

Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. XII

„Sondergebiet – Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich der Märschendorfer Straße“

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 Stadt Lohne den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XII „Sondergebiet – Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich der Märschendorfer Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lohne, den

Dr. Voet
Bürgermeisterin

SIEGEL

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XII „Sondergebiet – Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich der Märschendorfer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XII „Sondergebiet – Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich der Märschendorfer Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Lohne, den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XII „Sondergebiet – Freiflächen-Photovoltaik- Anlage südlich der Märschendorfer Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den

Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XII „Sondergebiet – Freiflächen- Photovoltaik- Anlage südlich der Märschendorfer Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Lohne, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XII „Sondergebiet – Freiflächen- Photovoltaik- Anlage südlich der Märschendorfer Straße“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

Plangrundlage

Karte:

Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000

Quelle:

Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 11

Herausgebervermerk:

LGLN

© 2024 , Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 21.02.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lohne, den

M.Sc. Axel Timmen
(Öffentl. Best. Verm.-Ing)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Lohne, den

Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Nds. Bauordnung (NBauO)

vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) 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 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)

vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) geändert worden ist.

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2024)

Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 11

Stand: .04/2024

Teilgeltungsbereich 1

SO 1

Freiflächenphotovoltaik

0,8

Teilgeltungsbereich 2

SO 2

Freiflächenphotovoltaik

0,8

Märschendorfer Straße - K 283

Maßstab 1:2000

10 m

50 m

nord

Textliche Festsetzungen

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

(1) In den sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik sind Anlagen zulässig, die der Stromerzeugung aus Sonnenenergie dienen (Solarmodule), einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichtern, Trafostationen, Monitoringcontainern, Batterien, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).

(2) Zulässig sind ausschließlich Modultische, die durch Pfahlgründung getragen werden.

(3) 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, der durch die Grundfläche der Solarmodule in der lotrechten Projektion der Modulkanten sowie durch Fundamente, Wege und sonstige Nebenanlagen überdeckt werden darf.

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

(1) Die Höhe der Solarmodule darf 2,50 m nicht übersteigen, die Unterkante der Module darf 0,5 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 Einfriedungen und Wege.

§ 5 Pflanzerecht und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke aus folgenden Arten anzulegen: Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Sal-Weide (Salix caprea). Es sind Sträucher, Baumschulqualität 2 x verpflanzt, 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 3,5 m ist zulässig.

§ 6 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:

• eine ausschließlich organische Düngung bis max. 50 kg N/ha/a;

• mindestens eine einmalige und maximal eine zweimalige Mahd pro Jahr.

(2) 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

Leitungsbetreiber

- Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Innerhalb des Leitungsschutzbereichs unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Jegliche Höhenarbeiten, Erdarbeiten, baulichen Maßnahmen und Gehölzpflanzungen sind nur mit Zustimmung und in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber der querenden oberirdischen Freileitung zulässig. Es wird auf den Leitungsbetreiber verwiesen.

Archäologische Bodenfunde

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder 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, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten 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 Vechta 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.

Artenschutz

- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege hinausgehen.

Informationsgrundlagen

- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Lohne im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Bergbau

- Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Münsterland für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der OEG.

Hochspannungs-Freileitung

- Der Verlauf der das Plangebiet querenden Hochspannungs-Freileitung wird nachrichtlich übernommen.

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

SO

Sonstige Sondergebiete

Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaik

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch

Grünflächen

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Nds. Bauordnung (NBauO)

vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) 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 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)

vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) geändert worden ist.

Übersichtsplan M 1:5000

Kartengrundlage: LGLN 2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XII

"Sondergebiet - Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich der Märschendorfer Straße"

Blatt 1

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.

§ 4 (1) BauGB Behördenbet.

§ 2 (2) BauGB Öffentl. Ausl.

§ 4a (2) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.

§ 13a BauGB-B-Planer der TVG/Greifentelung

§ 10 BauGB Satzung