

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan Nr. 195 "Sondergebiet Windenergie/Photovoltaikfreiflächenanlage Isens" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.



© 2023 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 vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg
- Katasteramt Brake -

Brake, den

Katasteramt Brake

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Butjadingen, den

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Butjadingen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan Nr. 195 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den

Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 195 der Gemeinde Butjadingen wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Butjadingen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Butjadingen, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 195 ist damit am in Kraft getreten.

Butjadingen, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 195 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 195 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Butjadingen, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Butjadingen, den

GEMEINDE BUTJADINGEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_FF_PV_Isens.DXF	14.07.2023
Planunterlage ÖBV		



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

- SO1 Sonstige Sondergebiete Regenerative Energie - Zweckbestimmung: Windenergieanlage, Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Landwirtschaft
- SO2 Sonstige Sondergebiete Regenerative Energie - Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Landwirtschaft
- SO3 Sonstige Sondergebiete Regenerative Energie - Zweckbestimmung: Bauliche Anlagen für Batterie, Biogas, Elektrolyse, technische Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
- H 5,00 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise

Baugrenze

- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

- Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (Gewässer II. Ordnung)

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
Baubauordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 11 BauNVO**
Sondergebiet 1 (SO 1) „Regenerative Energie“ mit der Zweckbestimmung: „Windenergieanlage, „Windenergieanlage, Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Landwirtschaft“
Zulässig im SO 1 sind:
- eine Windenergieanlage (einschl. der entspr. Fundamente und Rotoren) auf dem, dafür vorgesehenen und mit folgenden Koordinaten bestimmten Standort, Mittelpunkt der zulässigen Windenergieanlage (antimetrisches System ETRS89_UTM32):
WEA Standort East North
WEA 32 400 136 (+ - 5m) 5 933 754 (+ - 5m)
 - notwendige Nebenanlagen der Windenergieanlage (z.B. Transformatorstationen), die für den Betrieb und die Errichtung der Windenergieanlage erforderlichen Erschließungsanlagen,
 - die Errichtung und Nutzung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und dafür erforderliche Nebenanlagen.
- Weiterhin sind in dem Sonstigen Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig:
- Viehhaltung zur Grünpflege,
 - Mähd und Verwertung des Grünlandproduktes,
 - Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen
 - Einfriedungen
- 2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 11 BauNVO**
Sondergebiet 2 (SO 2) „Regenerative Energie“ mit der Zweckbestimmung: „Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Landwirtschaft“
Das festgesetzte Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung **„Photovoltaik-Freiflächenanlage und Landwirtschaft“** gemäß § 11 BauNVO dient der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und der Wandlung, Speicherung, Transport erneuerbarer Energien. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- auf den jeweils in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen
 - Nebenanlagen wie z. B. Einfriedung, Trafostationen, Übergabestationen, Maßnahmen des Brandschutzes, der Überwachung sowie Wartungs- und Aufstellflächen, die den vorgenannten Nutzungszwecken dienen und
 - Anlagen zur Wandlung, Speicherung und Transport erneuerbarer Energien
- Weiterhin sind in dem Sonstigen Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig:
- Viehhaltung zur Grünpflege,
 - Mähd und Verwertung des Grünlandproduktes
 - Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen
- 3. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 11 BauNVO**
Sondergebiet 3 (SO 3) „Regenerative Energie“ mit der Zweckbestimmung: „Bauliche Anlagen für Batterie, Biogas, Elektrolyse, technische Gebäude“
Das festgesetzte Sondergebiet 3 (SO 3) „Regenerative Energie“ mit der Zweckbestimmung **„Bauliche Anlagen für Batterie, Biogas, Elektrolyse, technische Gebäude“** gemäß § 11 BauNVO dient der Errichtung von der Zweckbestimmung entsprechenden baulichen Anlagen.
- 4. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 11 BauNVO**
In der Planzeichnung sind mittels Baugrenzen die überbaubaren Bereiche festgesetzt. Im überbaubaren Bereich des als SO 1 festgesetzten Baugebietes ist eine Grundfläche (GR) der baulichen Anlage von max. 700 m² zulässig. Notwendige Erschließungsanlagen zählen nicht zur festgesetzten max. Grundfläche und sind im dargestellten überbaubaren Bereich grundsätzlich in Schotterbauweise mit max. 5.000 m² zulässig. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind für die Windenergieanlage notwendigen Erschließungsanlagen zulässig. Der vom Rotor der Windenergieanlage überstrichene Bereich sowie die für den Baubetrieb notwendige temporäre Erschließungsanlagen (z.B. Kranmontageflächen) dürfen auch außerhalb des festgesetzten Baugebietes SO 1 liegen.
- In den als SO 2 festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gilt die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO auch für die Flächen, die im Lufttraum durch die Module überdeckt werden. Die zulässige Grundfläche GR für die bodenverriegelten Teile der baulichen Anlagen beträgt insgesamt maximal 700 m².
- 5. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
Es wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die baulichen Anlagen mit einer maximalen Länge von über 50 m zulässig.
- 6. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
- Nebenanlage der Windenergieanlage dürfen eine Gesamthöhe von 6,00 m ü. NHN nicht überschreiten
 - Die in der Planzeichnung festgelegten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen für die Windenergieanlage und im Lufttraum durch deren Rotorblätter überschritten werden
 - Maximale Höhe der Transformatorstation 7 m über NHN
 - Die Module der Photovoltaikfreiflächenanlagen dürfen die im Planeinschrieb festgesetzten Gesamthöhe ü. NHN nicht überschreiten. Die baulichen Anlagen der PV-Freiflächenanlagen müssen eine lichte Höhe von 50 cm zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der baulichen Anlage gewährleisten. Dies gilt nicht für Fundamente, Stützkonstruktionen sowie Nebenanlagen
 - Die Zäune im Plangebiet dürfen eine Höhe von 3 m ü. NHN nicht unterschreiten und 4 m ü. NHN nicht überschreiten und müssen einen Freiraum von 0,15 m über Geländeoberkante freihalten
 - Die festgesetzte Maximalhöhe über NHN darf im Sonstigen Sondergebiet 3 (SO 3) für die Gashäube/Membrandach oder sonstige technisch bedingte Anlagen der Biogasanlage überschritten werden
- 7. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Die durch die Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche gilt für die Windenergieanlage, für Photovoltaikmodule, Trafostation bzw. Wechselrichterstationen sowie mögliche Stromspeicher und Umzäunung.
- 8. Flächen für die Regenwasserrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)**
Die Gräben und Gruppen 3. Ordnung im Plangebiet sind zur Sicherung der Regenrückhaltung und des Wasserabflusses zu erhalten. Die Gewässer und Uferböschungen sind in einem natürlichen Zustand zu erhalten. Zu der Böschungsoberkante dieser Gewässer ist bei baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bodendenkmal
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Räumstreifen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 „Sondergebiet Windenergie / Photovoltaikfreiflächenanlage Isens“ festgesetzten Sonstigen Sondergebiet.

2. Einfriedungen
Die Anlage eines umlaufenden Zaunes in 2,20 m über bestehender Geländeoberkante Höhe ist zulässig. Unterkante des Zaunes ist 15 cm über der Bodenoberkante. Die Einzäunung ist als Maschengitter- oder Industriegitterzaun, nicht glänzend, vorzunehmen.

3. Informations- und Werbeanlagen
Werbeanlagen mit Licht sowie Lichtwerbung sind unzulässig.

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	A. Taudien	A. Taudien		
Datum:	11.11.2025	09.12.2025		

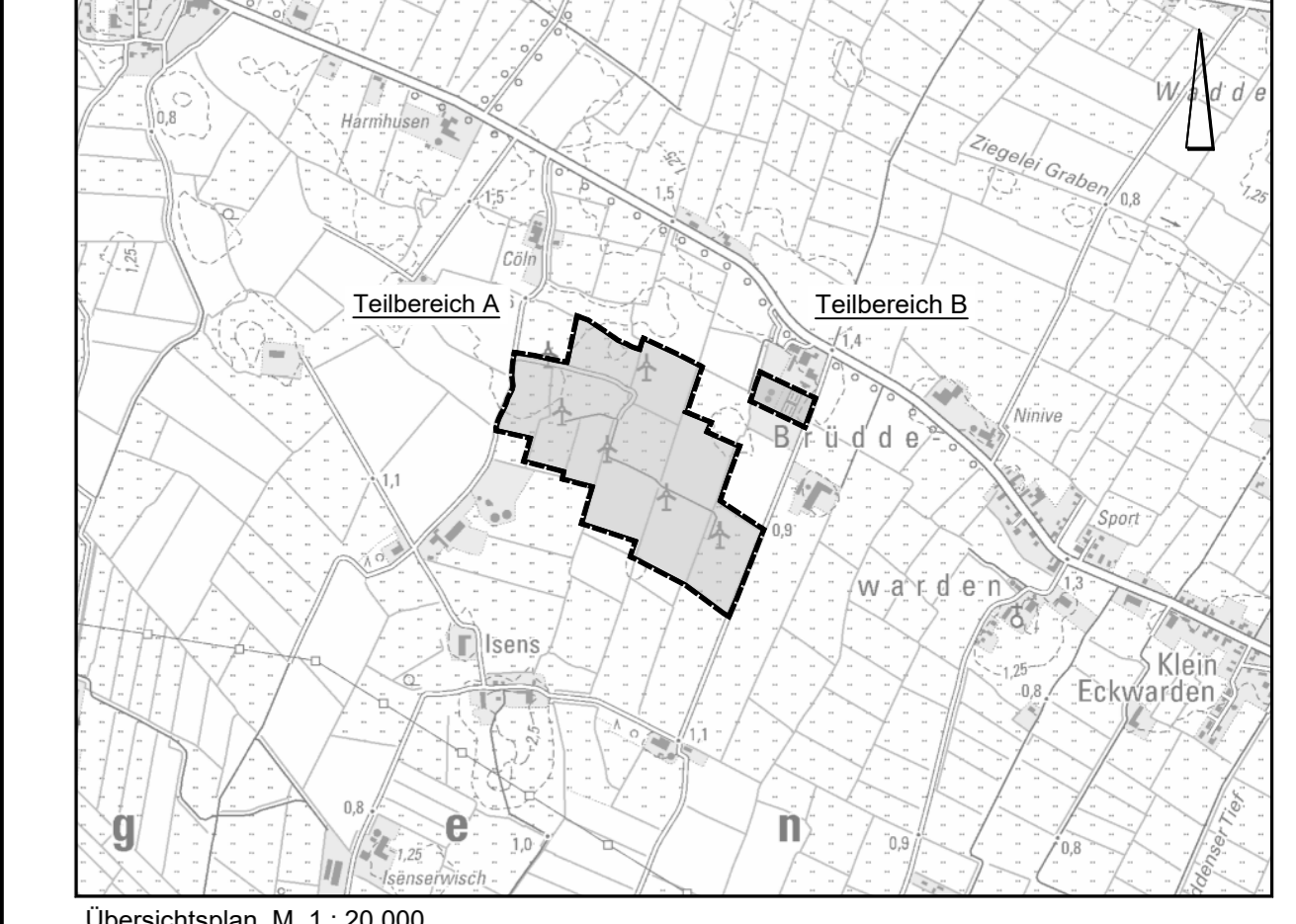
Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 195

"Sondergebiet Windenergie / Photovoltaikfreiflächenanlage Isens"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 20.000
Dezember 2025 Entwurf M. 1 : 2.000

