



**Ortsgemeinde Guckheim
Verbandsgemeinde Westerburg**

Bebauungsplan „Solarpark Guckheim“

Teil A: Begründung

Teil B: Textfestsetzungen

Teil C: Planteil

**Ausfertigung für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und die
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Juni 2024

Bearbeitung:

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg
Neumarkt 1
56457 Westerburg



Diefenthal
Freiraumplanung

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
**Stadt- und
Landschaftsplanung** **Diplom-Geograph**

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen
- 1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Einfriedungen
- 2.2 Grundstücksfreiflächen
- 2.3 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3 Hinweise

- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze
- 3.2 Baugrunduntersuchungen
- 3.3 Schutz des Mutterbodens
- 3.4 Behandlung des Niederschlagswassers
- 3.5 Denkmalschutz
- 3.6 Artenschutz
- 3.7 Bergwerksfelder
- 3.8 Altlasten
- 3.9 Leitungstrassen

Anhang 1: Pflanzenliste

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO):
Zweckbestimmung „Photovoltaik“

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Freiflächen-Photovoltaikanlage (z.B. Modultische mit Solarmodulen)
- Technische und sonstige Nebenanlagen (z.B. Trafo-Stationen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, Leitungsgräben, Batteriespeicher, sonstige Betriebsgebäude und –anlagen, Videoüberwachungssysteme, Einzäunungen, etc.)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überbaubare Grundflächen

gemäß § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 350 m² für technische und sonstige Nebenanlagen, die notwendigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie die Trägerkonstruktion (z. B. Rammfundamente) der Solarmodule. Die Fläche für die Module fällt nicht hierunter. Diese sind innerhalb des gesamten Baufenslers (abgegrenzt durch die Baugrenze) zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO

Für die Modultische im Bereich der Sonderbaufläche wird eine Maximalhöhe von 3,5 m über Geländehöhe festgesetzt. Die Tiefe der Modultische darf 7,5 m nicht überschreiten.

Für technische und sonstige Nebenanlagen wird (mit Ausnahme für die Videoüberwachungssysteme) eine maximale Höhe von 3,8 m über Geländehöhe festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe der Nebenanlagen gilt der oberste Abschluss des Gebäudes.

Für den maßgebenden unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte jeder Gebäudeseite definiert.

Die Traufhöhe für die Unterkante der Modultische hat mindestens 0,8 m über der Geländeoberfläche an der Unterkante des jeweiligen Modultisches zu betragen.

Als Bezugspunkt für die Geländehöhe an den Modultischen gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils höher liegenden Seite eines Moduls vorhandene natürliche Geländeoberfläche für die maximale Höhe und die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tiefer liegenden Seite eines Moduls vorhandene natürliche Geländeoberfläche für die minimale Höhe. Die Höhe bezeichnet die Höhendifferenz dieses Geländepunktes zur Oberkante der höher gelegenen Seite des Tisches bzw. zur Unterkante der tiefer gelegenen Seite des Tisches in Metern.

Kleinere, eng begrenzte Mulden und Gräben unterhalb der Tische bleiben von dieser Regelung ausgenommen und können ggf. unter Maßgabe des angrenzenden Geländes überspannt werden.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Der Reihenabstand zwischen den einzelnen Modulreihen muss mindestens 3,5 m betragen.

Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind technische und sonstige Nebenanlagen (wie Trafos, Übergabestationen) sowie Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kompensationsmaßnahme M 1

Die Maßnahme innerhalb des Sondergebiets dient der naturschutzfachlichen Kompensation der mit der Ausweisung des Sondergebietes verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter.

Die Flächen zwischen und unter den Solarmodulen innerhalb des Sondergebietes sind durch geeignete Pflegemaßnahmen als mäßig artenreiches Extensivgrünland dauerhaft zu entwickeln. Dabei ist eine Nutzung als Mähwiese, oder auch eine extensive Beweidung mit z.B. Schafen umzusetzen. Es sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Fläche ist mindestens einmal jährlich ab dem 15. Juni und vor dem 14. November zu mähen.
- Das Mahdgut ist spätestens nach 14 Tagen aus der Fläche zu entfernen.
- Vorzugsweise sollte eine ab dem 15. Juni eine Beweidung (z. B. mit Schafen) anstelle der Mahd erfolgen.
- Die Anwendung von Pestiziden, Herbiziden, Fungiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.
- Entwässerungsmaßnahmen oder Beregnungen sind nicht zulässig.
- Zur Vermeidung von Verschattungen der Solarmodule durch die aufwachsende Vegetation ist auf einer Breite von höchstens 0,5 m (ausgehend von der tiefer liegenden Traufkante der Solarmodule) auch bereits vor dem 15. Juni ein Zurückschneiden der Vegetation zulässig.

Abweichende Sonderregelungen sind aus naturschutzfachlichen Gründen in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung dauerhaft möglich.

Flächengröße: 2,0701 ha

Kompensationsmaßnahme M 2

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes ist in einer Breite von 5,0 Meter mit standortgerechten Sträuchern mindestens 2-reihig zu bepflanzen. Die Gehölze sind außerhalb einer etwaigen Einfriedung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Es sind Pflanzenarten des Anhangs 1 der Textfestsetzungen zu verwenden. Die Pflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen. Die Gehölze sind regelmäßig und abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Herstellung und Unterhaltung der Fläche erfolgt durch den Anlagenbetreiber. Weitere Gehölzpflanzungen sind aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen im Umfeld des Plangebietes nicht vorgesehen.

Zu bepflanzende Fläche: 0,0484 ha

Kompensationsmaßnahme M 3

Der im Norden des Plangebietes verbliebene Tümpel ist durch Pflegemaßnahmen (z.B. Vegetationsbeseitigung / Entkrautung) naturschutzfachlich aufzuwerten und als Lebensraum für z. B. bestandsgefährdete Amphibien wie die Gelbbauchunke dauerhaft in einem günstigen Zustand zu erhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,1 m über Geländeoberkante zuzüglich eines nach innen abgewinkelten Übersteigschutzes.

Zur Vermeidung und Reduzierung der Barrierewirkung ist der umgebende Zaun um den Solarpark mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm herzustellen.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Umgrenzung des Solarparks mit einem farblich angepassten Zaun (z. B. RAL 6005 – moosgrün) vorzunehmen.

2.2 Grundstücksfreiflächen

gemäß § 9 (4) BauGB

Grundstücksfreiflächen sind entsprechend der Maßnahmenbeschreibung M 1 landwirtschaftlich zu nutzen.

Der Reihenabstand zwischen der Modulreihen muss mindestens 3,5 m betragen, um eine Besiedlung durch Bodenbrüter (z. B. Feldlerche) zu ermöglichen und artenreiches Grünland zu entwickeln.

2.3 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sowie 135 a + b BauGB

Zuordnungen sind nicht erforderlich, da es sich nur um einen Anlagenbetreiber handelt. Alle festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher dem Sondergebiet zuzuordnen.

3 Hinweise:

3.1 Versiegelung von Wegen und Lagerplätzen

Befestigte Flächen sind nur wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke etc.). Wirtschaftswege innerhalb der Anlage sind als Graswege oder Schotterwege herzustellen.

3.2 Baugrunduntersuchungen

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.3 Schutz des Mutterbodens

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landwirtschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

3.4 Behandlung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.5 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz und sind unverzüglich zu melden (Mail: landesarchaeologie-koblenz@dgke.rlp.de). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vorher bekannt zu geben.

3.6 Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten:

Vermeidungsmaßnahme V1

Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 3,5 m betragen, um eine Besiedlung durch die Feldlerche zu ermöglichen und den Charakter von Magergrünland zu fördern. Um eine dauerhafte Vegetationsentwicklung unterhalb der Modulflächen und den dafür notwendigen ausreichenden Einfall von Streulicht zu gewährleisten, ist zwischen den Modulen und der natürlichen Geländeoberfläche ein Mindestabstand von 0,8 m einzuhalten. Die Modultischtiefe ist in diesem Zusammenhang auf maximal 7,5 m zu begrenzen.

Vermeidungsmaßnahmen V2

Um die Barrierewirkung für Kleinsäuger aufzuheben ist bei der Einzäunung eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einzuhalten.

Vermeidungsmaßnahmen V3

Der vorhandene Gewässerlebensraum der Gelbbauchunke und sonstiger Amphibien in Form eines Tümpels im Norden des Plangebietes, ist im Zuge der Baumaßnahme als Lebensraum zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V4

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldräumung und Einrichtung der Baustelle außerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durchzuführen. Ein Baubeginn außerhalb dieses Zeitraumes ist nach einer Baufeldkontrolle in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange vor Baubeginn und Einhaltung von ggf. erforderlichen Maßnahmen möglich.

3.7 Bergwerksfelder

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines ehemaligen Tagebaugeländes. Resultierend aus der ehemaligen Abbautätigkeit kann es zu Senkungen und Setzungen innerhalb der Fläche kommen. Es wird eine Baugrunduntersuchung im Zuge der Errichtung des Solarparks empfohlen.

3.8 Altlasten

Altlasten sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Das Plangebiet wurde mit Abraummaterial wiederverfüllt.

3.9 Leitungstrassen

20-kV-Freileitung

In den eingetragenen Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist die Errichtung von Bauwerken im Allgemeinen nicht möglich. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den EN-DIN-VDE-Bestimmungen geforderten Mindestsicherheitsabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Dies gilt für die Solarmodule, die Nebenanlagen und die Einfriedungen des Solarparks. Die Mindestsicherheitsabstände sind auch während der Montagearbeiten einzuhalten. Es ist zudem eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzunehmen.

Die Bauherren/Planer/Architekten müssen sich in dieser Angelegenheit bei ihrer Planung frühzeitig mit der ENM in Verbindung setzen. Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass die Leitungsmasten auch mit Montagefahrzeugen ungehindert erreicht werden können. Ebenso dürfen in den Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung nur niedrigwachsende Pflanzen und Gehölze verwendet werden, die bei Erreichen der Endwuchshöhe die Betriebssicherheit der Netzanlagen nicht beeinträchtigen.

Bei sämtlichen baulichen Einrichtungen sind die Mindestsicherheitsabstände aus den EN-DIN-VDE-Bestimmungen zur 20-kV-Freileitung einzuhalten.

Für eventuell durch Eisabwurf entstehende Schäden an baulichen Anlagen übernimmt der Leitungsbetreiber der 20-kV-Leitung keine Haftung.

Anhang 1: Pflanzenliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Mindestqualität:

Sträucher: v. Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm