



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

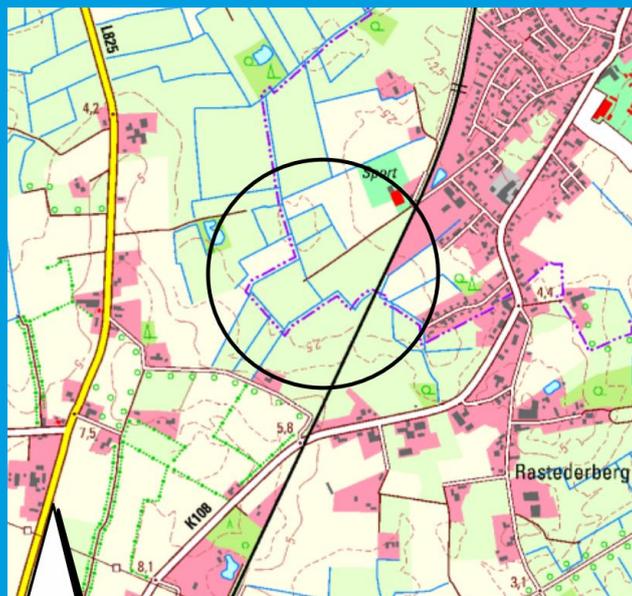
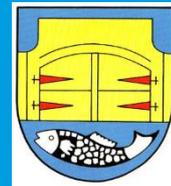
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS

Begründung - Vorentwurf

Gemeinde Jade



PROJ.NR. 12512 | 21.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	5
2.	Planungsgrundlagen	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Änderungsbereich.....	6
3.	Bestandssituation	6
4.	Planungsvorgaben	6
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	11
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung	12
4.4.	Landschaftsplanung.....	12
4.5.	Kriterienkatalog der Gemeinde Jade für PV-Freiflächenanlagen.....	13
4.6.	Anhängige Fachplanungen	14
5.	Planungsziele	14
6.	Konzeption	14
7.	Abwägung raumordnerischer Belange	15
8.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	16
8.1.	Zeichnerische Darstellungen.....	16
8.2.	Textliche Darstellungen	16
9.	Nachrichtliche Übernahmen	16
9.1.	Gewässer II. und III. Ordnung	17
9.2.	Textliche Übernahmen.....	17
9.2.1.	Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 58 NWG).....	17
9.2.2.	Räumuferzone (§ 8 der Satzung des Entwässerungsverbandes Jade)	17
10.	Hinweise	17
10.1.	Baunutzungsverordnung.....	17
10.2.	Bodenfunde.....	18
10.3.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten.....	18
10.4.	Bodenschutz	18
10.5.	Verwendung überschüssigen Bodens.....	18

12512 26. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark südlich der Reithalle Jaderberg

10.6.	Kampfmittel	19
10.7.	Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern.....	19
10.8.	Artenschutz	19
11.	Umweltbericht	19
12.	Eingriffsregelung.....	19
13.	FFH-Verträglichkeitsprüfung.....	19
14.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	19
15.	Zusammenfassende Erklärung	19

1. Planungsanlass

Der Klimawandel schreitet voran und um das deutsche Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen, müssen erneuerbare Energien ausgebaut werden und Alternativen zu fossilen Brennstoffen geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der angestrebten Energiewende unterstützt die Gemeinde Jade die Absichten der Bürgersolarpark Jaderberg GmbH & Co. KG mit Sitz in Jaderberg, zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FFPV-Anlage) südlich der Reithalle in Jaderberg auf ca. 10 ha.

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan weist die Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und in kleinen Bereichen als Gebiet mit wertvollen Rohstoffvorkommen (Sand) aus. Für die Umsetzung der Planung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) „Freiflächenphotovoltaik“ notwendig.

Die für die Umsetzung der PV-Anlage notwendige Neuaufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 74 Sondergebiet (SO) Photovoltaik „Solarpark südlich der Reithalle Jaderberg“ wird parallel betrieben.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade in seiner Sitzung am 13.06.2024 die Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),

- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- n) Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- o) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- p) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 10 ha liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Jade auf den Flurstücken 56/1, 57/1, 58/2, 60/1, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 218/12, 299/9, 300/9 der Flur 9 Gemarkung Jade. Die Flächen befinden sich in Jaderberg östlich der Bahnschienen und südlich des Reiterhofs. Südlich und westlich angrenzend liegt die Gemeinde Rastede.

Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs (Grenzen der dargestellten Sonderbaufläche) sind der Planzeichnung und auf dem Deckblatt der Begründung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Sie weist eine geringe Artenvielfalt auf. Durch die Fläche zieht sich ein privater Weg mit einer Allee mit größeren Gehölzbeständen und Bäumen. Hieran angrenzend liegt auch ein kleiner landwirtschaftlich genutzter Schuppen. Es befinden sich wenige Einzelbäume im Änderungsbereich. Bis auf den Heubülter Wasserzug (Gewässer II. Ordnung) werden die Flurstücke ansonsten durch kleinere Gräben voneinander getrennt.

Nördlich angrenzend befindet sich ein Reiterhof. Östlich angrenzend befindet sich die zweigleisige Bahnlinie Wilhelmshaven-Oldenburg. Dahinter befindet sich ein Wohngebiet, wobei durch die Lärmschutzwand der Bahnlinie keine Sichtbeziehung besteht. Südlich und westlich angrenzend liegt die Gemeinde Rastede. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind vor allem von Grünland dominiert und werden zur Silagegewinnung oder als Weide genutzt.

4. Planungsvorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** aus Jahr 2017 mit Änderungen von 2022 enthält für den FNP-Änderungsbereich keine Darstellungen.

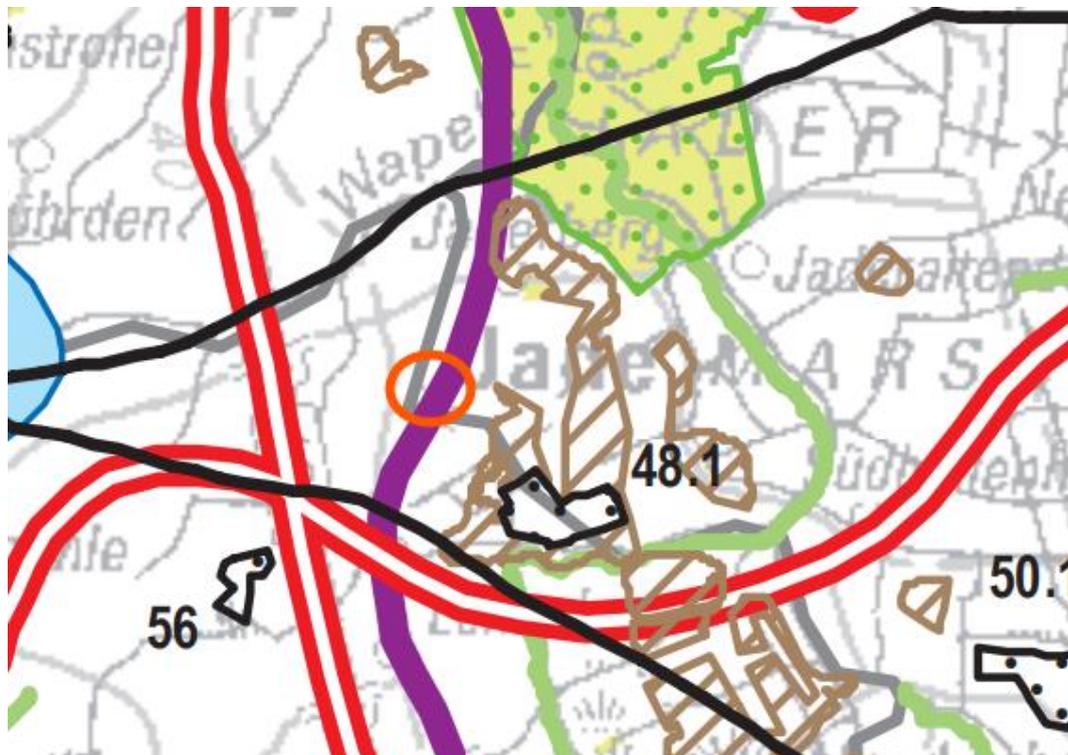
12512 26. Änderung des Flächennutzungsplans – Solarpark südlich der Reithalle Jaderberg

Im näheren Umfeld befindet sich östlich angrenzend ein Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (violette Linie).

Im weiter gefassten Umfeld sind gem. Abb. 1 Darstellungen für

- Nördlich und östlich ein Vorranggebiet Biotopverbund (grüne Fläche) und Vorranggebiet Natura 2000 (grüne Punkte)
- Südlich und westlich ein Vorranggebiet Autobahn (Rot weiße Linie)
- Östlich Vorranggebiete Torferhaltung (braun diagonal braune Linien) und
- Südlich Vorranggebiete Rohstoffgewinnung

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm mit Lage des Änderungsbereichs (oranjer Kreis) o. M.



Aus der zeichnerischen Darstellung ergeben sich mit den Vorranggebieten als Ziele der Raumordnung keine, die einer flächenhaften Darstellung der Sonderbaufläche im FNP widersprechen.

Das LRPP Niedersachsen 2022 enthält zum Thema Photovoltaik in Kap. 4.2.1 Ziffer 03 folgende **Ziele (fett gedruckt)** und Grundsätze der Raumordnung:

„¹Der Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) soll landesweit weiter vorangetrieben und bis 2040 eine Leistung von 65 GW installiert werden. ²Dabei sollen vorrangig bereits versiegelte Flächen und Flächen auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand sowie sonstigen baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. ³Mindestens 50 GW der in Satz 1 genannten Anlagenleistung sollen auf Flächen nach Satz 2 installiert werden; im Übrigen soll die Anlagenleistung in Form von Freiflächenphotovoltaikanlagen in dafür geeigneten Gebieten

raumverträglich umgesetzt werden. ⁴Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sollen hierfür nicht in Anspruch genommen werden. ⁵Abweichend von Satz 4 können Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für raumverträgliche Anlagen der Agrar-Photovoltaik vorgesehen werden. **⁶Agrar-Photovoltaikanlagen sind Photovoltaikanlagen, die weiterhin eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit Traktoren, Dünge-, Saat- und Erntemaschinen zulassen und durch die höchstens ein Flächenverlust von 15 Prozent der landwirtschaftlichen Fläche entsteht.**

⁷Zur Verbesserung der Standortentscheidungen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sollen die Träger der Regionalplanung im Benehmen mit den Gemeinden und den landwirtschaftlichen Fachbehörden regionale Energiekonzepte erstellen und in die Regionalen Raumordnungsprogramme integrieren.“

Das LROP schließt Landwirtschaftsflächen als Standort für Freiflächen-PV nicht grundsätzlich aus, sondern nur solche Flächen, die als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Mit der Fortschreibung des LROP von 2022 weicht die Formulierung in Satz 4 von der alten Regelung des LROP 2017 ab, so dass aus dem bisherigen absoluten Ausschluss von PV-Anlagen auf Flächen des landwirtschaftlichen Vorbehalts nunmehr eine Regelvermutung wird.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wesermarsch wurde mit Bekanntmachung vom 16.12.2019 wirksam.

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich im RROP zu einem kleinen Bereich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion (hellbraune diagonale Linien). Ansonsten beinhaltet das RROP keine Darstellungen für den Änderungsbereich.

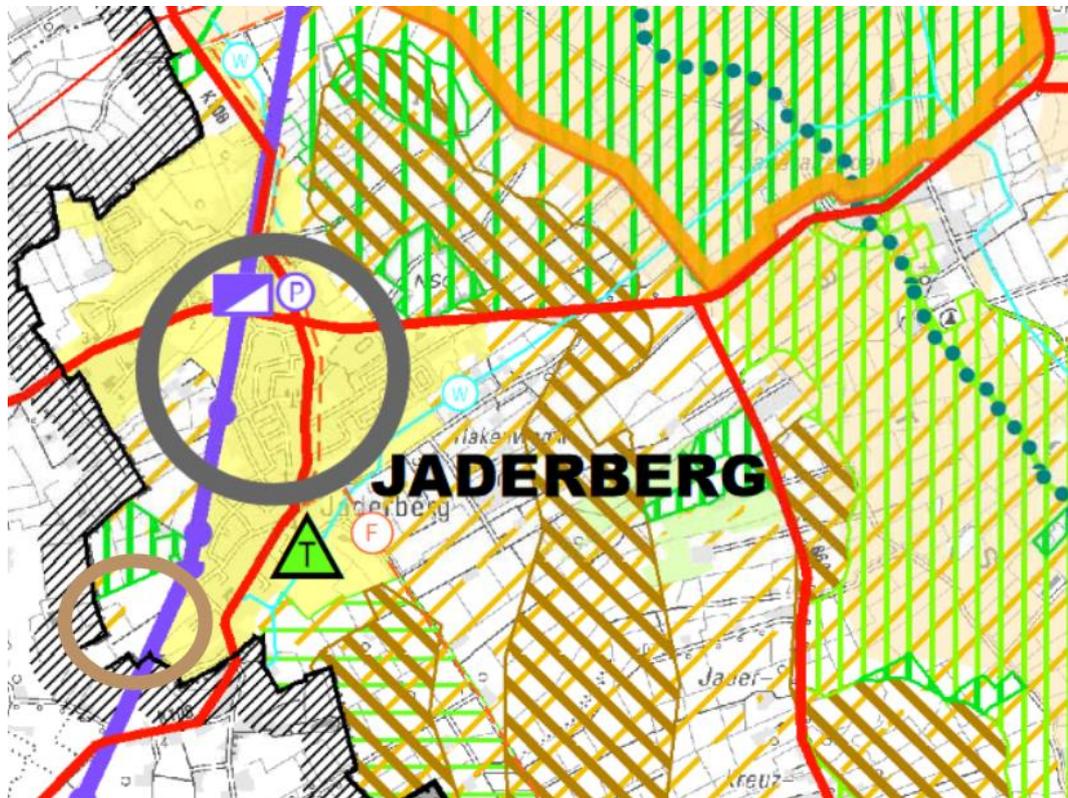
Das RROP weist für das nähere Umfeld gem. Abb. 2

- Östlich angrenzend ein Vorranggebiet Hauptisenbahnstrecke (violette Linie) und zentrales Siedlungsgebiet (gelbe Fläche)
- Nördlich angrenzend ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (grüne senkrechte Linien)

aus.

Im weiteren Umfeld befinden sich Vorranggebiete Torferhaltung (braune diagonale Linien), Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion (hellbraune diagonale Linien), ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (rote Linie) und Vorbehaltsgebiete landschaftsbezogene Erholung (grüne waagerechte Linien).

Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Wesermarsch mit Lage des Änderungsbereichs (brauner Kreis) o. M.



Die 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2019 trat mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 16.02.2024 in Kraft. Gemäß des gültigen (RROP) 2019 des Landkreises, waren Photovoltaik-Freiflächenanlagen gemäß der unter Ziffer 4.22 01 getroffenen Festlegung in landwirtschaftlich genutzten und nicht bebauten Flächen, die als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials oder als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen festgelegt sind, nicht in Anspruch zu nehmen. Ziel des Änderungsverfahrens des RROP war es die Aufhebung der Ausschlusswirkung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb der im RROP 2019 festgelegten Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft durch das **regionale Energiekonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen** umzusetzen. Zudem wurde in Kapitel 4.2 / Abschnitt 4.2.2 Ziffer 01 folgender Satz 3 als Grundsatz der Raumordnung ergänzt: „Bei der bauleitplanerischen Ausweisung von Freiflächen für Photovoltaikanlagen soll das regionale Energiekonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen 12/2022 berücksichtigt werden.“

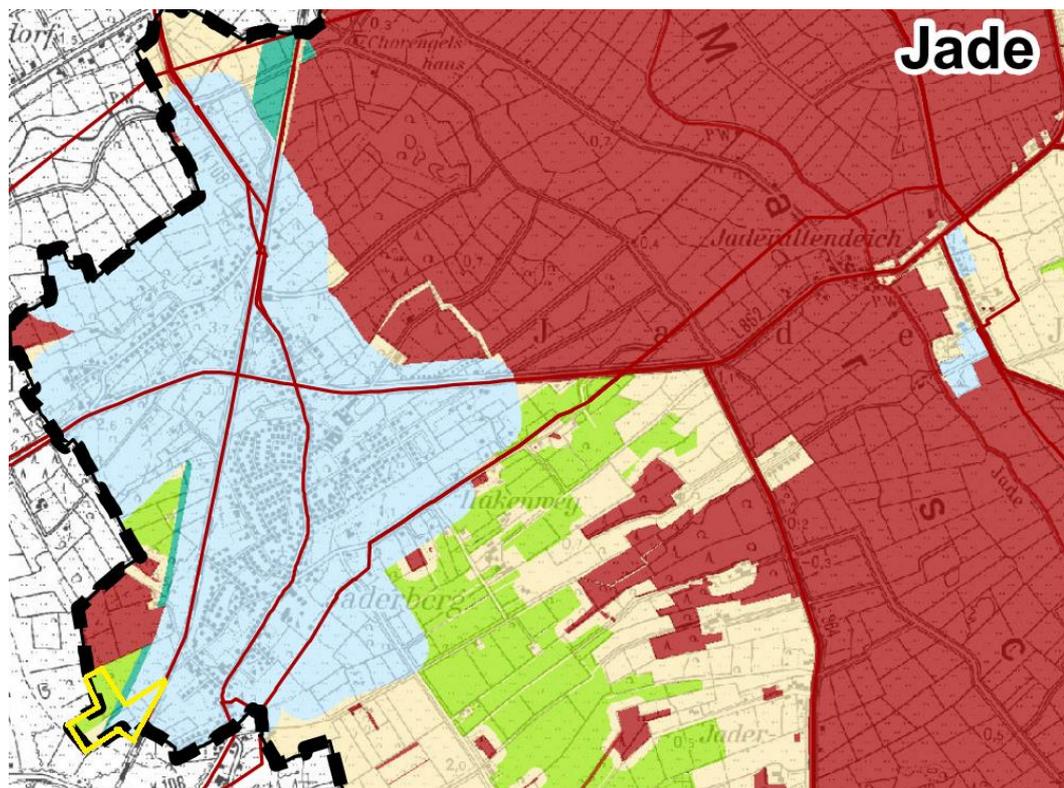
Die in der vorliegenden Bauleitplanung überplanten Flächen befindet sich nur zu einem kleinen Anteil in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion, weswegen hier generell ein Grundsatz der Landesplanung entgegenstehen (zur Abwägung siehe Kap. 7). Der Landkreis Wesermarsch hat unter Berücksichtigung von Satz 7 des LROPs das regionale Energiekonzept erstellt, mit u.a. dem Ziel das bisher noch im rechtsgültigen RROP enthaltene Ziel, welches Freiflächenanlagen in Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft generell ausschließt, so zu ändern,

dass die Regelungen des Landes unmittelbar auch im Bereich des Landkreises gelten und dort im Einzelfall auch solche Anlagen errichtet werden können.

Das **regionale Energiekonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen** 12/2022 soll darüber hinaus bei der bauleitplanerischen Ausweisung von Freiflächen für Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden (Grundsatz der Raumordnung). Das Konzept dient als Grundlage für die kommunale Bauleitplanung und entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung.

Im regionalen Energiekonzept gem. Abb. 3 ist die Fläche zu Teilen als Gunstflächen I. und II. Ordnung und als Siedlungsschwerpunkt bzw. Bebauungsplangebiet (hellblau) dargestellt. „Für die im Kreisgebiet vorhandenen Siedlungsschwerpunkte werden keine Aussagen zur Eignung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen getroffen. In diesen Bereichen ist eine Detailprüfung seitens der Städte und Gemeinde durchzuführen. Die im vorliegenden Konzept angesetzten Kriterien können bei der Detailprüfung größtenteils auch auf den Siedlungsraum übertragen werden. Bestehende Restriktionen durch geltende Gesetze, Satzungen oder Verordnungen sind in jedem Fall einzuhalten.“¹ Zudem befindet sich ein kleines Teilstück auf einer Restriktionsfläche.

Abb. 3: Ausschnitt aus regionalen Energiekonzept – Photovoltaik im Landkreis Wesermarsch mit Lage des Änderungsbereiches (gelb umrandet) o. M.



Aus der zeichnerischen Darstellung des RROPs ergeben sich mit den Vorranggebieten als Ziele der Raumordnung und den Vorbehaltsgebieten als Grundsätze der

¹ Regionales Energiekonzept zur Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, 16.12.2022, S.24

Raumordnung keine, die einer flächenhaften Darstellung der Sonderbaufläche im FNP widersprechen. Lediglich der kleine Bereich des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktion steht als Grundsatz der Raumordnung der Darstellung entgegen. Die raumordnerische Abwägung des Vorbehaltsgebietes erfolgt in Kapitel 7. Die Darstellungen des regionalen Energiekonzept zur Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen weisen große Bereiche des Änderungsbereiches sogar als Gunstfläche aus. Zum Umgang mit der Restriktionsfläche ist auf Kap. 4.5 der Kriterienkatalog der Gemeinde Jade für PV-Freiflächenanlagen zu verweisen, wodurch die Restriktionsfläche der Planung nicht entgegensteht (siehe Kap. 4.5). Zusätzlich ist anzumerken, dass sich ein großer Teil der Fläche im 200 m Korridor zu Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen befindet und somit FFPV-Anlagen gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert sind.

Die Berücksichtigung der Belange des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) erfolgt auf Grundlage der Hochwasserkarten des NLWKN.² Der Geltungsbereich liegt im Küstengebiet (Coastal Areas) der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Als Risikogewässer gilt hier die Tideeweser. Der Bereich gehört zu den Hochwassergebieten mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. nur bei Extremereignissen (HQextrem) die seltener als alle 100 Jahre eintreten. Damit unterscheidet sich der Änderungsbereich nicht von der Situation in der gesamten Gemeinde. Es handelt sich um einen geschützten Bereich.

Das Risiko wird von der Gemeinde, auch unter Berücksichtigung der möglichen Erhöhung der Wahrscheinlichkeit durch die Folgen des Klimawandels, als so gering eingestuft, dass es keinen ausschließenden Einfluss auf das Vorhaben hat.

4.2. Flächennutzungsplanung

Die wirksame Darstellung des FNPs umfasst im Geltungsbereich der 26. Änderung gem. Abb. 4 (gelbe Linie)

- Flächen für die Landwirtschaft (Weiße Flächen)
- Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (umrandet mit schwarzen Dreiecken und Punkten)

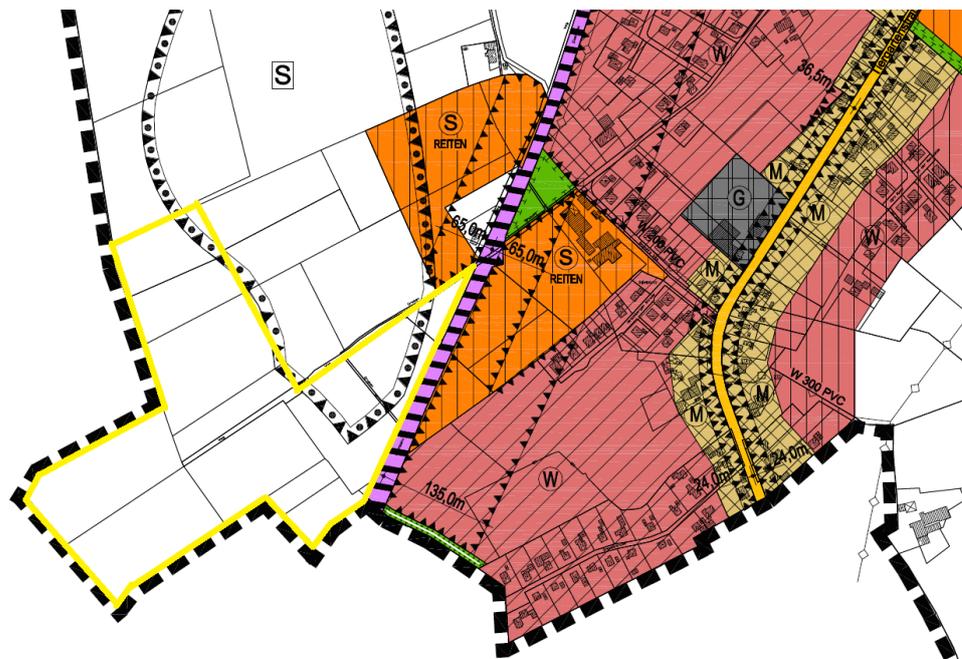
Unmittelbar nördlich befindet sich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reiten. Des Weiteren befindet sich östlich angrenzend die Darstellung der Bahnanlage und weitere Flächen für die Landwirtschaft im direkten Umfeld. Im weiteren Umfeld sind Wohnbauflächen (rot), gewerbliche Bauflächen (grau), Grünflächen (grün) und gemischte Bauflächen (hellbraun) dargestellt. Die östliche Sonderbaufläche „Reiten“ wurde im Rahmen der 11. Änderung des FNPs in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt für die angrenzenden Flächen, Flächen für die Landwirtschaft dar und hat ansonsten im näheren Umfeld keine

² https://www.nlwkn.niedersachsen.de/startseite/wasserwirtschaft/eg_hochwasserrisikomanagement_richtlinie/gefahren_und_risikokarten/gefahren-und-risikokarten-116763.html

weiteren Darstellungen. Zusätzlich gilt anzumerken, dass das Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet Rastede die angrenzenden Flächen als Gunstflächen darstellt.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Geltungsbereich der 26. Änderung gelb umrandet) o. M.



4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der geplanten FNP-Änderung und den nördlichen Reiterhof liegen keine verbindliche Bauleitplanung vor. Für die östlich, hinter den Bahnflächen befindlichen Bauflächen sind teilweise Wohngebiete und Mischgebiete mittels verbindlicher Bauleitplanung festgesetzt.

4.4. Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (LRP) von 2016 trifft in seinen Darstellungen Aussagen u. a. zum Landschaftsbild mit geringer Bedeutung, zu Baumreihen die im Änderungsbereich angrenzen und dem Zielkonzept der Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Boden, Wasser, Klima, Luft und das Landschaftsbild. Im Änderungsbereich befinden sich entwässerte Nieder- und Hochmoorböden mit besonderen Standorteigenschaften sowie Bereiche mit einer hohen Bedeutung für Weißstorchhorste mit potenziellem Hauptnahrungsgebiet (vgl. dazu detailliert im Umweltbericht).

„Der Landschaftsrahmenplan besitzt keine eigene Rechtskraft, sondern ist eine unabhangige Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege“³.

³ Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch, 2016, S. 2

Der Landschaftsplan der Gemeinde Jade trifft in seinen Darstellungen Aussagen zu Bereichen mit einer eingeschränkten / geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und keine besonderen Ziele und Maßnahmen.

4.5. Kriterienkatalog der Gemeinde Jade für PV-Freiflächenanlagen

Durch das Energiekonzept des Landkreises Wesermarsch ist das Gemeindegebiet der Gemeinde Jade vorab untersucht und in die o.g. Flächenkategorien eingeteilt worden. Darauf aufbauend wurden für die Gemeinde weitergehende Kriterien festgelegt, die bei der Entscheidung über einen Antrag zugrunde gelegt werden.

Es sollen vorrangig Gunstflächen aus dem regionalen Energiekonzept als Flächen für FFPV-Anlagen ausgewiesen werden. Zumeist ist es so, dass Flächen in Teilen als Gunstfläche, in Teilen als Restriktionsfläche dargestellt sind. Ist der überwiegende Flächenanteil als Gunstfläche dargestellt (wie bei dem Änderungsbereich der Fall), gilt diese grundsätzlich als Gunstfläche. Ist der überwiegende Anteil als Restriktionsfläche ausgewiesen, wird die Fläche grundsätzlich als Restriktionsfläche angesehen. An Gunstflächen angrenzende Restriktionsflächen können in die Planungen miteinbezogen werden, wenn dies in Bezug auf den Flächenzusammenhang oder die Flächengröße sinnvoll ist.

Um eine Zerstückelung bzw. einen „Flickenteppich“ bei der Entstehung von Solarparks zu vermeiden, wird eine Mindestgröße für das Plangebiet festgelegt. Das Plangebiet muss zusammenhängend mindestens 5 ha umfassen und mindestens 5 Megawatt installierte Leistung aufweisen. Größere Plangebiete werden bevorzugt.

Landwirtschaftlich wertvolle Böden (mit Bodenzahlen ≥ 40) sollen der Landwirtschaft weiterhin zur Verfügung stehen und daher nicht als Flächen für FFPV-Anlagen genutzt werden. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kann gegeben sein, wenn eine Fläche tatsächlich nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und abzusehen ist, dass sie auch in den kommenden Jahren nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet werden kann oder sich in einer Sonderbaufläche für Windenergie befindet.

Zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Umsetzungsmöglichkeit im Falle einer Ausweisung ist der Boden der Antragsfläche seitens des Vorhabenträgers vorab dahingehend zu überprüfen, ob zusätzliche Gründungsmaßnahmen für das Errichten einer standfesten PV-Anlage erforderlich werden und ob unter diesen Bedingungen ein wirtschaftlicher Betrieb der Anlage möglich ist.

Agri-PV Anlagen sind im Gemeindegebiet nicht gewollt. Flächen, die für FFPV-Anlagen ausgewiesen werden, sollen intensiv für die Solarstromerzeugung genutzt werden. Um Beeinträchtigungen aufgrund der Optik eines Solarparks zu vermindern, ist jeder Solarpark an den äußeren Grenzen zu begrünen (mindestens an den Seiten, die einer Wohnbebauung zugewandt sind). Die erzeugte Strommenge muss dem Stromnetz zugeführt werden können. Eine standortbedingte Nähe zu einem Netzverknüpfungspunkt sowie die Mitnutzung vorhandener Infrastruktur (z.B. durch einen vorhandenen Windpark) wird positiv gewertet.

Die Vorgaben des Kriterienkatalogs der Gemeinde Jade werden erfüllt. Es erfolgt eine genauere Einordnung der Fläche mit den Kriterien in Kap. 6.

4.6. Anhängige Fachplanungen

Fachplanungen, die den Änderungsbereich oder sein Umfeld betreffen, sind nicht bekannt.

5. Planungsziele

Die gesellschaftlich formulierten Klimaschutzziele erfordern eine schnelle Substitution fossiler Brennstoffe durch erneuerbare Energien. Dabei werden Windenergie und Photovoltaik als tragende Säulen angesehen, deren Ausbau erheblich gesteigert werden muss, um diesen Verpflichtungen nachzukommen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Umsetzung des Konzeptes zur Ansiedlung einer FFPV-Anlage vorbereitet werden. Somit bietet sich in der Gemeinde Jade die Möglichkeit auf lokaler Ebene einen Teil zum Erreichen der Klimaschutzziele beizutragen.

6. Konzeption

Innerhalb der Sonderbaufläche soll auf einer Fläche von rd. 10 ha eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Leistung von etwa 12.000 Kilowatt-Peak (kWp) errichtet werden. Die exakte Auslegungsplanung für die Verteilung der Photovoltaikmodule auf der Fläche soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) und der Bauantragsstellung final festgelegt werden. Der Betrieb der Photovoltaikanlage dient der umwelt- und ressourcenschonenden Art der dezentralen Stromerzeugung aus Sonnenenergie.

Die Fläche gliedert sich in mehrere Flurstücke. Die Gliederung ergibt sich aus den vorhandenen Gräben, die durch das Baufeld ziehen. Ein ausreichender Abstand der Bebauung zur Gewässeraufreinigung wird eingehalten. Gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden erfolgen. Die im Plangebiet vorhandenen Baumreihen sollen erhalten bleiben.

Die Fläche erfüllt die Vorgaben aus dem Kriterienkatalog der Gemeinde Jade. In Klammern erfolgt der Verweis auf die Punkte des Kriterienkatalogs. Lediglich ein kleiner Teil ist als Restriktionsfläche dargestellt, da aber der überwiegende Teil als Gunstfläche dargestellt ist, gilt diese mit Verweis auf den Kriterienkatalog der Gemeinde Jade grundsätzlich als Gunstfläche (1. Darstellung im regionalen Energiekonzept). Zudem sind die Bodenzahlen in diesem Bereich zwischen 28 und 35, sodass die landwirtschaftlich wertvollen Bereiche geschützt bleiben (3. Bodenqualität). Die Mindestgröße von 5 ha wird durch die Fläche erfüllt. Etwa die Hälfte der Fläche befindet sich im 200 m Korridor zu Schienenwegen des übergeordneten Netzes mit mindestens zwei Hauptgleisen, wo FFPV-Anlagen gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Da laut Kriterienkatalog der Gemeinde größere Flächen bevorzugt werden, sind zusätzliche Flächen, die sich nicht im 200 m Korridor aber auf Gunstflächen befinden, in den Änderungsbereich aufgenommen (2. Mindestgröße). Ziel der Planung ist es einen maximalen Energieertrag auf der Fläche zu ermöglichen. Daher wird auch eine „klassische“ Photovoltaik-Freiflächenanlage und keine Agri-PV Anlage geplant (5. Ausschluss von Agri-PV).

Die mögliche Eingrünung der Fläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt (6. Begrünung). Baugrunduntersuchungen erfolgen im Rahmen der Genehmigungsplanung (4. Baugrunduntersuchungen). Der Antrag auf Netzverknüpfung erfolgt im Laufe des Verfahrens (7. Netzverknüpfungspunkt).

7. Abwägung raumordnerischer Belange

Im regionalen Energiekonzept ist die Fläche teilweise als Siedlungsschwerpunkt bzw. Bebauungsplangebiet dargestellt. Für die im Kreisgebiet vorhandenen Siedlungsschwerpunkte werden keine Aussagen zur Eignung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen getroffen. In diesen Bereichen ist eine Detailprüfung seitens der Städte und Gemeinde durchzuführen. Die Kriterien können bei der Detailprüfung größtenteils auch auf den Siedlungsraum übertragen werden. Bestehende Restriktionen durch geltende Gesetze, Satzungen oder Verordnungen sind in jedem Fall einzuhalten. Nach Prüfung der Kriterien durch die Gemeinde sind keine Belange erkennbar, die einer Darstellung der Sonderbaufläche Freiflächenphotovoltaik entgegenstehen. Zudem befindet sich der Bereich, der im regionales Energiekonzept als Siedlungsschwerpunkt dargestellt ist, vollständig in dem 200 m Bereich zu den Bahnschienen, in dem FFPV-Anlagen gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert sind.

Im RROP sind größtenteils keine Darstellungen für die Fläche getroffen. Ein kleiner Bereich der Fläche befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktion. Im Landesraumordnungsprogramm heißt es, dass Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für FFPV-Anlagen nicht in Anspruch genommen werden sollen. Von dieser Soll Bestimmung kann durch regionale Energiekonzepte begründet abgewichen werden. Ein solches hat der Landkreis Wesermarsch erstellt. Gemäß der 1. Änderung des RROPs wurde die Ausschlusswirkung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft aufgehoben und dort können im Einzelfall Anlagen errichtet werden. Zudem handelt sich nur um einen sehr kleinen Bereich der geplanten Sonderbaufläche, der sich in dem Vorbehaltsgebiet befindet, weswegen keine große Einschränkung des Vorbehaltsgebietes resultiert.

Neben der Aufhebung des Ausschlusses von FFPV-Anlagen in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft wurde auch der Grundsatz der Raumordnung aufgenommen, dass bei der bauleitplanerischen Ausweisung von Freiflächen für Photovoltaikanlagen das regionale Energiekonzept berücksichtigt werden soll. Der Bereich der geplanten Sonderbaufläche, der als Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aus dem RROP dargestellt ist, ist im regionalen Energiekonzept als Gunstfläche dargestellt und somit als ein Bereich, der sich potenziell für FFPV-Anlagen eignet.

Aufgrund der genannten Argumente, vor allem mit Blick auf das regionale Energiekonzept des Landkreises Wesermarsch, kann der raumordnerische Grundsatz aus dem Landesraumordnungsprogramm zu Gunsten der hier geplanten Sonderbaufläche Freiflächenphotovoltaik abgewogen werden.

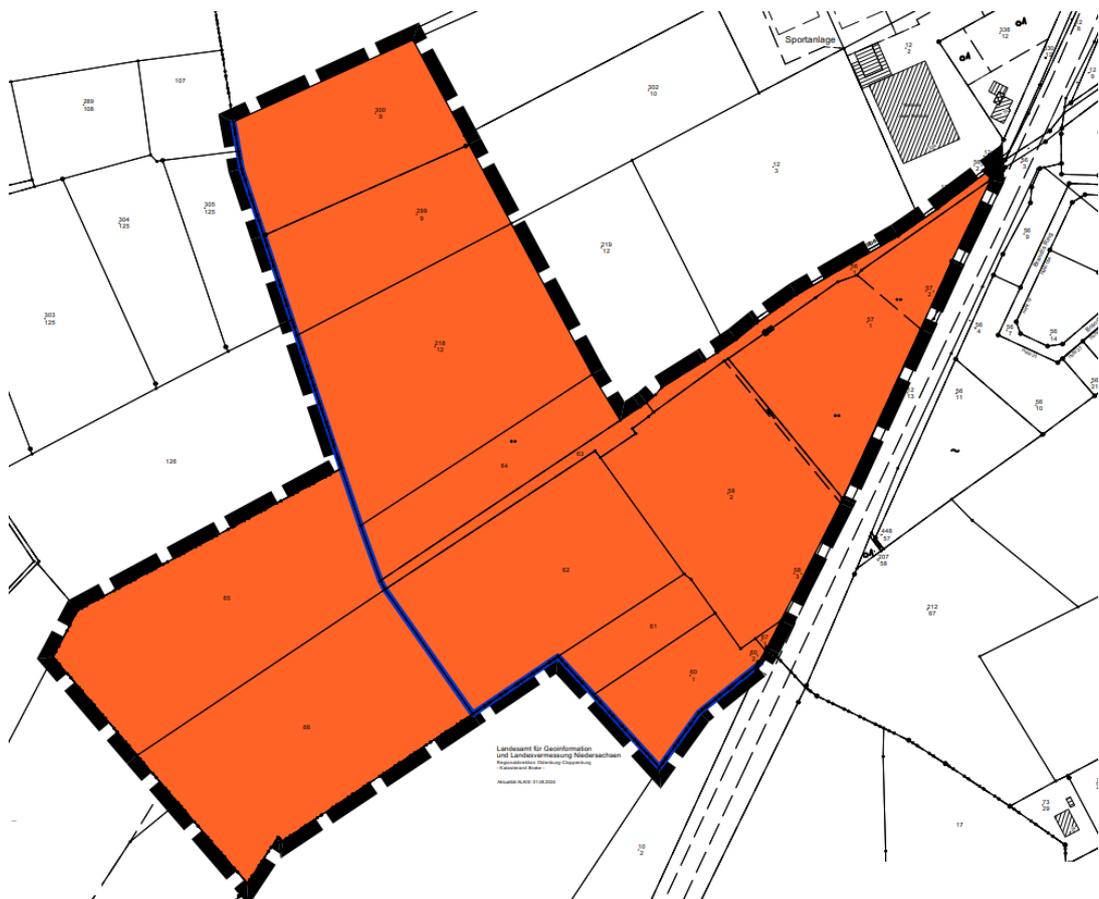
8. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

8.1. Zeichnerische Darstellungen

Es wird eine Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ (S) dargestellt, welches die vorbereitende Grundlage zur planungsrechtlichen Umsetzung v. g. Konzeption der Photovoltaik-Freiflächenanlage bildet.

Die Abgrenzung der Sonderbaufläche resultiert aus der Umgrenzung der Flurstücke.

Abb. 5: Auszug aus der Planzeichnung der 26. Änderung des FNPs o. M.



8.2. Textliche Darstellungen

Die textliche Darstellung dient dazu, für die dargestellte Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ die zulässigen Unterarten der zulässigen Nutzung in ihrer Ausdehnung zu regulieren. Dies betrifft die Errichtung Photovoltaik-Freiflächenanlagen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen wie z. B. Trafostationen und Übergabestationen, Wartungs- und Aufbauflächen sowie Anlagen zur Wandlung, Speicherung und Transport erneuerbarer Energien.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten

von baulichen Anlagen sollen gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Es erfolgen zeichnerische Übernahmen - sofern sie auf der Maßstabsebene des FNP sinnvoll sind - die bei der späteren Festsetzung in den folgenden B-Plänen sowie der folgenden Genehmigung im Baugenehmigungsverfahren.

9.1. Gewässer II. und III. Ordnung

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich mit dem Heubulter Wasserzug ein Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade. Weitere Gewässer III. Ordnung sind vorhanden, werden aber erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

Im Räumuferstreifen des Gewässers liegt auch der gesetzlich festgelegte Gewässerrandstreifen entsprechend § 91 NWG.

9.2. Textliche Übernahmen

Darüber hinaus sind textliche Übernahmen vorhanden, die dann v. a. bei der verbindlichen Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren beachtlich sind.

9.2.1. Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 58 NWG)

In dem 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen entlang des Heubulter Wasserzug (Gewässer II. Ordnung) und 3 Meter breiten Gewässerrandstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante entlang der Gewässer III. Ordnung, gelten die Bestimmungen des § 38 des WHG i. V. m. § 58 NWG. Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

9.2.2. Räumuferzone (§ 8 der Satzung des Entwässerungsverbandes Jade)

Die Räumuferzone beginnt an der Böschungsoberkante und ist entlang der Gewässer II. und III. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade 10 Meter breit. Hier gelten die Bestimmungen des Entwässerungsverbandes Jade. Dieser Bereich ist von Anpflanzungen und insbesondere baulichen Anlagen freizuhalten. Der Verband kann Ausnahmen von den Beschränkungen der Satzung in begründeten Fällen zulassen.

10. Hinweise

Es erfolgen Hinweise - sofern sie auf der Maßstabsebene des FNP sinnvoll sind - die bei der späteren Festsetzung in den folgenden B-Plänen sowie im Baugenehmigungsverfahren beachtlich sind.

10.1. Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

10.2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 dem Landkreis Wesermarsch als Unterer Denkmalschutzbehörde oder der Abteilung Archäologie des Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441 / 205766-15 gemeldet werden. 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 Arbeiten gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden

10.3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden, welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

10.4. Bodenschutz

Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen. Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Verwertung von anfallenden Böden ist unter Beachtung der Mantelverordnung durchzuführen. Entsprechend der angestrebten Verwertung ist die Ersatzbaustoffverordnung oder die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten.

10.5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau-, Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Grundstück verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Ansprechpartner ist der Landkreis Wesermarsch, Fachbereich Umwelt. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahme muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Verwertung von

anfallenden Böden ist unter Beachtung der Mantelverordnung durchzuführen. Entsprechend der angestrebten Verwertung ist die Ersatzbaustoffverordnung oder die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten.

10.6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Nordenham zu benachrichtigen

10.7. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten / Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

10.8. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

11. Umweltbericht

Die Gemeinde hat dem Bauleitplan einen Umweltbericht mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes beizufügen. Gemäß § 2 a BauGB, bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht liegt als gesondertes Dokument vor.

12. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

13. FFH-Verträglichkeitsprüfung

Die Prüfung erfolgt im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung erfolgt im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

15. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 21.01.2025

i.A. M. A. Gerke Galts

S:\Jade\12512_FFPV_Bürgersolarpark\06_F-
Plan\01_Vorentwurf\Begründung\2025_01_21_12512_FNP_Beg_V.docx