

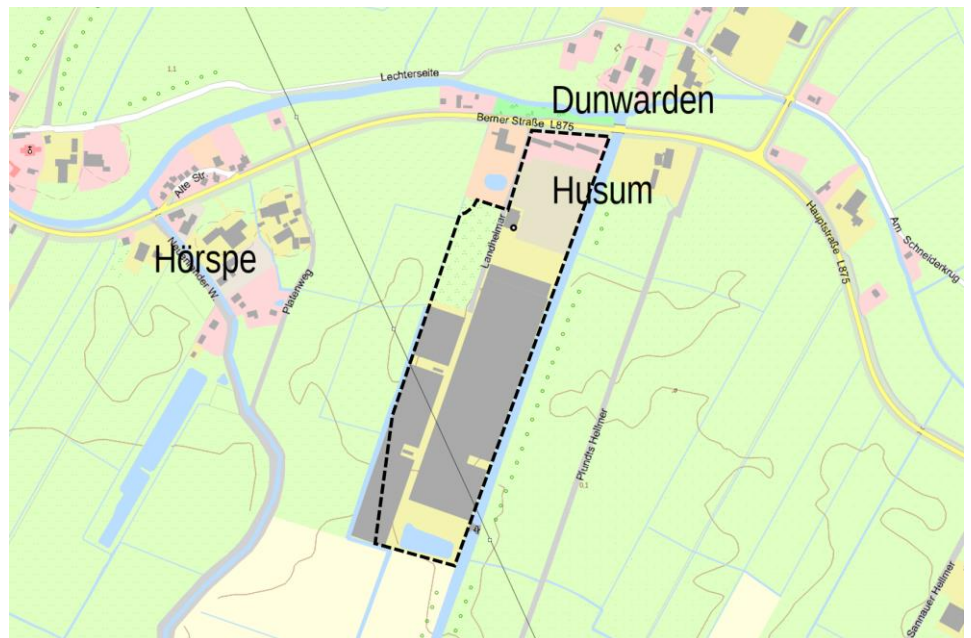
# Gemeinde Lemwerder

Landkreis Wesermarsch

## Begründung

### 1. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 39 „Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“



Bildquelle: LGLN 2021

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Mail info@p3-planung.de

<b>Begründung .....</b>	<b>2</b>
1 Anlass und Ziel der Planung .....	2
2 Planungsgrundlagen .....	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	6
3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....	6
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) .....	7
3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) .....	7
3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) .....	8
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	8
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) .....	9
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	9
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....	12
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	13
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) .....	13
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	14
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) .....	14
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) .....	14
3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) .....	14
4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung .....	14
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	16

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Südlich der L 875 liegt die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei. Den Bestand prägen alte Gewächshäuser, ein ehemaliges Heizhaus, eine Wirtschaftshalle und Brachflächen. Dieses Gebiet mit einer Größe von rd. 11,9 ha soll als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik dargestellt werden. Im Parallelverfahren dazu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 „Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO aufgestellt.

Die aufgelassenen Gärtnereiflächen haben aufgrund der Vorprägung durch großflächige Gewächshäuser, die ähnlich wie Freiflächenphotovoltaikanlagen spiegelnde Bauten in der Landschaft darstellen, in der Gemeinde Lemwerder eine besondere Standorteignung für diese Nutzung. Hinzu kommt, dass zukünftig in direkter Nachbarschaft des Plangebiets die Trasse der B212 neu verlaufen wird. Es handelt sich also um einen Raum, der erheblichen Vorbelastungen unterliegt, die zukünftig noch ansteigen werden. Die Standortpositionierung im Gemeindegebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage ist somit sehr günstig. Die Firma Enerparc AG aus Hamburg ist Vorhabenträger.

**Ziel** Ziel der Planung ist es, durch die Darstellung einer Sonderbaufläche und das im parallel erstellten Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet die Realisierung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Erzeugung von umweltfreundlichem Strom soll somit gesichert werden.

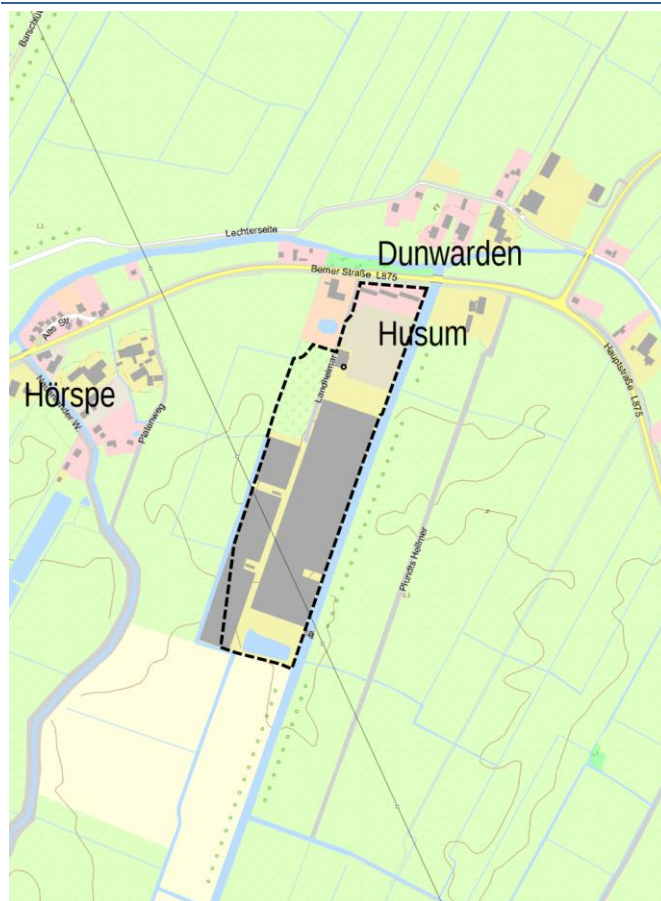
**Planerfordernis** Derzeit ist das Plangebiet im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aktuell sind somit nur privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig, zu denen Freiflächenphotovoltaikanlagen im Außenbereich nicht zählen. Zur Realisierung des Solarparks ist deshalb die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt wird.

## 2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungsbeschluss** Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat am ..... (bislang kein Beschluss) die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 „Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“ wurde vom Verwaltungsausschuss am 21.01.2021 gefasst.

**Lage / Größe** Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die L 875 im südlichen Gemeindegebiet von Lemwerder im Landkreis Wesermarsch. Nördlich begrenzt die *Berner Straße* (L 875), östlich die Hörsper Ollen als Fließgewässer das Plangebiet. Im Süden und Westen grenzt der Änderungsbereich an die freie Landschaft.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 18. Änderung des FNP



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5000 bestimmt.

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von rund 118.790 m<sup>2</sup> und besitzt demnach die gleiche Flächengröße wie der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### Land (LROP)

Die Planungen der Gemeinde sind an die übergeordneten Planungsvorgaben anzupassen bzw. müssen mit Ihnen in Einklang stehen. Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> gibt folgendes vor:

- „Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden. Die Träger der Regionalplanung sollen darauf hinwirken, dass unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten der Anteil einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien insbesondere der Windenergie, der Solarenergie, der Wasserkraft, der Geothermie sowie von Biomasse und Biogas raumverträglich ausgebaut wird“. (Kapitel 4.2 Energie Grundsatz 01)
- „Für die Nutzung durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sollen bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftlich genutzte und nicht bebaute Flächen, für die der raumordnerische Vorbehalt für die Landwirtschaft gilt, dürfen nicht in Anspruch genommen werden. [...]“ (Kapitel 3.2 Energie Grundsatz/Ziel 13)

Mit der Darstellung von Sonderbauflächen und der parallel erstellten verbindlichen Bauleitplanung soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet und betrieben werden. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien wird damit unterstützt. Der Anteil der Solarenergie wird raumverträglich ausgebaut, wobei die regionalen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Um die Planungen zu realisieren, wird eine ehemalige Gärtnerei in Anspruch genommen. Die Flächen sind zum Großteil mit Gewächshäusern sowie Maschinenhallen bebaut, landwirtschaftliche Flächen finden sich innerhalb des Änderungsbereichs nicht. Die Grundsätze der Raumordnung werden berücksichtigt.

Seit Dezember 2020 liegt die Entwurfsfassung eines neuen Landesraumordnungsprogramms<sup>2</sup> mit folgender Ergänzung vor.

- Für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) sollen bereits versiegelte Flächen und Flächen auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand sowie sonstigen baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftlich genutzte und nicht bebaute Flächen dürfen hierfür nicht in Anspruch genommen werden, solange oder sobald der Träger der Regionalplanung für diese Flächen einen Vorbehalt für die Landwirtschaft festlegt. Ausnahmsweise können landwirtschaftlich genutzte und nicht bebaute Flächen, für die der raumordnerische Vorbehalt für die Landwirtschaft gilt, für raumverträgliche Anlagen der Agrar-Photovoltaik in Anspruch genommen werden. Agrar-Photovoltaikanlagen sind Photovoltaikanlagen, die weiterhin eine maschinelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung zulassen. (Kapitel 4.2.1 Erneuerbare Energieerzeugung und Sektorkopplung, Grundsatz/Ziel 01)

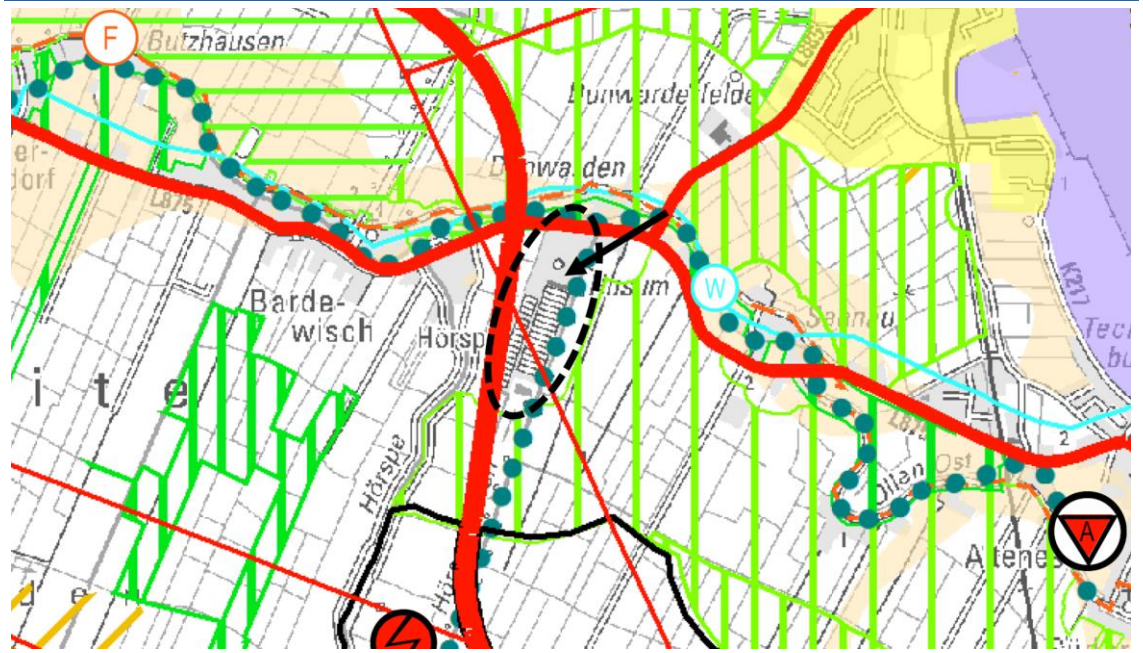
Für die vorliegende Planung ergeben sich mit der Entwurfsfassung des Landesraumordnungsprogramms keine Änderungen.

#### Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**<sup>3</sup> des Landkreises Wesermarsch weist die Gemeinde Lemwerder als Grundzentrum aus.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017  
2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017  
3 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets im RROP des Landkreises Wesermarsch



Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen.

Durchquert wird das Plangebiet von einer Stromleitung (rot). Nördlich und östlich des Plangebiets verlaufen Fließgewässer, die im RROP als linienhafter Biotopverbund (dunkelgrün) dargestellt sind. Entlang des nördlichen Fließgewässers verläuft zudem eine Fernwasserleitung (hellblau) sowie ein regional bedeutsamer Wander- bzw. Radfahrweg (orange). Nördlich des Plangebiets befindet sich die L 875, die als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (rot) ausgewiesen ist. Westlich verläuft die Trasse der geplanten B 212n. Diese wird im RROP als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weite Bereiche des Umlandes sind als Vorbehaltsgebiete für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (hellgrün) verzeichnet.

Die Belange des Verkehrs bzw. der Umgang mit der geplanten B 212n werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet und finden ebenso in der verbindlichen Planung Berücksichtigung.

Das RROP trifft mit seiner beschreibenden Darstellung folgende Aussagen:

- „Landwirtschaftlich genutzte und nicht bebaute Flächen, die als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials oder als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen festgesetzt sind, dürfen für die Errichtung und Installation von Photovoltaikanlagen oder anderweitiger Anlagen zur Stromerzeugung durch solare Strahlungsenergie nicht in Anspruch genommen werden.“ (Kapitel 4.2.2 Solarenergie, Ziel 01)
- „Für die Nutzung durch Freiflächenanlagen sollen bevorzugt bereits versiegelte Flächen sowie Konversionsflächen in Anspruch genommen werden.“ (Kapitel 4.2.2 Solarenergie, Grundsatz 03)

Mit der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf einer ehemals als Gärtnerei genutzten Fläche berücksichtigt die Planung die genannten Ziele und Grundsätze der regionalen Raumordnung. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, die als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt sind. Zudem sind die Flächen des Plangebiets teils großflächig versiegelt bzw. mit Gewächshäusern und weiteren Gebäuden bebaut. Diese Flächen sollen bevorzugt mit Solarparks bebaut werden.

**Gemeinde (FNP)** Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Lemwerder ist der Änderungsbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung wird die Fläche größtenteils als Sonderbaufläche dargestellt. Die südlich gelegene Teilfläche, in der sich ein künstlich angelegtes Stillgewässer befindet, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

**Bestand** Das Plangebiet weist derzeit Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei sowie weitere Gebäude und Freiflächen auf. Südöstlich befindet sich ein künstlich angelegtes Stillgewässer, das sich naturnah entwickelt hat.

**Planung** Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet zum Großteil als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik dargestellt werden und südlich kleinflächig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

**Berührte Belange** Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 3 Tabellarische Übersicht über die von der Planung berührten Belange

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit, Erholung	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

#### 3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

**Emissionen –  
Lärm**

Die Darstellung von Sonderbauflächen bereitet die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik planungsrechtlich vor. Während der Bau- bzw. Abbauphase des Solarparks ist mit verstärktem Lärm zu rechnen. Dieser entsteht vorwiegend durch Baustellen- und

Fahrzeuggeräusche sowie durch das Rammen der Trägerkonstruktionen. Da diese Störungen jedoch nur temporär für wenige Wochen auftreten, sind die Immissionen nicht erheblich.

Während des Betriebes der geplanten Freiflächenanlage ist ebenfalls nicht mit erheblichem Lärm zu rechnen. Die Anlage funktioniert geräuschlos. Lediglich von den Transformatorenstationen (kurz: Trafostation) können Geräusche ausgehen. Diese wirken jedoch lediglich örtlich begrenzt und sind sehr gering.

Schützenswerte Nutzungen in der Umgebung des Änderungsbereichs sind die Wohnhäuser entlang der *Berner Straße*. Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich nördlich an den Änderungsbereich angrenzend, *Berner Straße* 5. Hinsichtlich der beschriebenen Lärmemissionen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für diese und weitere Bestandsnutzungen zu erwarten.

#### Emissionen – Strahlung

Photovoltaikanlagen erzeugen im Betrieb sowohl statische als auch elektrische und magnetische Felder. Die Stärke der Felder ist abhängig von der Konstruktion des Wechselrichters, von der Leistung der Anlage und davon, in welchem Maße die Module in Reihe oder parallel verschaltet sind. Elektrische Felder dringen kaum in Gebäude ein und lassen sich daher gut abschirmen. Magnetische Felder wirken in einem Abstand von rd. 1 m um die Photovoltaikanlage. Da sich Wohngebäude nicht in dieser Nähe zur Anlage befinden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Blendwirkung

Befürchtet werden zudem optische Reflexionen, die Blendwirkungen hervorrufen können. Diese Auswirkungen können für die geplante Bundesstraße B 212n, die westlich des Änderungsbereichs geplant ist, von Relevanz sein. Künftige Fahrzeugführer können theoretisch von den Reflexionen der Anlage in ihrem Blickfeld betroffen sein. Ob dies auch praktisch der Fall ist, ist nicht abschließend geklärt. Da die Trasse jedoch frühestens 2030 gebaut werden soll, ist der Belang zum jetzigen Zeitpunkt zu vernachlässigen. Mögliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes geklärt.

Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange der Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden mit der Darstellung von Sonderbauflächen und der damit verbundenen verbindlichen Bauleitplanung nicht berührt.

### 3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit, Erholung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit und Erholung werden mit der Darstellung von Sonderbauflächen und der damit verbundenen verbindlichen Bauleitplanung nicht berührt.

### 3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden mit der Darstellung von Sonderbauflächen und der damit verbundenen verbindlichen Bauleitplanung nicht berührt.

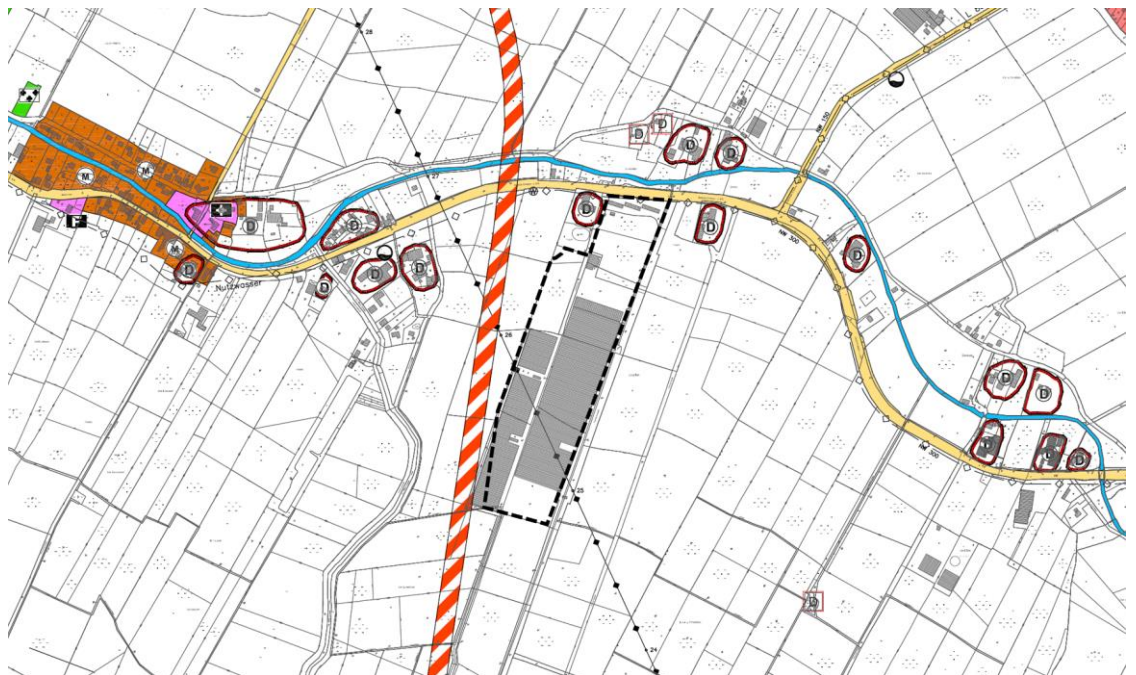
### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale. Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Baudenkmale, u. a. an der *Berner Straße* dar. Es handelt sich dabei um Gesamtanlagen (Ensembles) und Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Abb. 4 Darstellung von Baudenkmalen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lemwerder (2015)

Gemäß § 8 DSchG ND dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Das Baudenkmal an der *Berner Straße* 5 ist durch Gehölze weitgehend eingefasst und somit räumlich von der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage abgeschirmt. Gleiches gilt für die weiteren Baudenkmale in der näheren Umgebung des Plangebiets. Es ergeben sich demnach keine Auswirkungen auf die Baudenkmale ausgehend der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage. Weitere Baudenkmale sind aufgrund der Entfernung und der Sichtverschattung durch Gehölze nicht von der Planung betroffen.

#### Archäologische Denkmalpflege

Für den Änderungsbereich bzw. die nähere Umgebung liegen keine Hinweise auf archäologische Funde vor. Bodenfunde können jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden sowie die



Ausführungen bezüglich des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalts wurde in den Plan aufgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die untere Denkmalschutzbehörde am Planverfahren beteiligt und um Stellungnahme bzgl. archäologischer Funde im Plangebiet und der Umgebung gebeten. Mit Schreiben vom 29.03.2022 teilt der Landkreis Wesermarsch mit, dass im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind.

Ortsbild,  
Baukultur

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb der Ortschaft Lemwerder. Die Belange des Ortsbildes werden für den vorliegenden Planfall durch die Belange des Landschaftsbildes überlagert (siehe Umweltbericht bzw. Kapitel 3.7).

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

### 3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden mit der Darstellung von Sonderbauflächen und der damit verbundenen verbindlichen Bauleitplanung nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts zur Planung.

#### ■ Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Schutzgüter  
Pflanzen/Tiere/  
Artenschutz

**Pflanzen** – Der Änderungsbereich wurde ehemals als Gärtnerei genutzt. Die Gewächshauskomplexe sind im Norden mit einer Vielzahl an Pflanzen unterschiedlicher Arten (z. B. Rosen, Ackerwinde, Brombeeren, Brennnesseln und Disteln) bewachsen und verwildert, da diese Teilbereiche seit Jahren nicht bewirtschaftet wurden. Stellenweise sind Gehölze vorhanden. Die südlichen und südwestlichen Gewächshäuser wurden bis vor wenigen Jahren bewirtschaftet und liegen heute zum Großteil ohne Vegetation brach. Neben den Gewächshäusern sind Freiflächen mit dominierenden Gräsern und Stauden vorhanden. Zudem wachsen innerhalb des Änderungsbereichs Einzelbäume bzw. Baumreihen. Die Wasserflächen innerhalb des Plangebiets (Graben entlang des Weges) sind mit verschiedenen Pflanzenarten bewachsen.

Im Zuge der Darstellung von Sonderbauflächen und der damit verbundenen Realisierung einer Freiflächenanlage auf Bebauungsplanebene werden die beschriebenen Strukturen überplant. Auf der anderen Seite werden mit der Installation der Freiflächenanlage großflächig Bereich für eine naturnähere Vegetationsentwicklung wieder frei gelegt. Die detaillierte Bilanzierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

**Tiere** – Der Änderungsbereich bietet Lebensraum für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und weitere Faunaarten. Die Fledermausbegehung ergab, dass innerhalb des Änderungsbereichs vier Arten vorkommen, die das Plangebiet und vorwiegend die nördlichen Freiflächen als Jagdrevier nutzen. Habitate wurden nicht festgestellt. Erwartet werden zudem ubiquäre Vogelarten sowie ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien innerhalb des Änderungsbereichs. Weitere Begehungen zur Erfassung von Eulen fanden im Frühjahr 2022 statt. Drei Begehungen wurden mit Hilfe einer Klangattrappe in der

Spätdämmerung bzw. Dunkelheit durchgeführt. Es konnte ein Revier von ein bis drei Schleiereulen innerhalb der Gewächshäuser und der Werkhalle bestätigt werden, eine Niststätte wurde nicht gefunden. Ein Vorkommen von Waldohreulen wurde außerhalb des Änderungsbereichs bestätigt.

Es ergeben sich Auswirkungen auf die genannten Tiergruppen. Habitate, potenzielle Habitate und Nahrungsräume werden überplant. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu minimieren, erfolgte die Freilegung der Flächen unter Berücksichtigung der Überwinterungsphase der Reptilien sowie der Brutzeiten der Avifauna, insbesondere der Eulen. Nach heutigem Stand ist der Änderungsbereich bereits freigeräumt.

**Artenschutz** – Die Belange des Artenschutzes für Tiere stehen der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt.

**Schutzgut  
Boden / Fläche**

Infolge der Planung sind erhebliche Verbesserungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Versiegelungsrate wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglichst gering gehalten. Es ist mit großflächigen Freilegungen zu rechnen, die es ermöglichen, dass der Boden seine Funktionen wieder ausbilden kann. Ein Großteil des Änderungsbereichs wird sich vermutlich im Laufe der Zeit als trockenwarme Ruderalflur entwickeln, da die Böden seit vielen Jahren kaum bewässert wurden und ausgehagert sind.

Die Gemeinde Lemwerder ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche bemüht. Demnach werden Flächen im Außenbereich für die Planung in Anspruch genommen, die bereits einer Nutzung mit erheblichen Vorbelastungen unterlagen.

**Schutzgut  
Wasser**

Infolge der Planung sind durch die Darstellung von Sonderbauflächen deutlich positive Auswirkungen zu erwarten. In Folge der extensivierten baulichen Nutzung (Freiflächenphotovoltaikanlage mit aufgeständerten Solarmodulen) wird flächenhaft wieder eine natürliche Versickerung ermöglicht. Es ist zu erwarten, dass keine Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung notwendig sind.

**Schutzgüter  
Luft und Klima**

Es sind keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Vielmehr sind mit der Realisierung einer Freiflächenanlage positive Klimaaspekte verbunden. Die Sonne wird als natürlicher und umweltschonender Rohstoff genutzt, um Solarenergie zu produzieren. Bei vermehrter Nutzung von Solarparks sind Kohle- und Atomkraftwerke nicht mehr notwendig. Dem Ausstoß von Kohlenmonoxid- und Treibhausgasemissionen durch die konventionelle Energieerzeugung wird demnach entgegengesteuert.

**Schutzgut  
Landschaftsbild**

Das Plangebiet schließt nach Osten, Süden und Westen an die freie Landschaft an. Erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut können durch Eingrünungsmaßnahmen und die Festsetzung der Höhe auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden.

**Vermeidung,  
Minimierung,  
Ausgleich /  
Ersatz**

Eine grundsätzliche **Vermeidung** der Planung und ggf. die Entwicklung eines alternativen Standortes an anderer Stelle sind nicht sinnvoll bzw. möglich, da keine ausreichend großen Flächen in der Gemeinde zur Verfügung stehen, die bereits eine bauliche Vorbelastung aufweisen und sich damit in gleicher Weise als Sonderbaufläche für eine Freiflächenphotovoltaikanlage eignen.

Generell sind erheblich positive Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter infolge der Planung zu erwarten. Eine **Minimierung** möglicher negativer Eingriffsfolgen erfolgt auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans.

Entsprechend der Gesetzeslage werden durch die Planung nur bedingt **Ausgleichsmaßnahmen** im Gebiet erforderlich. **Ersatzmaßnahmen** außerhalb des Plangebietes sind nicht notwendig. Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene Flächenänderung voraussichtlich eine ökologische Aufwertung, basierend auf dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>4</sup>.

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung** (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Bei den vom Planvorhaben ausgelösten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes. Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden in Folge der Planung nicht ausgelöst.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Entlang der *Berner Straße* bestehen mehrere Baudenkmale. Es ergeben sich aufgrund der Abschirmungen durch Gehölze oder aufgrund hoher Entfernungen keine Auswirkungen der Planung auf die Baudenkmale (siehe auch Kapitel 3.5).

■ **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Im Zuge der Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage fallen keine Abfälle oder Abwässer an.

■ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Die Darstellung von Sonderbauflächen ermöglicht auf Bebauungsplanebene die Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage, die mit Hilfe von Sonnenlicht Energie erzeugt. Mit der Entwicklung des Plangebietes werden demnach besondere energiepolitische Ziele verknüpft.

■ **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

**Landschaftsrahmenplan** – Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (2016) erfolgen keine Darstellungen, die der Darstellung von Sonderbauflächen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

**Landschaftsplan** – Der Landschaftsplan der Gemeinde Lemwerder (1994) legt keine nennenswerten Darlegungen offen.

**Weitere Pläne** – Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechtes, liegen für den Planungsraum nicht vor.

4 Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, Niedersächsischer Städtetag, 2013

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Besondere Wechselwirkungen der Belange sind nicht feststellbar.

- **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Die Änderung des Flächennutzungsplans begründet allgemein nicht die Zulässigkeit einzelner Vorhaben. Mit der Darstellung von Sonderbauflächen wird im vorliegenden Fall eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf Ebene der verbindlicher Bauleitplanung geplant. Es werden demnach keine Störfallbetriebe entstehen.

### 3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

- **Wirtschaft** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Bauwirtschaft

Die Darstellung von Sonderbauflächen und der parallel geplante Bau eines Solarparks stärkt die Wirtschaftskraft der Region. Erwartet werden wichtige Impulse für die örtliche Bauwirtschaft durch den Bau der einzelnen Bestandteile der Anlage.

Energie-  
wirtschaft

Es sind zudem positive Aspekte der Energiewirtschaft zu erwarten. Viele Haushalte können mit dem produzierten Strom versorgt werden.

- **Land- und Forstwirtschaft** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB)

Landwirtschaft

Zwar ist der Änderungsbereich im gültigen FNP der Gemeinde als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, dennoch wurden die Flächen als Gärtnerei und nicht landwirtschaftlich genutzt. Die umliegenden Flächen können auch weiterhin mit Umsetzung der Planung uneingeschränkt bewirtschaftet werden.

Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden mit der Planung nicht berührt.

- **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

Die Darstellung von Sonderbauflächen mit dem Ziel der Errichtung eines Solarparks kann zur Sicherung und zum Neuentstehen von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Lemwerder beitragen.

- **Post- und Telekommunikationswesen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

- **Versorgung / Infrastruktur** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Technische Ver-  
und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann weiterhin sichergestellt werden.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen) im Gebiet ist nicht bekannt. Altlastenfunde oder Hinweise auf solche sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

**Leitungsträger**

**Unterirdische Leitungen** – Im Plangebiet ist kein Verlauf unterirdischer Leitungstrassen bekannt.

**Freileitungen** – Das Plangebiet wird von einer Freileitung gequert. Im Plangebiet sind keine Masten aufgestellt. Es wird ein Schutzstreifen in den Plan aufgenommen. Der Schutzstreifen wird beidseitig des Leitungsverlaufs mit rd. 14 m bemessen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Der Schutzbereich der Freileitung ist bei sämtlichen Arbeiten, Anpflanzungen und Bauvorhaben zu beachten. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben zur Gewährung 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.

■ **Sicherung von Rohstoffvorkommen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB)

**Bergbau**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfeldes Delmenhorst-Elsfleth. Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe.<sup>5</sup> Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

**Rohstoff-  
vorkommen**

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt. Südwestlich des Plangebiets an die Hörspe angrenzend befindet sich ein Gebiet mit potenziell wertvollen Rohstoffvorkommen. Rohstoffe sind Ton und Tonstein. Aufgrund ausreichender Entfernung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Änderungsbereich wird über die *Berner Straße* (L 875) erschlossen und hat demnach eine Verbindung zum überregionalen Straßennetz. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist lediglich während der Bauphase zu rechnen. Während der Betriebsphase wird das Verkehrsaufkommen wieder abnehmen, da es sich nicht um ein verkehrintensives Vorhaben handelt. Die Belange des Verkehrs sind berücksichtigt.

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Trasse der geplanten B 212n. Straßenrechtlich ist gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ein Abstand von 40 m zur Fahrbahn der geplanten Bundesstraße einzuhalten, soweit die Straßenbaubehörde keinen geringeren Abständen (bis minimal 20 m) zustimmt. In diesem Pufferbereich dürfen keine baulichen Anlagen und demnach keine Solarmodule errichtet werden. Der Zuschnitt des Geltungsbereichs hält vorsorglich einen erweiterten Abstand von 50 m ein.

### 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden mit der Darstellung von Sonderbauflächen und der damit verbundenen verbindlichen Bauleitplanung nicht berührt.

### 3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Gemeinde Lemwerder verfügt über ein städtebauliches Entwicklungskonzept<sup>6</sup>. Dieses enthält keine Ansätze zum Ausbau von Solarenergie oder zur Fläche selbst, die bis vor wenigen Jahren als Gärtnerei Hannig genutzt wurde. Die Belange werden nicht berührt.

### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

#### Gewässer

Nördlich des Plangebiets verläuft die Ollen Ost, östlich angrenzend verläuft die Hörsper Ollen und westlich die Hörspe. Die Planungen beeinträchtigen diese Gewässer nicht.

#### Hochwasser- schutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.

#### Oberflächen- entwässerung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Ausreichende Freiflächen innerhalb der Baufläche ermöglichen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, eigenständige Flächendarstellungen sind dafür nicht erforderlich.

#### Trinkwasser- schutz

Das Planvorhaben befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden werden mit der Darstellung von Sonderbauflächen und der damit verbundenen verbindlichen Bauleitplanung nicht berührt.

### 3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen nicht entgegen. Flächendarstellungen von Grünflächen werden zwar nicht getroffen, der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt jedoch diesen Belang, indem die Versiegelung der Flächen möglichst geringgehalten wird und unter den geplanten Solarmodulen ausreichend Platz für Grün- und Freiflächen verbleibt. Der Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird demnach auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

## 4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Mit den Änderungen des Flächennutzungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellungen vorgenommen:

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als **Sonderbaufläche (S)** mit der **Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik** sowie als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** dargestellt.

<sup>6</sup> Gemeinde Lemwerder – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Oldenburg, April 2014

Es werden die nachfolgende nachrichtliche Übernahme sowie folgende Hinweise in den Plan aufgenommen:

#### 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.

#### Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

#### Abb. 5 Rechtsgrundlagen (Bundes- und Länderrecht)

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
<b>BauNVO</b>	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
<b>PlanzV</b>	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
<b>PlanSiG</b>	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
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388) geändert worden ist
<b>NKomVG</b>	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

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

### Städtebauliche Übersichtsdaten

1. Änderung des Flächennutzungsplans – Plangebiet		rd. 118.790 m <sup>2</sup>
Sonderbaufläche (S)		113.520 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		5.270 m <sup>2</sup>

### Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
21.01.2021	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
28.02. – 29.03.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
28.02. – 29.03.2022	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
05.08. – 05.09.2022	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
18.07. – 19.08.2022	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
03.11.2022	Feststellungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

### Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

gez. Planverfasser

Gemeinde Lemwerder, den 12.12.2022

gez. C. Winkelmann / Bürgermeisterin

-----