Verfahren

Bebauungsplan Nr. 59
„Freiflächenphotovoltaik Sürwürden"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Stadland den Bebauungsplan Nr. 59 „Freiflächenphotovoltaik Sürwürden" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Stadland, den 30.12.2025 SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am 25.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Freiflächenphotovoltaik Sürwürden" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadland, den 30.12.2025 Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59 „Freiflächenphotovoltaik Sürwürden" und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 07.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 13.01.2025 bis einschließlich zum 13.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Stadland, den 30.12.2025 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stadland hat den Bebauungsplan Nr. 59 „Freiflächenphotovoltaik Sürwürden" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.04.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Stadland, den 30.12.2025 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 59 „Freiflächenphotovoltaik Sürwürden" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2025 rechtsverbindlich geworden.

Stadland, den 30.12.2025 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 59 „Freiflächenphotovoltaik Sürwürden" ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Stadland, den: Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1:2000
Gemeinde Stadland, Gemarkung Rodenkirchen, Flur 9
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 11.11.2021
Herausgebervermerk.
LGLN
© 2021, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (~~Stand vom 11.11.2021~~). Sie ist hinreichend für die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

~~Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.~~
Stand vom 19.9.2022 (Aktenzeichen L4-1561/2022)

~~Brake~~ Cloppenburg, den 09.07.2025 LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

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

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:2000 (LGLN (c) 2020)
Gemeinde Stadland, Gemarkung Rodenkirchen,
Flur 9
Stand: 12/2023

Maßstab 1:2000 (20 m – 100 m) nord

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 9 (1) Nr. 1 BauGB), BS1 – (1) BauNVO)

SO 1.4.2 Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§§ 5 (2) Nr. 1 und 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 u. 22 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB)

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 4, 11 u. (6) BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 u. (6) BauGB)

oberirdische 110 kV Leitung

Strommast 110 kV Leitung

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
schmale Flächen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzungen
(§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik" dient der Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage.

Zulässig sind:
(§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 3 BauNVO)

- Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik), ausschließlich als schwenkbare Anlagen, deren Module dem Sonnenstand folgen und deren Modultische ausschließlich durch Pfahlgründung getragen werden.
- Nebenanlagen, die dem Betriebszweck dienen
- Wege
- Leitungsverlauf der 110kv-Leitung mit einem Maststandort

(2) In dem Sonstigen Sondergebiet sind im Rahmen der unter (1) festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig, die der Durchführungsvertrag bestimmt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung: GRZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

(2) Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt den Anteil der Sondergebietsfläche „Freiflächenphotovoltaik", der durch die Grundfläche der Solarmodule in der lotrechten Projektion der Modulkanten sowie durch Fundamente, Wege und sonstige Nebenanlagen überdeckt werden darf.

(3) Die zulässige Bodenversiegelung durch Fundamente, Nebenanlagen und Wege wird als Grundfläche gem. § 16 BauNVO festgesetzt und beträgt maximal 5000 m².

§ 3 Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die Höhe der Solarmodule darf 2,70 m nicht übersteigen, die Unterkante der Module darf 0,4 m nicht unterschreiten. Die Höhe anderer baulicher Anlagen darf 4,50 m nicht übersteigen.

(2) Oberer Bezugspunkt zur Höhenberechnung ist der höchste Punkt der Anlagen.

(3) Unterer Bezugspunkt zur Höhenberechnung ist die gewachsene Geländeoberfläche.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen ausgewiesen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Solarmodulen und Nebenanlagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Wege und Einfriedungen.

§ 5 Geh- und Fahrrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgesprochen.

§ 6 Pflanzerhalt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze soweit zur Erhaltung erforderlich zu pflegen und bei Abgang durch heimische Laubbäume in Form von Hochstämmen (St.Uf. 14 – 16 cm) zu ersetzen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Strauchweiden (Salix cinerea, Salix purpurea, Salix aurita) zweireihig versetzt in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine sichtundurchlässige Strauchhecke zu entwickeln. Der Rückschnitt auf eine Höhe von minimal 3,5m ist zulässig

Textliche Festsetzungen

§ 7 Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die von Solarmodulen überdeckte Fläche sowie die Fläche zwischen den Modulen ist, soweit sie nicht für Fundamente, Wege, Leitungstrassen oder Nebenanlagen benötigt wird, als extensives Grünland anzulegen und zu erhalten.

Zulässig sind:

- ein Viehbesatz ist bis max. 1,5 GV/ha;
- eine ausschließlich organische Düngung bis max. 50 kg N/ha/a;
- mindestens eine einmalige und maximal eine zweimalige Mahd pro Jahr.

(2) Die Einfriedungen mit Zaunanlagen haben so zu erfolgen, dass der Zaun im bodennahen Bereich für Tiere passierbar ist. Es ist eine Maschenweite oder ein Bodenabstand von min. 10 cm einzuhalten.

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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege — Abteilung Archäologie — Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 205766-15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, 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 Stadland im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Gewässer – Der Verlauf des angrenzenden Sürwürder Zuggrabens als Gewässer II. Ordnung sowie der Verlauf zweier Gewässer III. Ordnung innerhalb des Plangebiets werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Hochspannungs-Freileitung – Der Verlauf der das Plangebiet querenden Hochspannungs-Freileitung wird einschließlich des Maststandortes nachrichtlich übernommen.

Übersichtsplan

Kartengrundlage: LGLN 2024

Bebauungsplan Nr. 59

"Freiflächenphotovoltaik Sürwürden"

Verfahren nach § 12 BauGB

Blatt 1

Gemeinde Stadland
Landkreis Wesermarsch

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

Urschrift