



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

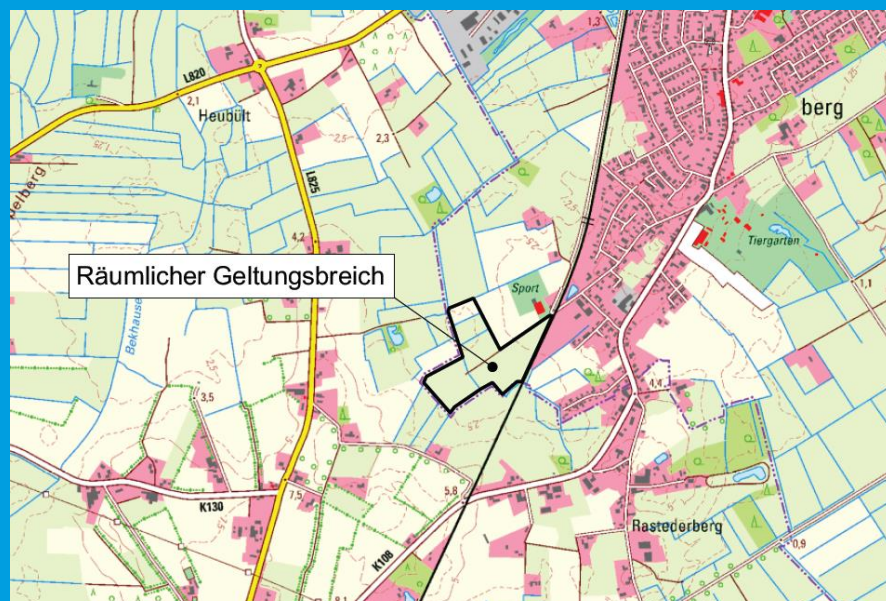
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 74 „SOLARPARK SÜD- LICH DER REITHALLE JADERBERG“ Begründung - Vorentwurf

Gemeinde Jade



PROJ.NR. 12512 | 21.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und Planungsziele.....	5
2.	Planungsgrundlagen.....	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Bestandssituation	6
4.	Planungsvorgaben	7
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplanung	11
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung	13
4.4.	Landschaftsrahmenplan	13
4.5.	Kriterienkatalog der Gemeinde Jade für PV-Freiflächenanlagen	14
4.6.	Anhängige Fachplanungen	15
5.	Konzeption	15
6.	Abwägung raumordnerischer Belange.....	15
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	16
7.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.2.	Überbaubare Grundstücksflächen	16
7.2.1.	Sonstige freizuhaltende Bereiche.....	16
7.3.	Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	17
7.4.	Private Zuwegung	17
7.5.	Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen	17
7.6.	Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen.....	17
7.7.	Örtliche Bauvorschriften.....	18
7.7.1.	Geltungsbereich	18
7.7.2.	Farbgebung	18
7.7.3.	Werbeanlagen	18
7.7.4.	Lichtanlagen	18
7.7.5.	Einfriedungen.....	19
8.	Oberflächenentwässerung	19

9.	Sicherung der Erschließung	19
9.1.	Löschwasser / Brandschutz	19
9.2.	ELT-Anbindung / Ableitung der gewonnenen Energie	19
10.	Nachrichtliche Übernahmen	19
10.1.	Gewässer II. und III. Ordnung	20
10.2.	Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 58 NWG)	20
10.3.	Räumuferzone (§ 8 der Satzung des Entwässerungsverbandes Jade)	20
11.	Hinweise	20
11.1.	Baunutzungsverordnung	20
11.2.	Bodenfunde	20
11.3.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten	21
11.4.	Bodenschutz	21
11.5.	Verwendung überschüssigen Bodens	21
11.6.	Abfallentsorgung	21
11.7.	Kampfmittel	22
11.8.	Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern	22
11.9.	Artenschutz	22
11.10.	Einsichtnahme in technische Vorschriften	22
12.	Flächenbilanz	22
13.	Umweltbericht	22
14.	Eingriffsregelung	23
15.	FFH-Verträglichkeitsprüfung	23
16.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	23
17.	Verfahrensvermerke	23
18.	Zusammenfassende Erklärung	23

1. Planungsanlass und Planungsziele

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, der die Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und in kleinen Bereichen als Gebiet mit wertvollen Rohstoffvorkommen (Sand) ausweist wird parallel in der 26. Änderung zu eine Sonderbaufläche (S) „Freiflächenphotovoltaik“ geändert.

Ziel der Gemeinde ist es aus der dargestellten Sonderbaufläche des Flächennutzungsplanes (FNP), durch verbindliche Bauleitplanung, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 74 Sondergebiet (SO) Freiflächenphotovoltaik „Solarpark südlich der Reithalle Jaderberg“ zu entwickeln.

Im Rahmen der Planung wird die Erstellung eines Umweltberichts notwendig, in dem auch detailliert die notwendige Eingriffs-/Ausgleichsberechnung nach Naturschutzrecht und die Vorprüfung des Artenschutzes durchgeführt werden.

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 des Bebauungsplanes Nr. 74 „Solarpark südlich der Reithalle Jaderberg“ 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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- 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. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereiches (Grenzen der festgesetzten Sondergebiete) 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 Geltungsbereich. 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

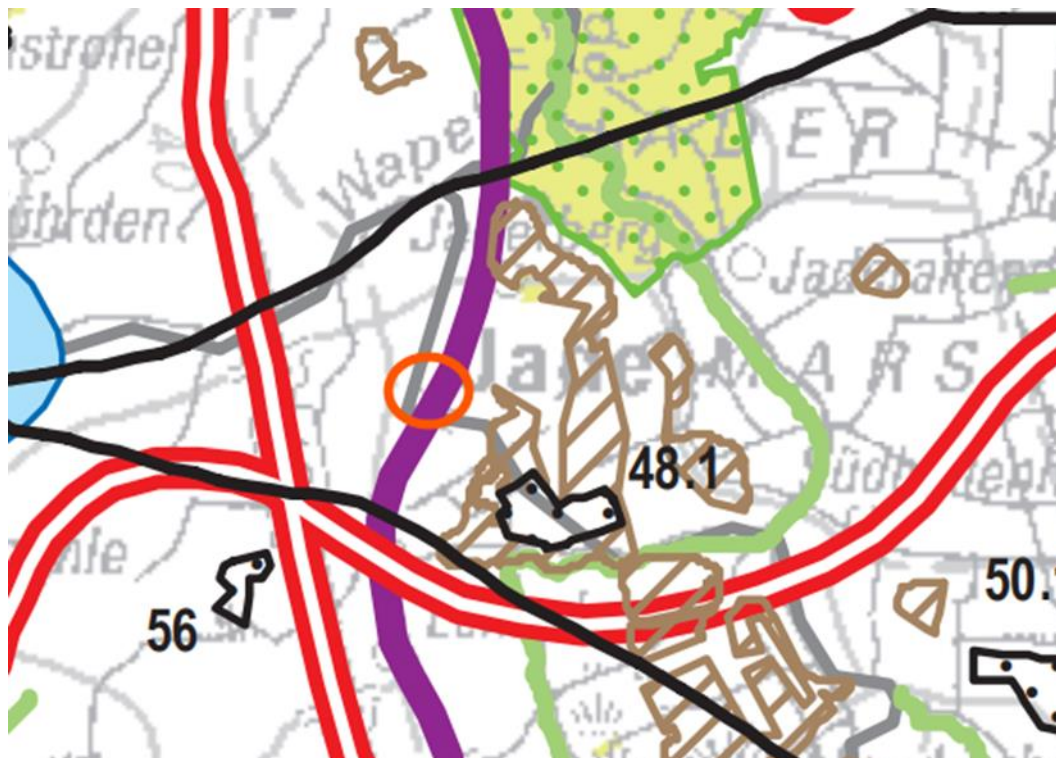
Das **Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** aus Jahr 2017 mit Änderungen von 2022 enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Darstellungen.

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 Geltungsbereiches (oranjer Kreis) o. M.



Aus der zeichnerischen Darstellung ergeben sich mit den Vorranggebieten als Ziele der Raumordnung keine, die der Aufstellung des B-Planes widersprechen.

Das LROP 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich.

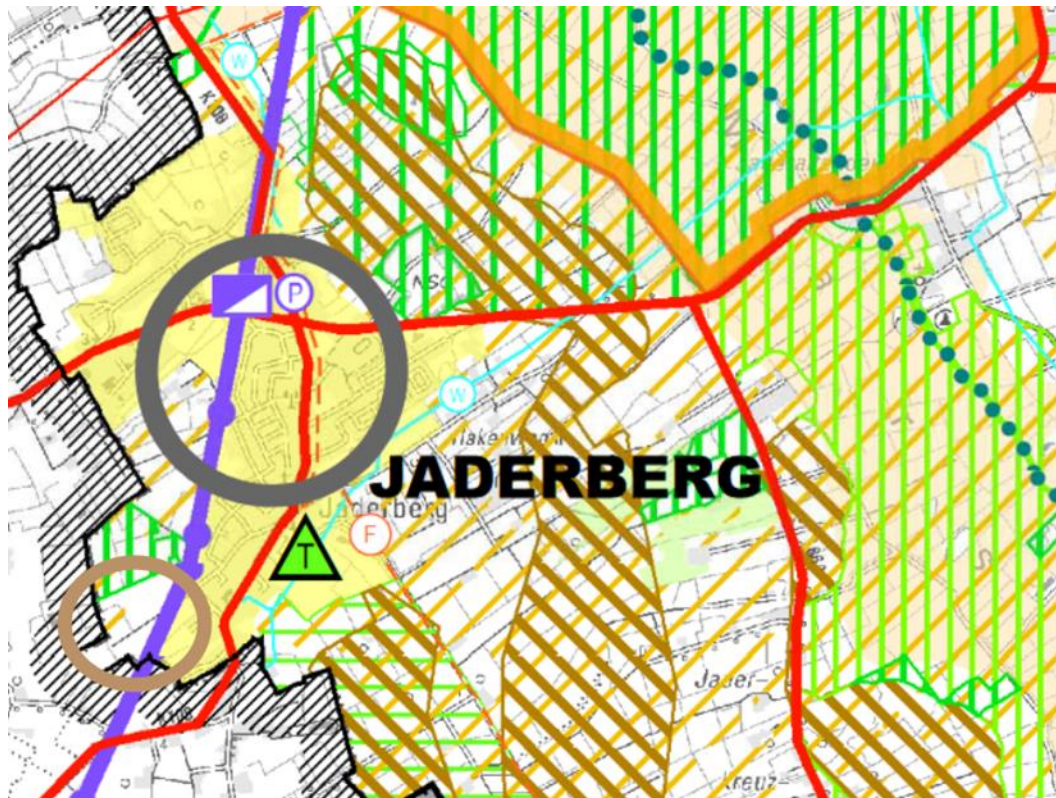
Das RROP weist für das nähere Umfeld gem. Abb. 2

- Östlich angrenzend eine 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 Geltungsbereiches (braun umkreist) 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.“

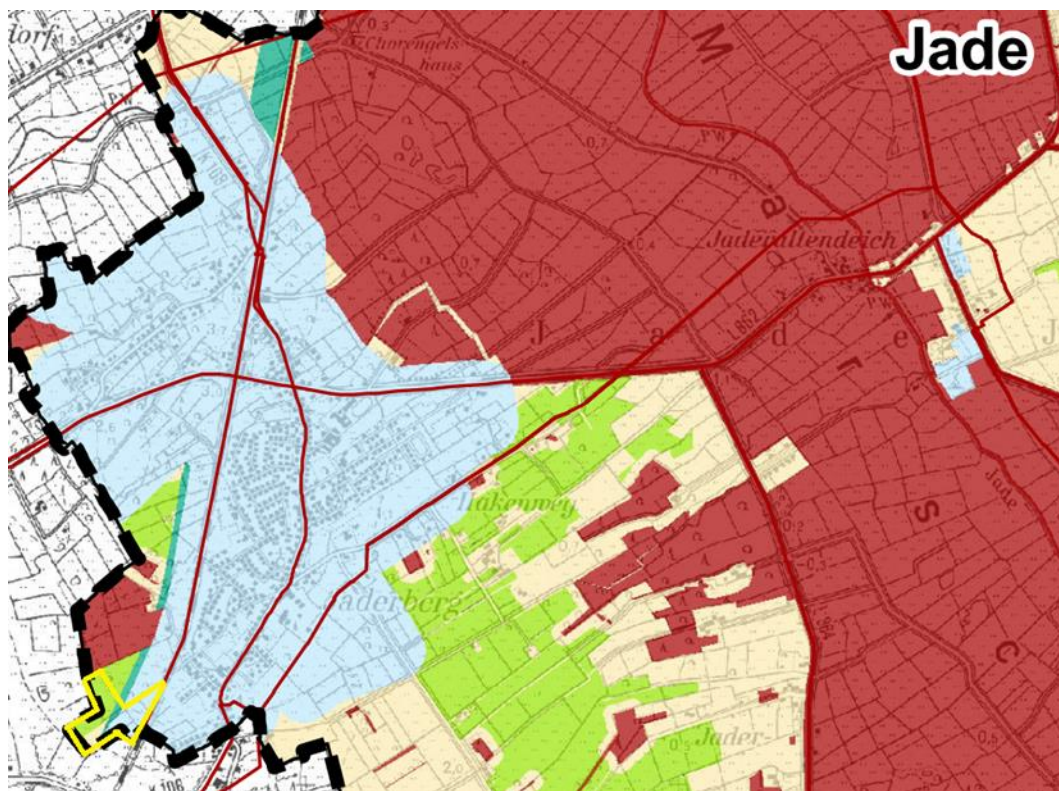
Die in der vorliegenden Bauleitplanung überplanten Flächen befindet sich nur zu einem kleinen Anteil in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion, weswegen hier generell ein Grundsatz der Landesplanung entgegenstehe (die Abwägung erfolgt innerhalb der 26. Änderung des Flächennutzungsplans). 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 Geltungsbereiches (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 der Festsetzung des Sondergebietes im Bebauungsplan 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 der parallelen 26. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Darstellungen des regionalen Energiekonzept zur Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen weisen große Bereiche des Geltungsbereiches 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 § 2 b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen befindet und somit FFPV-Anlagen dort 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 Geltungsbereich 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.

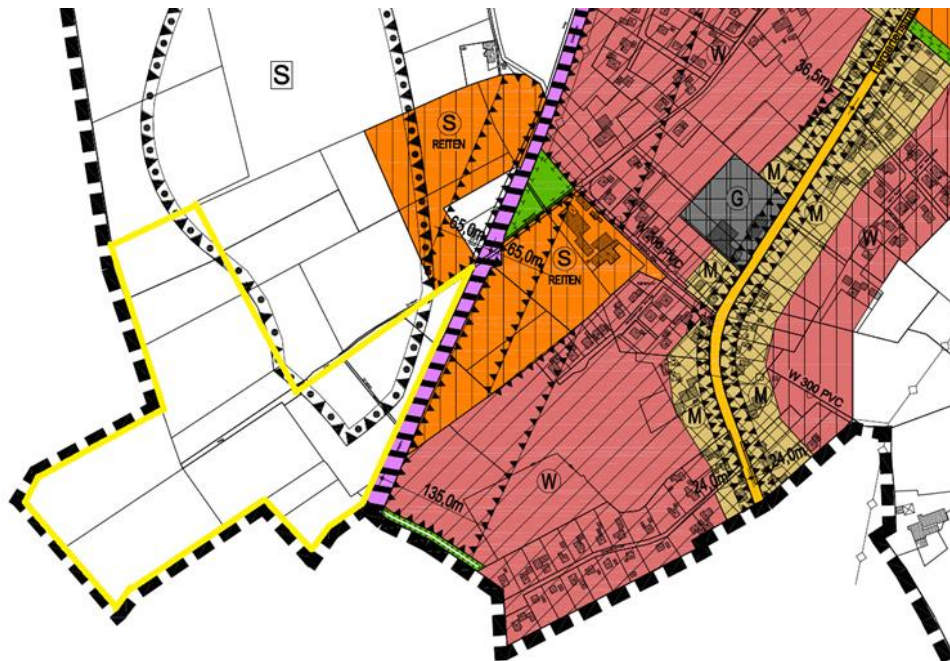
4.2. Flächennutzungsplanung

Der B-Plan Nr. 74 „Solarpark südlich der Reithalle Jaderberg“ der Gemeinde Jade wird im Parallelverfahren gem. § 8 (2) BauGB mit der 26. Änderung des FNPs aufgestellt.

In der wirksamen Darstellung des FNPs erfolgt für den Geltungsbereich noch keine Darstellung einer Sonderbaufläche (S) für Freiflächenphotovoltaik, aus denen das geplante Sondergebiet eines B-Planes hätte entwickelt werden können. Dies erfolgt im Rahmen der 26. Änderung des FNPs.

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

Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Geltungsbereich des B-Planes gelb umrandet) o. M.



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

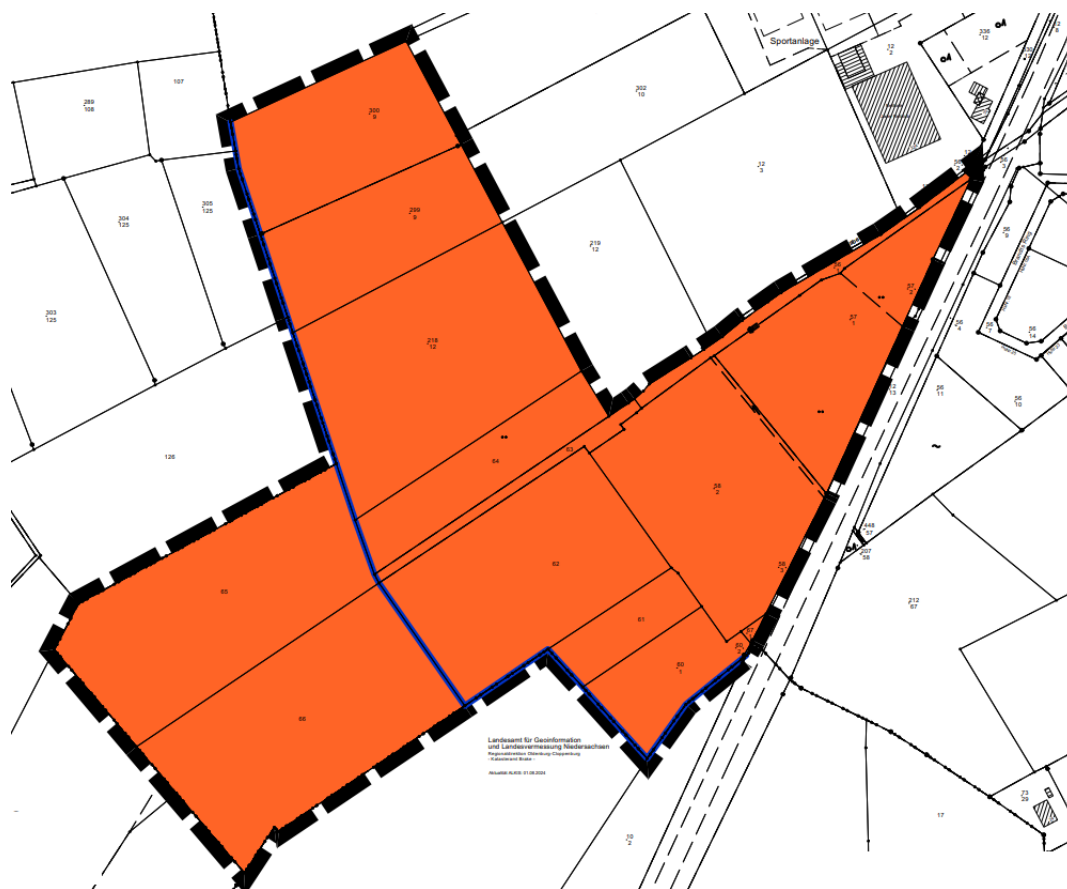
- Flächen für die Landwirtschaft (Weiße Flächen)
- Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (umrandet mit schwarzen Dreiecken und Punkten)

Unmittelbar nördlich angrenzend befinden sich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reiten. Die Sonderbaufläche Reiten östlich der Bahnschienen wurde im Rahmen der 11. Änderung des FNPs in eine Wohnbaufläche geändert. 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.

In der parallelen Änderung des FNPs (Abbildung 5) erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche mit einer Größe von ca. 10 ha.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt für die angrenzenden Flächen, Flächen für die Landwirtschaft dar und hat ansonsten im näheren Umfeld keine weiteren Darstellungen. Zusätzlich gilt anzumerken, dass das Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet Rastede die angrenzenden Flächen als Gunstflächen darstellt.

Abb. 5: Darstellung der parallelen 26. Änderung des Flächennutzungsplanes o. M.



4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den nördlichen Reiterhof liegen keine verbindliche Bauleitplanung vor. Für die östlich, hinter den Bahnhöfen befindlichen Bauflächen sind teilweise Wohngebiete und Mischgebiete mittels verbindlicher Bauleitplanung festgesetzt.

4.4. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (LRP) von 2016 trifft in seinen Darstellungen Aussagen u. a. zum Landschaftsbild mit geringer Bedeutung, zu Baumreihen die im Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 unabgestimmte Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege“³.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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

³ Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch, 2016, S. 2

Netzverknüpfungspunkt sowie die Mitnutzung vorhandener Infrastruktur (z. B. durch einen vorhandenen Windpark) wird positiv gewertet.

Eine Einordnung der Fläche in den Kriterienkatalog der Gemeinde Jade erfolgte bereits in der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Fläche erfüllt die Kriterien des Kriterienkataloges. Lediglich die Bodenuntersuchungen und der Antrag auf Netzverknüpfung erfolgen im Laufe des Verfahrens.

4.6. Anhängige Fachplanungen

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

5. Konzeption

Innerhalb des Sondergebietes soll 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 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 Modulaufständigung folgt dem vorhandenen Geländere Relief, so dass zum Bau der Photovoltaikanlage keine Planierung, Aufschüttung oder Abgrabung erforderlich ist. Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt in Abhängigkeit von der Geländeneigung etwa zwischen 2,00 bis 5,00 Meter.

Nach aktuellem Stand ist keine durchgehende Eingrünung der Anlage vorgesehen, da keine Seite direkt einer Wohnbebauung zugewandt ist. Lediglich an der Ostseite in Richtung der Reithalle ist ein 3 m breiter Anpflanzungsstreifen vorgesehen. Zum östlichen Wohngebiet ist durch die bereits bestehende Lärmschutzwand der Bahnstrecke von keiner Sichtbeziehung auszugehen. Eingrünungen zur Bahnlinie werden als nicht notwendig erachtet. Mögliche Blendwirkungen werden durch ein Blendschutzgutachten untersucht.

6. Abwägung raumordnerischer Belange

Auf die Abwägung der raumordnerischen Belange wurde bereits in der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen, daher werden diese dort mehr detailliert thematisiert. Die Festsetzung des Sondergebietes Freiflächenphotovoltaik ist mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

Die Fläche erfüllt zudem die Vorgaben aus dem Kriterienkatalog der Gemeinde Jade, was auch detaillierter in der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes beschrieben ist.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- zugehörige Nebenanlagen wie z. B. Einfriedung, Trafostationen und Übergabestationen, Maßnahmen des Brandschutzes, der Überwachung, sowie Wartungs- und Aufbauflächen, die den vorgenannten Nutzungszwecken dienen und
- Anlagen zur Wandlung, Speicherung und Transport erneuerbarer Energien

Damit wird gewährleistet, dass alle im Sondergebiet vorgesehenen Anlagen und Nutzungen abschließend benannt sind, die zur Erreichung seines Zweckes absehbar notwendig sind.

Mit der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen der PV-Nutzung und Regelungen von Ausnahmen, wird den zu erwartenden Anlagentypen Rechnung getragen. Dabei ist berücksichtigt, dass die Bauhöhe der Module der PV-Anlagen max. 4 m über Geländeoberkante (GOK) liegen wird.

Da die festgesetzte zulässige Grundfläche(-anzahl) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird eine „relativ“ hohe Zulässigkeit notwendig.

Um der bei PV-Anlagen typischen Diskrepanz zwischen der überdeckten Grundstücksfläche und dem tatsächlich mit baulichen Anlagen in den Boden eingreifenden Teile gerecht zu werden, wird gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl für die bodenversiegelnden Teile gesondert geregelt. Damit liegen auch aussagekräftigere Annahmen für die Beurteilung der zulässigen Anlagen im Umweltbericht vor.

7.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Um die optimale Ausnutzung der Flächen zur Erzeugung der erneuerbaren Energie zu ermöglichen werden großzügig bebaubare Bereiche mittels Baugrenzen festgesetzt.

7.2.1. Sonstige freizuhaltende Bereiche

Entlang der angrenzenden und innerhalb des Plangebietes befindlichen Gewässer II. und III. Ordnung sind die Uferbereiche freizuhalten. Das gleiche gilt für die Baumreihen, wo die Erhaltung von Gehölzbeständen festgesetzt ist und die Bereiche die zum Anpflanzen von Sträuchern vorgesehen sind. Ansonsten wird eine Baugrenze von 3 m vom Geltungsbereich festgesetzt.

7.3. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Es wird eine private Grünfläche für die Grenzgräben angrenzend an die benachbarten Flurstücke und zwischen den Flurstücken festgesetzt, um diese und ihre Uferbereiche zu sichern. Einzige Ausnahme ist hierbei eine Grütze, die als Gewässer III. Ordnung eingeordnet ist und sich auf dem Flurstück 218/12 befindet und aufgrund ihrer Größe nicht als private Grünfläche festgesetzt wird, jedoch bei Umsetzung der Planung erhalten bleibt. Die Flächen, welche keine Gewässer sind, sind folglich als Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechtes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung und sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten. Die Gewässer und Uferböschungen sind in einem natürlichen Zustand zu erhalten. Eine nachteilige Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur (z. B. Befestigung oder Verbau der Ufer) ist nicht zulässig.

7.4. Private Zuwegung

Um die Erschließung des Plangebietes zu sichern wird ein Bereich als private Zuwegung festgesetzt.

7.5. Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen

Am Rande und teilweise in der Fläche befinden sich Gehölzbestände mit Eichen und Birken, die im Rahmen der Planung zu erhalten sind. Eine Erhaltungsfestsetzung für Bäume und Gehölzbestände schützt die Bäume und bewahrt damit die ökologische Vielfalt innerhalb der geplanten Freiflächenphotovoltaik-Anlage. Dies ist notwendig, um die lokale Biodiversität zu schützen und wertvolle Lebensräume für Tiere zu erhalten. Gleichzeitig tragen diese Gehölze zur Landschaftsästhetik bei. Durch ein Nachpflanzgebot wird die Erhaltung der hier vorhandenen Gehölzbestände und dessen städtebauliche Funktion dauerhaft gesichert.

7.6. Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen

Nordöstlich ist ein 3 m breiter Anpflanzstreifen mit einer Hecke vorgesehen, um die FFPV-Anlage besser in das Landschaftsbild zu integrieren. An den Bereichen des Gewässer III. Ordnung werden zwischen der Anpflanzung und dem Graben (welcher als private Grünfläche festgesetzt wird) zusätzliche 3m freigehalten, um die Aufreinigung des Grabens sicherzustellen. Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein 3 m breiter Anpflanzungsstreifen mit einer 2-reihigen Anpflanzung mit Sträuchern vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten oder bei Ausfall durch gleichwertige zu ersetzen. Neu gepflanzte Hecken sollen eine Auswahl (mindestens drei unterschiedliche Arten) ortstypischer Gehölze enthalten. Sie sind in Gruppen 3-5 Stück gleicher Art flächendeckend zu pflanzen. Nach der Anpflanzung ist die neu gepflanzte Hecke fünf Jahre lang von einem 1,5 m hohen Wildschutzzaun zu umzäunen, um die Hecke vor Wildverbiss zu schützen.

Straucharten:

Corylus avellana (Gemeine Hasel)

Crataegus monigyna (Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Frangula alnus (Faulbaum)

Prunus padus (Frühe Traubenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hundsrose)

Salix aurita (Ohrweide)

Salix cinerea (Grau-Weide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Schneeball)

7.7. Örtliche Bauvorschriften

7.7.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74 und wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) festgesetzt.

Diese dienen neben dem möglichst zurückhaltenden und verträglichen optischen Einfügen der zulässigen Anlagen und Nebenanlagen in das Orts- und Landschaftsbild auch der Wahrung einer damit bewirkten weniger störenden einheitlichen Erscheinung technischer Anlagen sowie im Falle der Einfriedungen, der Begünstigung von Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

7.7.2. Farbgebung

Die Fassaden von Transformatoren- und Stromübergabestationen sind in einem mattierten, grünen Farbton vorzusehen. Einfriedungen sind in einem mattierten, grünen Farbton zu gestalten.

7.7.3. Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Werbeanlagen und Werbeflächen nicht zulässig. Ausgenommen ist die Eigenwerbung des Herstellers bezogen auf den installierten Anlagentyp. Die Werbeaufschrift ist bei PV-Anlagen auf die Transformatorenstationen zu beschränken. Lichtwerbung oder die Beleuchtung der Werbeschrift sowie Werbeaufschriften mit reflektierender oder fluoreszierender Wirkung sind unzulässig.

7.7.4. Lichtanlagen

Beleuchtungskörper an baulichen Anlagen und eigenständige Außenleuchten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Beleuchtungen für Wartungsarbeiten.

7.7.5. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen als transparente Zaunanlage (Maschendraht-, Gittermatte) mit einer max. Höhe einschließlich Übersteigschutz von 2,50 m über Geländeoberkante (GOK).

8. Oberflächenentwässerung

Der Reihenabstand zwischen den Modulen von 2,00 bis 5,00 m stellt unversiegelte Flächen dar, auf denen das Niederschlagswasser auf dem Boden ungehindert versickern kann. Auf den Modultischen läuft das Regenwasser über die Tropfkanten ab und verteilt sich auf dem Boden, so dass auch auf diesen Flächen keine Bodenversiegelung im klassischen Sinne entsteht, welche eine signifikante Behinderung der Regenwasserinfiltration verursachen würde. Die PV-Module verhindern, dass das Regenwasser direkt auf den Boden trifft, jedoch steht die Fläche unter den Modulen weiterhin für die Versickerung von Regenwasser zur Verfügung. Eine totale Versiegelung verursachen lediglich die Nebenanlagen, die aufgrund der geringen Grundflächen jedoch vernachlässigbar klein ist.

Das überschüssige Niederschlagswasser, das nicht versickert, fließt auf der Fläche des Plangebietes aktuell in die angrenzenden Gewässer II. und III. Ordnung. Diese Entwässerung bleibt auch nach Errichtung der PV-Freifläche unverändert erhalten.

9. Sicherung der Erschließung

Die Verkehrserschließung der Flächen erfolgt über die Straße „Alter Moorstrich“, diese führt auf die L 862 „Raiffeisenstraße“. Die Anbindung an das örtliche Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsnetz ist aufgrund fehlender Aufenthaltsräume innerhalb des Sondergebietes nicht erforderlich.

9.1. Löschwasser / Brandschutz

Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz für die neu zu errichtenden PV-Anlagen sind im nachgeordneten Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Stelle der Landkreisbehörde rechtzeitig vor Baubeginn festzulegen und gemäß Brandschutznachweis umzusetzen. Insbesondere sind dabei erforderliche Löscheinrichtungen, gewaltfreier Zugang und Feuerwehr-Zufahrten zu berücksichtigen. Ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 mit Objektbeschreibung und Maßnahmen-darstellung im Havariefall ist vor Inbetriebnahme in 3-facher Ausfertigung bei der Rettungsleitstelle zu hinterlegen. Eine Einweisung der örtlichen Feuerwehr mit regelmäßig wiederkehrenden Übungen wird empfohlen.

9.2. ELT-Anbindung / Ableitung der gewonnenen Energie

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt am zugewiesenen Netzverknüpfungspunkt und wird vom Investor eigenständig organisiert, wie auch die ggf. erforderliche Anbindung an das Telekommunikationsnetz. Der Antrag auf Netzverknüpfung wird im Laufe des Verfahrens erfolgen.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Bebauungsplan vermerkt werden.

10.1. 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. Die Gewässer werden aus maßstäblichen Gründen nicht gesondert dargestellt und durch private Grünflächen (siehe Kap. 7.3. gesichert).

10.2. 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. Der Gewässerrandstreifen wird zur Wahrung der Lesbarkeit zeichnerisch nicht gesondert dargestellt. Er wird freigehalten, da er sich zum Einen innerhalb der privaten Grünfläche und zum Anderen außerhalb der Baugrenzen befindet.

10.3. 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.

11. Hinweise

11.1. Baunutzungsverordnung

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

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. 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.

11.6. Abfallentsorgung

Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist.

Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können

11.7. 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 Gemeinde Jade zu benachrichtigen.

11.8. 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.

11.9. 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.

11.10. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden DIN, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Jade, Jader Straße 47, 26349 Jade, eingesehen werden.

12. Flächenbilanz

Sondergebiet	97.277 m ²
(davon Fläche für Erhaltung von Gehölzbeständen)	4.943 m ²
(davon Fläche zur Anpflanzung)	706 m ²
Private Grünfläche	5.116 m ²
Private Zuwegung	1.513 m ²
Geltungsbereich	103.720 m ²

13. Umweltbericht

Die Stadt hat dem Bauleitplan einen Umweltbericht mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes beizufügen. Gemäß des § 2 a BauGB, bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

14. Eingriffsregelung

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

15. FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

16. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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

17. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 13.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Solarpark südlich der Reithalle Jaderberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über öffentliche Auslegung vom bis

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Jade zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Jade in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 74 „Solarpark südlich der Reithalle Jaderberg“ gefasst.

18. Zusammenfassende Erklärung

(wird zum Satzungsbeschluss ergänzt)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 21.01.2025

i. A. M. A. Gerke Galts

S:\Jade\12512_FFPV_Bürgersolarpark\05_B-
Plan\01_Vorentwurf\Begründung\2025_01_16_12512_BP_Beg_V.docx