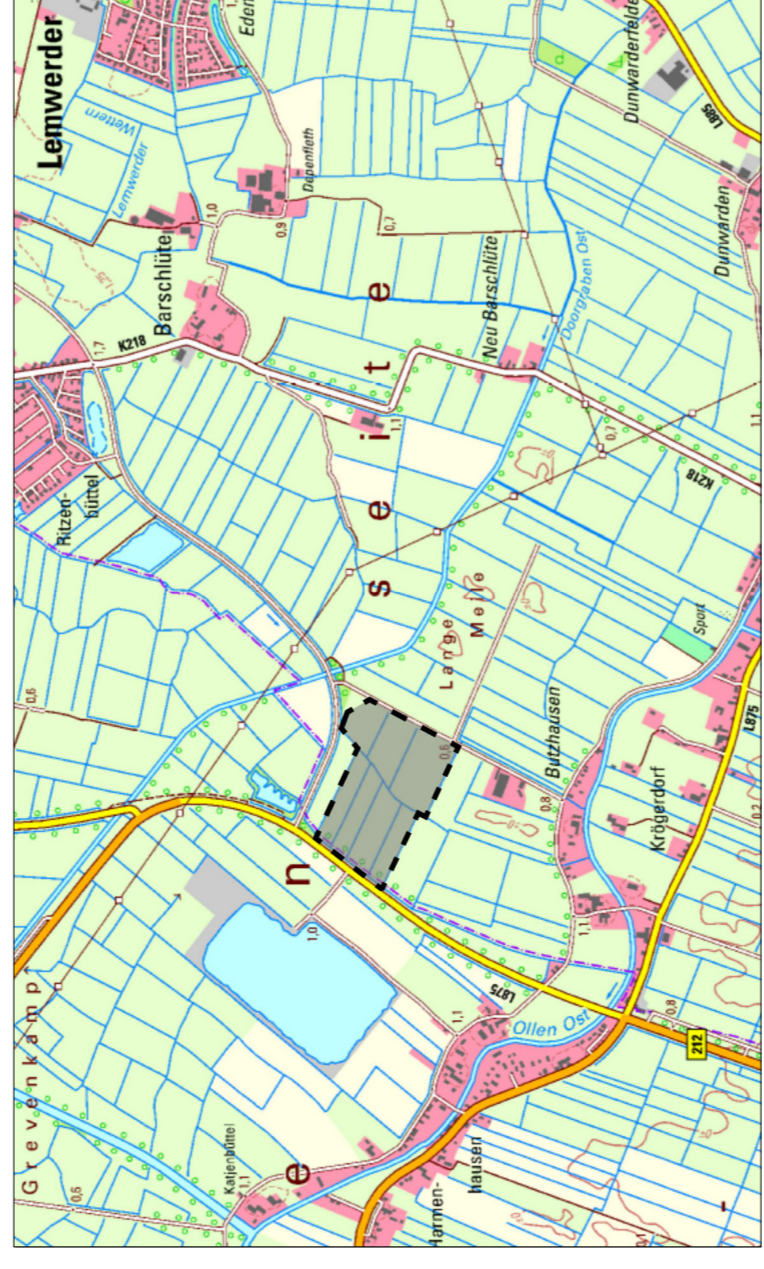
**Planzeichenerordnung**, 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**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

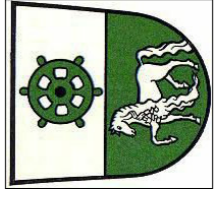
## Übersichtsplan



## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40

„Solarpark Agri-Photovoltaik Butzhausen“

Blatt 1



Gemeinde Lemwerder  
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag:  
**P3**  
Planungsteam GmbH  
Offener Straße 33a, 26121 Oldenburg  
Tel. 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Stand: 06/2024

Unterlage für den Satzungsbeschluss