

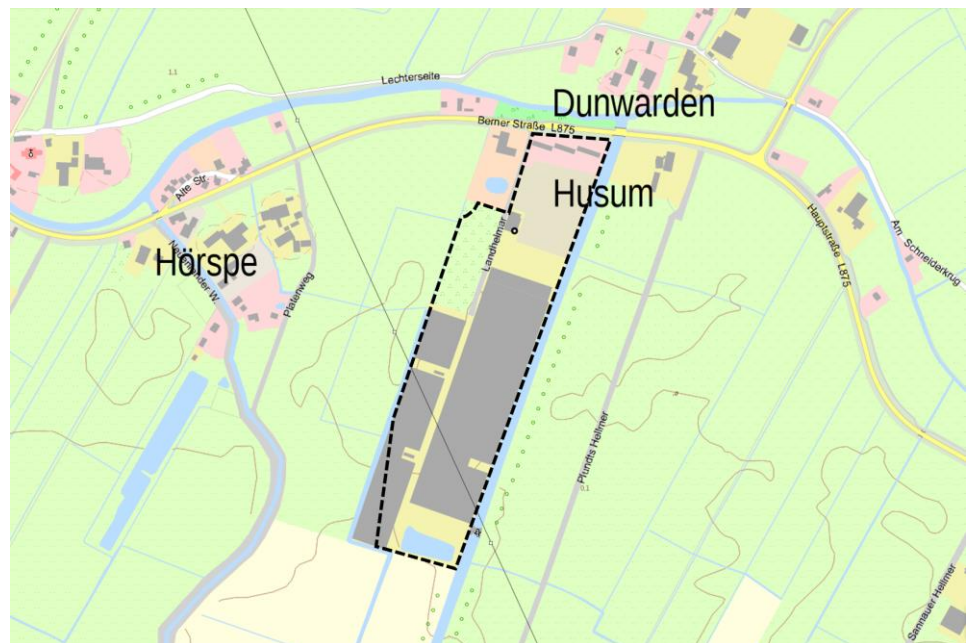
Gemeinde Lemwerder

Landkreis Wesermarsch



Begründung

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



Bildquelle: LGLN 2021

Vorentwurf
Stand: November 2021

Im Auftrag:



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

Begründung	2
1 Anlass und Ziel der Planung	2
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	7
3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	9
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	10
3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	10
3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	11
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	11
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	12
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	12
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	16
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	17
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	18
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	18
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	18
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	19
3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	19
4 Inhalte des Bebauungsplanes	19
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick	21
4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	22
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	23

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 mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO entwickelt werden. 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 sich also um einen Raum handelt, der erheblichen Vorbelastungen unterliegen wird. Die Standortpositionierung im Gemeindegebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage ist somit sehr günstig. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der gültige

Flächennutzungsplan der Gemeinde Lemwerder geändert. Im Bereich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage sollen Sonderbauflächen dargestellt werden. Die Firma Enerparc AG aus Hamburg ist Vorhabenträger.

Ziel Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets die Realisierung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die regenerative, umweltfreundliche Erzeugung von Strom soll somit planungsrechtlich an einem sehr gut geeigneten Standort im Gemeindegebiet ermöglicht und gesichert werden.

Planerfordernis Derzeit besteht für das Gebiet kein Bebauungsplan. Es ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Aktuell sind somit nur privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig, zu denen Freiflächenphotovoltaikanlagen im Außenbereich nicht zählen. Zur Realisierung des Solarparks ist deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die beiden Verfahren werden im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder hat in seiner Sitzung am 21.01.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 „Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“ beschlossen.

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 das Plangebiet. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an die freie Landschaft.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 119.000 m² und besitzt demnach die gleiche Flächengröße wie der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes.

Geltungsbereich Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Flur 4 der Gemarkung Bardewisch und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die L 875 (Flurstück 296/3);
- im Osten durch die Hörsper Ollen und ihre Gewässerrandstreifen (Flurstücke 319/3, 319/5, 320/1, 321/1, 322/1, 323/1);
- im Süden entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke (325/2, 324/2) sowie durch das vorhandene Fließgewässer (Flurstücke 275/3, 292/1);
- im Westen durch einen Abstand von 50 m zur geplanten Trasse der B 212n, das vorhandene Fließgewässer (Flurstücke 306/1, 307/1), die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstücke 303, 302) sowie das Wohngrundstück inklusive Gartenbereich (Flurstücke 571/311, teilw. 418/308).

- „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)

Die genannten Voraussetzungen sind im ausgewählten Plangebiet beispielhaft gegeben. Insbesondere werden keine Flächen beansprucht, für die ein raumordnerischer Vorbehalt für die Landwirtschaft besteht.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet und betrieben werden. Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien 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, einem Heizhaus, einer Maschinenhall und Wohnbaracken bebaut, landwirtschaftliche Flächen finden sich innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Die Grundsätze der Raumordnung werden berücksichtigt.

Seit Dezember 2020 liegt die Entwurfsfassung eines neuen Landesraumordnungsprogramms² vor, die folgendes ausführt:

- „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)**³ des Landkreises Wesermarsch weist die Gemeinde Lemwerder als Grundzentrum aus.

² Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Entwurfsfassung vom Dezember 2020

³ Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Wesermarsch, 2019

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets im RROP des Landkreises Wesermarsch



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

Gequert wird das Plangebiet von einer Stromleitung (rot). Nördlich und östlich des Plangebiets verlaufen Fließgewässer, die Ollen und der Husumer Mahlbussen, die im RROP als linienhafter Biotopverbund (dunkelgrün) dargestellt sind. Entlang der Ollen verläuft zudem eine Fernwasserleitung (hellblau) sowie ein regional bedeutsamer Wander- bzw. Radfahrweg (orange). Nördlich des Plangebiets befindet sich zudem ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (rot; L 875 Berner Straße). 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 – Umgang mit der geplanten B 212n – finden in der Planung Berücksichtigung (siehe Kapitel 3.9). Die Flächen, die für die Bundesstraße vorgesehen sind, werden aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen.

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) Bauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Lemwerder ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Parallelverfahren zum Bauungsplan wird eine Änderung des FNP durchgeführt. Mit dieser wird der bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Bereich als Sonderbaufläche dargestellt.

Angrenzende Bauungspläne Angrenzend an das Plangebiet bestehen keine weiteren Bauungspläne der Gemeinde Lemwerder.

3 **Planziele und Abwägung der berührten Belange**

Bestand Das Plangebiet weist derzeit Gewächshäuser, Hallen und Wohnbaracken sowie betonierte Zuwegungen und unbefestigte Freiflächen einer ehemaligen Gärtnerei auf.

Abb. 3 Plangebiet und Umgebungsnutzungen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Luftbild LGLN 2021

Nutzungen im Geltungsbereich – Der Geltungsbereich wurde ehemals als Gärtnerei genutzt. Dementsprechend finden sich auf dem Großteil der Fläche Gewächshäuser, die teilweise bis vor wenigen Jahren genutzt wurden. Größere Bereiche innerhalb der Gewächshäuser liegen allerdings seit Jahrzehnten brach und weisen aus diesem Grund Beschädigungen, vorwiegend in den Glasdächern, auf. Zwischen den Gewächshäusern verläuft ein befestigter Weg mit begleitendem Graben. An diesem Weg befinden sich zwei kleine Maschinenhallen. Nördlich im Geltungsbereich bestehen zudem eine große Werkhalle, die bis heute der Lagerung von Materialien und Maschinen dient. Ein ehemaliges Heizhaus mit hohem Ziegelschornstein liegt in direkter Nachbarschaft zur Werkhalle. Im Norden bestehen zudem Freiflächen, die umzäunte Fläche wird als Pferdeweide genutzt. Daran angrenzend bestehen drei Wohnbaracken, die ehemals der Unterbringung von Erntehelfern dienten und aktuell leer stehen. Im Süden befindet sich ein künstliches Stillgewässer (Folienteich), das ursprünglich zur Bewässerung in der Gärtnerei angelegt

wurde. Es hat sich über die Zeit naturnah mit Schilfbewuchs an den verwallten Ufern entwickelt.

Umgebende Nutzungen – Die Umgebung ist vorwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die *Berner Straße* als L 875, parallel dazu das Fließgewässer Ollen Ost. Entlang der Landesstraße befinden sich landwirtschaftliche Höfe und Wohnhäuser. Ein Wohnhaus mit großem Garten und Teich befindet sich nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend. Im Osten grenzt die Hörsper Ollen bzw. der Husumer Mahlbusen an den Geltungsbereich.

Planung

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet im Wesentlichen als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Stillgewässer einschließlich der nördlichen Uferzone wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Am östlichen Rand im Plangebiet wird entlang des Husumer Mahlbusens ein Wegerecht zugunsten des Gewässerunterhaltungsverbandes (Entwässerungsverband Stedingen) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der ungehinderte Zutritt zum Gewässer und dem Schöpfwerk in südöstlicher Lage des Plangebiets gesichert.

Vorhaben- beschreibung

Das Vorhaben der Freiflächenphotovoltaikanlage stellt sich wie folgt dar:

Systembeschreibung – Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage ist netzgekoppelt und besteht aus einer begrenzten Zahl an Komponenten. Dazu gehören u. a. die Module, Trafos, Monitoringcontainer, Wechselrichter, Generatorenschlusskasten, Gründung, DC Kabel und Kabelkanäle, DC Hauptsammler sowie ein Fern-Überwachungssystem und unter Umständen ein Batteriespeicher. Die Höhe der PV-Anlage weist eine maximale Höhe von 3,50 m auf. Alle weiteren baulichen Anlagenteile werden eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Diese Höhen werden über der vorhandenen natürlichen Geländehöhe gemessen.

Technische Konfiguration – Die Installation der Module erfolgt in paralleler Ost-/Westausrichtung mit Hilfe einer Metallkonstruktion mit fest definiertem Winkel (vsl. 20°) zur Sonne nach Süden. Die Module werden auf Tischen angeordnet, die mit Metallpfosten ohne Fundament im Boden verankert sind. Der Abstand von Modulkante zu Modulkante und somit ein Reihenabstand beträgt 2,50 m. Installiert werden 41.820 Module mit einer Leistung von je 490 Watt. Es ergibt sich eine Gesamtleistung des Solarparks von 20.491,80 kWp (Spitzenleistung in Kilowatt). Zur elektrischen Verschaltung werden rd. 48 Stringwechselrichter verbaut, die am Ende der Modulreihen an der Unterkonstruktion montiert werden. Nach Kopplung der AC-Ausgangskabel aus den Wechselrichtern werden weitere Kabel in Kabelgräben mit einer üblichen Tiefe von 80 cm zu den Transformatoren geführt. Geplant sind sechs Trafostationen. Ausgehend der Trafostationen werden die Kabel in einer Kabeltrasse zum Netzverknüpfungspunkt gelegt, an dem üblicherweise eine Übergabestation errichtet wird. Eine Überwachung und Steuerung erfolgt per Fernzugriff rund um die Uhr an sieben Tagen in der Woche. Vorgesehen ist das Monitoringsystem in einem Monitoringcontainer.

Sicherheit – Ein Überspannungsschutz sichert vor Schäden durch Blitzeinschläge im Umfeld der Anlage. Das eingesetzte Sicherheitssystem – bestehend aus Zaun und Kameraüberwachung – wird an die Anforderungen des Anlagenversicherers angepasst. Der 2,30 m hohe Maschendrahtzaun mit Übersteigenschutz hat eine Bodenfreiheit von 10 bis 20 cm, um die Durchgängigkeit von Kleinlebewesen zu garantieren. 3,50 m hohe Stahlmasten mit Kameras überwachen den Innenbereich der eingezäunten Anlage.

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 nach jetzigem Kenntnisstand im Wesentlichen berührt.

Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die von der Planung voraussichtlich 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, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, 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 Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	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, 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

Während der Bau- bzw. Abbauphase 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 generell nicht mit erheblichem Lärm zu rechnen. Die Anlage funktioniert geräuschlos. Lediglich von den Trafostationen können Geräusche ausgehen. Diese wirken jedoch lediglich kleinräumig begrenzt und sind sehr gering.

Schützenswerte Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereichs sind die Wohnhäuser entlang der *Berner Straße*. Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich nördlich an den Geltungsbereich 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.⁴

Um dennoch eine möglichst geringe Erzeugung von Elektromog zu garantieren, bieten sich Trafostationen an. Sie verhindern eine Netzurückwirkung auf die Module (galvanische Trennung).⁵ Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind mehrere Trafostationen geplant, die der genannten Funktion nachkommen können.

Blendwirkung

In manchen Fällen werden optische Reflexionen befürchtet, die Blendwirkungen hervorrufen könnten. Solche Auswirkungen könnten für die Wohnnachbarschaft belästigend wirken.

Tatsächlich ist das Plangebiet gegenüber benachbarten Wohnnutzungen im Wesentlichen durch Gehölzsäume abgeschattet, mit der Errichtung der Bundesstraße B 212 neu zukünftig im Westen, in Hørspe, auch durch deren Trasse, die in Hochlage die L 875 quert. Die nahe gelegenen Wohnnutzungen befinden sich zudem eher im Norden des Plangebiets, bei der Südexposition der Solarmodule ist eine mögliche Blendwirkung hier ausgeschlossen. Angesichts dieser Lagesituation und der geringen Bauhöhen der Module ist eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

Darüber hinaus könnten Blendwirkungen für die geplante B 212n, die westlich des Geltungsbereichs verlaufen wird, von Relevanz sein. Künftige Fahrzeugführer könnten von Süden kommend 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. Häufig wird in Blendgutachten ein Blendschutz empfohlen, der mit einer gebietseinfassenden Eingrünung im Bedarfsfall sichergestellt werden kann.

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

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 Planung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nicht berührt.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung werden mit der Planung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nicht berührt.

4 Elektromagnetische Strahlung durch Photovoltaik-Anlagen? WILA Wissenschaftsladen Bonn, URL: <https://www.wilabonn.de/aktuelles/gesundheitstipps/365-elektromagnetische-strahlung-durch-pv-anlagen.html> (aufgerufen am 05.10.2021)

5 Elektromagnetische Strahlung durch Photovoltaik-Anlagen? WILA Wissenschaftsladen Bonn, URL: <https://www.wilabonn.de/aktuelles/gesundheitstipps/365-elektromagnetische-strahlung-durch-pv-anlagen.html> (aufgerufen am 05.10.2021)

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 Planung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nicht berührt.

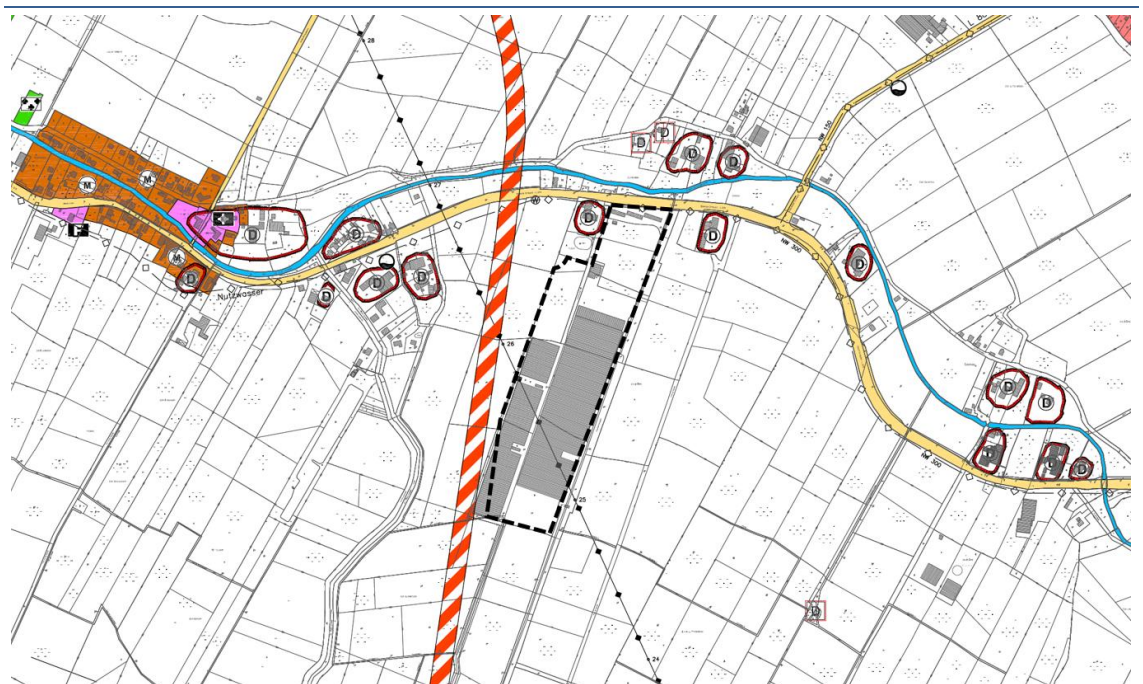
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Baudenkmale. Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Baudenkmale entlang der *Berner Straße* dar. Es handelt sich dabei um Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen. Im Wesentlichen sind es alte Hofstellen mit denkmalgeschützten Haupt- und zum Teil Nebengebäuden auf historischen Warften. Die nächstgelegene Gesamtanlage befindet sich nordwestlich an das Plangebiet angrenzend an der *Berner Straße* 5. Nördlich und südöstlich des Geltungsbereichs befinden sich zudem denkmalgeschützte Einzelanlagen.

Abb. 5 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 Baudenkmal keine Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal 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 und visuell von der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage abgeschirmt. Ähnliches gilt für die weiteren Baudenkmale in der näheren Umgebung des Plangebiets. Neben der Sichtabschattung durch Eingrünungen auf den denkmalgeschützten Hofstellen sorgen die Gehölzsäume an der *Berner Straße* und an den Gewässern, hier vor allem dem Husumer Mahlbussen, für eine visuelle Abschirmung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage. Zukünftig wird im Westen auch die Trasse der B 212 neu die abschirmend wirken. Es ergeben sich demnach keine Auswirkungen auf die Baudenkmale

ausgehend der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage. Weitere Baudenkmale sind aufgrund der Entfernung nicht von der Planung betroffen.

Archäologische Denkmalpflege

Für den Geltungsbereich 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 wird die untere Denkmalschutzbehörde am Planverfahren beteiligt und um Stellungnahme bzgl. archäologischer Funde im Plangebiet und der Umgebung gebeten.

Ortsbild

Der Geltungsbereich 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 Planung einer Freiflächenphotovoltaikanlage 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 Tiere/Pflanzen Artenschutz

Pflanzen – Die Gewächshauskomplexe innerhalb des Plangebiets sind teils mit einer Vielzahl an Pflanzen unterschiedlicher Arten bewachsen, teils weisen sie kaum Vegetation auf. Der nordöstliche Komplex wird seit Jahrzehnten nicht mehr bewirtschaftet und weist daher ein Vorkommen von u. a. Rosen, Ackerwinde, Brombeeren, Brennesseln und Disteln auf (OGP + BRR). Stellenweise sind Gehölze vorhanden. Der südliche und südwestliche Komplex wurde bis vor wenigen Jahren bewirtschaftet und liegt heute zum Großteil ohne Vegetation brach (OGP). Neben den Gewächshäusern sind Freiflächen mit dominierenden Gräsern und Stauden (UHM) vorhanden. Zudem wachsen innerhalb des Geltungsbereichs Einzelbäume bzw. Strauch-Baumhecken (HFM). Der Graben innerhalb des Plangebiets ist mit verschiedenen Pflanzenarten wie Wasserlinse bewachsen. Die Böschung ist stark ausgeprägt.

Die beschriebenen Strukturen werden mit der Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nahezu vollständig überplant. Erhalten wird das nach § 30 BNatSchG geschützte Stillgewässer im Süden sowie eine Strauchhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Zudem findet kein Eingriff in die Uferbereiche der Hörsper Ollen statt. Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen durch die Überplanung der Gewächshäuser und Freiflächen wird durch die Folgeplanung ausgeglichen. Durch die Montage der Solarpanels auf Modelstützen kommt es zu einer Entsiegelung des Plangebiets. Vorgesehen ist eine Begrünung mit gebietsheimischen, standorttypischen, blütenreichen

Landschaftsrassenmischung. Im Bereich der Gewächshäuser und weiteren derzeit versiegelten Flächen wird sich eine trockenwarme Ruderalflur entwickeln können. Es wird sich eine Heterogenität der Pflanzengesellschaft ergeben.

Tiere – Die beschriebenen Biotopstrukturen bieten Lebensraum für geschützte Arten, vor allem Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Weitere Faunenarten sind zu erwarten bzw. wurden festgestellt, zu nennen sind Reh, Kleinsäuger und Raubtierarten wie Fuchs, Marder, Iltis und Wiesel.

Eine Erfassung der Fledermausvorkommen ergab, dass innerhalb des Geltungsbereichs vier Arten vorkommen, die das Plangebiet und vorwiegend die nördlichen Freiflächen als Jagdrevier nutzen. Quartiere wurden nicht festgestellt. Begehungen zur Erfassung weiterer vorkommender, geschützter Arten, insbesondere von Brutvögeln und Reptilien, ergab, dass vornehmlich ubiquitäre Vogelarten vorkommen. Allerdings ergaben sich Hinweise auf Eulenvorkommen. An Reptilien kommen Ringelnattern im Geltungsbereich vor. Hinweise auf Eidechsen waren nicht festzustellen. Weitere Begehungen zur Überprüfung möglicher Brutvorkommen von Eulen sind vorgesehen. *Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf des Verfahrens an entsprechender Stelle ergänzt.*

Es ergeben sich Auswirkungen auf die genannten Tiergruppen. Habitate, potenzielle Habitate und Nahrungsräume werden überplant. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu minimieren, ist vorgesehen, dass die Entfernung von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen außerhalb der Gewächshäuser bis Ende Februar 2022 erfolgt. Um die festgestellten Reptilienvorkommen in der Überwinterungsphase zu schonen, ist vorgesehen, dass innerhalb der Gewächshäuser Gehölze erst in der Zeit vom 01.03. bis 31.03.2022 entnommen werden, während sonstige Vegetation zunächst verbleiben kann. Die Brutzeiten der Avifauna und die Überwinterungszeiten der Reptilien werden so in ausgewogener, abgestimmter Weise beachtet. Der Abriss der Gewächshäuser und weiteren Hallen soll ab Mitte April 2022 erfolgen.

Mit der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage können nach Fertigstellung neue Lebensräume für verschiedene Faunenarten geschaffen werden. Geplant ist das Anbringen von Fledermauskästen und die Schaffung von Ersatzlebensräumen, insbesondere Überwinterungshabitate für Reptilien in geeigneten Formen, z. B. Mieten von Grünschnitt und Treibgut an der Hörsper Ollen.

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 bzw. vermieden.

Infolge der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Da die geplanten Module auf Modulstützen montiert werden, wird ein lediglich geringer Teil der Fläche versiegelt. Im Bereich der Wege, der Trafostationen oder Monitoring-Containern kommt es zu einer weiteren, jedoch geringfügigen Versiegelung. Die Flächen unter den Modulen werden sich voraussichtlich im Laufe der Zeit als trockenwarme Ruderalflur entwickeln, da die Böden seit vielen Jahren kaum bewässert wurden und ausgehagert sind.

Die Gemeinde Lemwerder ist um einen sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche bemüht. Demnach werden Großteils überbaute Brachflächen im Außenbereich für die Planung in Anspruch genommen, die derzeit keiner Nutzung unterliegen.

**Schutzgut
Wasser**

Entwässerung – Wie bisher kann die Entwässerung der Flächen auch zukünftig über Versickerung erfolgen. Aufgrund der großflächigen Entsiegelung im Zuge der Umsetzung der Planung ist von verbesserten Versickerungsfunktionen des Bodens auszugehen.

Gewässer – Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein Graben entlang des mittig im Gebiet gelegenen Weges. Dieser soll im Zuge der Planung aufgehoben werden, eine Entwässerung der Fläche ist mit Wiederherstellung der Versickerungsfunktionen des Bodens nicht mehr notwendig. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird dazu bei der Wasserbehörde eingeholt. An den Geltungsbereich angrenzend bestehen zwei Stillgewässer sowie zwei weitere Gräben/Fließgewässer. Die Planung wirkt sich nicht auf diese aus.

**Schutzgüter
Luft / 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. Lokal trägt die flächenhafte Entsiegelung und die einhergehende Ausbildung einer Vegetationsschicht zu einem verbesserten, den örtlichen Verhältnissen angepassten Kleinklima bei.

**Schutzgut
Landschaftsbild**

Das Plangebiet schließt nach Osten, Süden und Westen an die freie Landschaft an. Die Modultische weisen eine maximale Höhe von 3,50 m auf, alle weiteren Gebäude eine maximale Höhe von 4,50 m. Grüne Strukturen sind nach Norden, Osten, Süden und teils nach Westen gegeben. Die Solaranlage wird aufgrund der beschränkten Höhe und der umgebenden Strukturen kaum sichtbar sein (siehe auch Kapitel 3.5).

**Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich/Ersatz**

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

Eine **Minimierung** des Eingriffs erfolgt, indem die Solarmodule auf Stützen montiert werden und somit große Offenbodenbereiche verbleiben. Dies kommt den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Luft/Klima zu Gute.

Entsprechend der Gesetzeslage werden mit der Planung **Ausgleichs**maßnahmen im Gebiet vorgesehen. Ein Bedarf für **Ersatz**maßnahmen außerhalb des Plangebietes ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gegeben. Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene Flächenänderung voraussichtlich folgende rechnerische Bilanzierung der ökologischen Wertigkeiten, vermittelt über die Wertpunkte-Bilanzierung gemäß Modell des Niedersächsischen Städtetages:

Abb. 6 Saldo der Bewertung vor / nach der Bebauungsplanaufstellung

	Wertpunkte
Vor der Planung	146.990
Nach der Planung	289.570
Saldo	144.867

In Gegenüberstellung zu den ermittelten Wertigkeiten vor dem Eingriff ergibt sich ein positiver Wertpunktesaldo von rd. 144.867 Wertpunkten.

■ **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 Planung ermöglicht 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) sind für das Plangebiet bzw. das direkte Umfeld folgende Darlegungen getroffen: Das Plangebiet ist als wertvoller Bereich für Brut- und Rastvögel mit hoher Bedeutung dargestellt (Karte 1). Dennoch sind der Geltungsbereich sowie direkt angrenzende Bereiche nicht als schutzwürdige Bereiche für Brut- und Rastvögel kartiert (Karte M1). Verzeichnet ist eine Freileitung zur Energieversorgung, die das Plangebiet quert sowie das geplante Straßenbauvorhaben, das das Plangebiet tangiert. Die Darstellungen stehen der Planung nicht entgegen.

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.

■ **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)

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander und die Auswirkungen von Änderungen dieser Wechselwirkungen durch die Planung sind vielfältig. Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen viele Wechselwirkungen. Eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht erkennbar oder zu erwarten.

■ Auswirkungen, die für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets und der Planung einer Freiflächenphotovoltaikanlage wird kein Bauvorhaben ermöglicht, das eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweist.

Störfallbetriebe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten wird das Entstehen einer Freiflächenphotovoltaikanlage ermöglicht. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die Zulässigkeit dieses Vorhabens begründet. Es werden keine Störfallbetriebe innerhalb des Geltungsbereichs 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

Im Regelfall sind mit der Umsetzung von Solarparks und dem damit verbundenen Bau der einzelnen Bestandteile der Anlage wichtige Impulse für die örtliche Bauwirtschaft zu erwarten. Die Wirtschaftskraft in der Region wird gestärkt.

Energie- wirtschaft

Mit der Realisierung der geplanten Anlage sind 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

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die umliegenden Flächen können auch weiterhin mit Umsetzung der Planung uneingeschränkt bewirtschaftet werden. Die Erschließung erfolgt weiterhin nicht über das Plangebiet, sondern über Wirtschaftswege außerhalb des Geltungsbereichs.

Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden mit der Planung nicht berührt.

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

Die Planung trägt zum Neuentstehen von Arbeitsplätzen in der Region bei.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

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

Technische Ver- und Entsorgung

Als notwendige Infrastruktur sind Verkabelungen erforderlich. Diese werden entlang der Reihen an der Unterseite der Module, im Übrigen unterirdisch verlegt. Im gesamten sonstigen Sondergebiet ist die Verlegung von Erdkabeln zulässig.

Strom – Die Ableitung des erzeugten Stroms erfolgt über Erdkabel, der Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Trink- und Abwasser, Müllentsorgung – Im Plangebiet fällt kein Abwasser an. Auch ein Anschluss an die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung sowie die Müllentsorgung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Baufeldräumung muss beachtet werden, dass sich auf dem Gelände asbesthaltige Baustoffe befinden. Diese müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Oberflächenentwässerung – Das anfallende Oberflächenwasser kann über die belebte Bodenzone versickern. Somit wird der natürliche Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt (siehe auch Kapitel 3.12).

Löschwasserversorgung – Zwar haben Freiflächenphotovoltaikanlagen nur eine geringe Brandlast, dennoch ist eine entsprechende Grundversorgung an Löschwasser vorzuhalten. Dies wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

Soziale Infrastruktur

Die Belange sind nicht berührt.

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. Mit Auslegern nimmt der Verlauf der Freileitung mit insgesamt sieben Einzelleitung eine Breite von rd. 14 m ein. Die Schutzstreifen beidseits des Leitungsverlaufes werden ebenfalls jeweils mit rd. 14 m bemessen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachteiligen Auswirkungen zwischen der Stromleitung und dem geplanten Solarpark zu erwarten.

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

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfeldes Delmenhorst-Elsfleth. Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe.⁶ Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Rohstoffvorkommen

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Geltungsbereichs 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)

Externe Erschließung

Das Plangebiet wird über die *Berner Straße* (L 875) erschlossen. In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde wird ein Einfahrtbereich festgesetzt. Der Einfahrtbereich dient gleichzeitig der Aufrechterhaltung der Zuwegung zum Schöpfwerk am Husumer Mahlbussen, da die bisherige Zufahrt mittig durch die ehemalige Gärtnerei aufgehoben wird. Somit ist die Fläche direkt an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Während der Bauphase

ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Sind die Bauarbeiten abgeschlossen, wird das Verkehrsaufkommen wieder abnehmen, da es sich bei einer Freiflächenphotovoltaikanlage nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben handelt. Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Solaranlagen werden voraussichtlich nur selten durchgeführt.

Interne Erschließung

Innerhalb des Plangebiets besteht der Weg *Landhelmer*. Der Weg führt ausgehend der Landesstraße bis etwa mittig in das Plangebiet und passiert dabei das Grundstück der *Berner Straße* 5. Die Planung sieht nicht vor, diesen vorhandenen Weg als Erschließung für die Flächen zu nutzen. Die Erschließung erfolgt über einen neu angelegten Weg entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Zusätzlich dient dieser Wege dem Entwässerungsverband Stedingen zur Beräumung der Hörsper Ollen und als Zufahrt zum südlich gelegenen Schöpfwerk. In den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung wird ein Geh- und Fahrrecht für den Entwässerungsverband eingeräumt.

B 212n

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Trasse der geplanten B 212n. Gemäß § 9 FStrG dürfen bauliche Anlagen in Entfernungen bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnkante, nicht errichtet werden. In Entfernungen bis zu 40 m bedarf die Errichtung baulicher Anlagen einer Abstimmung mit der zuständigen Behörde. In der vorliegenden Planung wird ein vorsorglicher Abstand von 50 m gehalten. Dieser wurde mit der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. In diesem Pufferbereich dürfen keine baulichen Anlagen und demnach keine Solarmodule errichtet werden. Demnach wurde die Abgrenzung des Geltungsbereichs an dem Abstand von 50 m orientiert.

Erreichbarkeit sonstiger Flächen

Die Erreichbarkeit der umliegenden Flächen kann mit Umsetzung der Planung weiterhin gewährleistet werden. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht über den Geltungsbereich, sondern direkt über die *Berner Straße*.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden mit der Planung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nicht berührt.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Gemeinde Lemwerder verfügt über ein städtebauliches Entwicklungskonzept⁷. 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

Im Plangebiet liegt im Süden ein künstlich angelegtes Stillgewässer, welches nicht überplant wird. Hier ist eine naturnahe Weiterentwicklung vorgesehen. Ein Graben befindet sich mittig innerhalb des Plangebiets, parallel zum Nord-Süd verlaufenden bisherigen Erschließungsweg. Dieser Graben soll im Zuge der Planung verfüllt werden.

⁷ Gemeinde Lemwerder – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Oldenburg, April 2014

Dementsprechend wird im Laufe des Verfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Wasserbehörde eingeholt.

Nördlich des Plangebiets verläuft das Verordnungsgewässer Ollen Ost mit einem minimalen Abstand von rd. 35 m. Östlich angrenzend befindet sich die Hörsper Ollen bzw. Husumer Mahlbusen, ebenfalls ein Verordnungsgewässer. Die Aufsicht und Pflege einschließlich der Uferbereiche unterliegt dem Entwässerungsverband Stedingen. Die Hörspe verläuft westlich des Plangebiets mit einem minimalen Abstand von rd. 130 m. Westlich und teils südlich angrenzend verläuft ein Graben, der den Geltungsbereich von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen abgrenzt.

Im Husumer Mahlbusen befindet sich südöstlich, direkt dem Geltungsbereich benachbart, ein Schöpfwerk des Kreisverbandes Wesermarsch der Wasser- und Bodenverbände Brake. Dieses wird von der Planung insofern berührt, als der Erschließungsweg der ehemaligen Gärtnerei als Zuwegung genutzt wurde. Um weiterhin eine Zuwegung zu gewähren, wird ein Wegerecht zugunsten des Gewässerunterhaltungsverbandes im Plangebiet an der östlichen Grenze bis zum Schöpfwerk festgesetzt.

Hochwasser-
schutz

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

Oberflächen-
entwässerung

Die Realisierung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage ermöglicht die Oberflächenentwässerung im Geltungsbereich. Das anfallende Niederschlagswasser kann ungehindert im Boden versickern, da die Versiegelung sehr gering ist. Versiegelte Bereiche bestehen lediglich in den Bereichen der Modulstützen und Trafostationen bzw. weiterer Container. Der Ausbau des Erschließungsweges und der Anlagenzuwegungen ist in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen.

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 Planung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nicht berührt.

3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Die Realisierung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage ermöglicht die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen. Da die Solarpanels auf Modulstützen montiert werden, ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs gering. Unter den Modulen wird sich voraussichtlich eine Ruderalflur ausbilden und dauerhaft unterhalten. Dem Belang wird Rechnung getragen.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der
baulichen
Nutzung

Es werden **sonstige Sondergebiete (SO)** mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung Photovoltaik festgesetzt. Geplant ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit Solarmodulen und Nebenanlagen wie Trafostationen und Monitoringcontainer. In den

textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Anlagen beschrieben. Im Wesentlichen sind das Anlagen, die Stromerzeugung aus Sonnenenergie dienen, die Solarmodule, zum anderen Nebenanlagen, die notwendig sind, um den Solarpark zu betreiben und zu sichern.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bestimmt (siehe textliche Festsetzungen § 1).

Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8**, die für Versiegelungen durch Nebenanlagen und Straßen und für die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche gilt (siehe textliche Festsetzung § 2). Das entspricht einer Überdeckung mit baulichen Anlagen von 80 %. Mit letzterem wird lediglich die Belegungsdichte der Module in der überbaubaren Fläche innerhalb der sonstigen Sondergebiete geregelt. Die Abstände der Modulreihen ergeben sich aus den technischen Anforderungen, da kein Modul das dahinterliegende beschatten darf. Die von den Modulen überdachte Fläche wird nicht versiegelt (siehe auch Umweltbericht).

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine **maximale Höhe von 3,50 m** für die Solarmodule und eine **maximale Höhe von 4,50 m** für Nebenanlagen zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 3). Die Mindesthöhe von 0,8 m sorgt für eine hohe Durchlässigkeit für die Fauna im Gebiet. Als unterer Bezugspunkt für die oberirdischen baulichen Anlagen gilt die Geländeoberkante. Die festgesetzten Höhen sind für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit samt der Nebenanlagen ausreichend.

Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Die Baugrenzen befinden sich in einem Abstand von rd. 5 m zum umgebenden Zaun und einem Abstand von rd. 4,5 m zur Grenze des Geltungsbereichs. Im Bereich des vorgesehenen Erschließungsweges entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind größere Abstände vorhanden.

Die Errichtung von Solarmodulen und Nebenanlagen ist lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nicht überbaubaren Bereiche müssen von Bebauung freigehalten werden, zulässig ist die Errichtung von Einfriedungen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Geh- und Fahrrecht

Die Straße zur Erschließung des Plangebiets entsteht entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Parallel dazu befindet sich die Hörsper Ollen, die dem Entwässerungsverband Stedingen unterliegt. Zur Beräumung des Gewässers und ihrer Uferbereiche soll in Zukunft die neue Straße genutzt werden. Demnach wird in den textlichen Festsetzungen ein **Geh- und Fahrrecht** zugunsten des Kreisverbandes Wesermarsch der Wasser- und Bodenverbände Brake ausgesprochen (siehe textliche Festsetzung § 5).

Maßnahmen für Natur und Landschaft

Die Planung bestimmt, dass die Offenbodenbereiche zwischen und unter den Solarmodulen als unversiegelte Flächen zu erhalten und zu begrünen sind. Damit wird der Eingriff in Boden und Natur minimiert, vorhandene ökologische Wertigkeiten werden geschützt und die bislang gärtnerisch genutzten bzw. überbauten Flächen werden wieder in ihrer Funktionsfähigkeit für Boden und Natur entwickelt. Eine extensive Unterhaltung soll Sorge für eine hohe ökologische Qualität tragen. Wenige und späte Mahd- bzw. Beweidungstermine sollen der Fauna ungestörten Rückzugsraum bieten. Gleichwohl ist die Unterhaltung geboten, um unerwünschte Entwicklungen auszuschließen, beispielsweise die Ausbreitung von invasiven Neophyten. Unbenommen von dieser Festsetzung ist die Errichtung der sonstigen, zulässigen baulichen Anlagen im Plangebiet möglich.

Im Plangebiet sind nur sehr geringe Kfz-Verkehrsbewegungen erforderlich. Zum Schutz des Bodens ist die Herstellung von Zuwegungen daher ausschließlich in wassergebundener Bauweise zulässig.

Zudem wird bestimmt, dass Einfriedungen so anzulegen sind, dass sie für wildlebende Tierarten passierbar bleiben. Im Verbund mit der extensiven Unterhaltung der Flächen zwischen und unter den Solarmodulen wird damit die Entwicklung hoher Habitatqualitäten für Insekten, Vögel und sonstige Tierarten der Marschen gefördert.

Das im Süden des Plangebiets gelegene Stillgewässer und sein Umgebungsbereich wird als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Areal soll der weitgehend natürlichen Entwicklung überlassen werden. Eingriffe sollen sich auf die Entfernung von hochwachsenden Gehölzen und die Unterbindung der Ansiedlung invasiver Neophyten beschränken.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(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, 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 Landschaftsrassenmischung 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 Fläche 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).

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

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.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Abb. 7 Rechtsgrundlagen (Bundes- und Länderrecht)

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanzV	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
PlanSiG	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	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Bebauungsplan Nr. 39 „Solarpark an der L 875 (Auf der alten Gärtnerei)“		rd.119.000 m ²
Sonstige Sondergebiete (SO)		111.780 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		7.220 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
21.01.2021	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB



Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Gemeinde Lemwerder, den	Bürgermeister
