



**Ortsgemeinde Brandscheid  
Verbandsgemeinde Westerburg**

## **Bebauungsplan „Solarpark Brandscheid“**

Teil A: Begründung und Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

**Teil B: Textfestsetzungen**

Teil C: Planteil

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

März 2023

**Bearbeitung:**

**Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg**  
Neumarkt 1  
56457 Westerburg



**Diefenthal**  
Freiraumplanung

**Bernhard Diefenthal**  
Achtstrum 3 · D-56424 Moschheim  
Telefon 0 26 02 / 95 15 89  
Telefax 0 26 02 / 95 15 87  
freiraumplanung@diefenthal-ww.de  
**Diplom-Biogeograph**

Stadt- und  
Landschaftsplanung

## **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
- 1.5 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

### **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 Leitungstrassen
- 3.8 Landwirtschaft

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802, 1809)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509)
- 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 geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699)

## 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 „Solarpark“ festgesetzt.

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

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

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

#### 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 100 m<sup>2</sup> für Betriebsgebäude und Transformatoren sowie die notwendigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Die Fläche für die Module und die hierfür notwendigen Trägerkonstruktionen fallen nicht hierunter. Diese sind innerhalb des gesamten Baufensters (abgegrenzt durch die Baugrenze) zulässig. Die Aufständigung erfolgt durch Rammung von Pfosten, die nur eine sehr geringe Versiegelung bewirken.

##### 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 3,0 m über Geländehöhe festgesetzt. Für technische und sonstige Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,0 m über Geländehöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe für die Unterkante der Modultische hat mindestens 0,8 m über der Geländeoberfläche an der Unterkante des jeweiligen Modultisches zu betragen. Der freie Raum zwischen den Modulreihen, der nicht durch die Modultische überbaut ist, wird auf mindestens 3,0 Meter festgelegt. Die Tiefe der Modultische wird auf maximal 5,0 m beschränkt.

Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit maximal 3,0 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe des Ursprungsgeländes an der tiefsten Stelle und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

Als Bezugspunkt für die Geländehöhe der Modultische gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils höher liegenden (Nord-) Seite eines Moduls vorhandene natürliche Geländeoberfläche für die maximale Höhe und die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tiefer liegenden (Süd-) 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.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Ausnahme zur Errichtung der Trafostationen nicht zulässig.

### **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.

#### Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Trafos, Übergabestationen, Stellplätze und Fahrgassen 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 die Landwirtschaft und Wald**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a und b BauGB)

Die als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen dienen im Sinne der Produktionsintegrierten Kompensation (PIK) sowohl der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung, wie auch der naturschutzfachlichen Kompensation.

Die Waldflächen unterliegen weiterhin einer forstwirtschaftlichen Nutzung.

### **1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **Kompensationsmaßnahmen**

##### **M1**

(Flur 23, Flst. 1 teilweise, 12 teilweise und 18 teilweise)

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

- Die Fläche ist mindestens einmal jährlich ab dem 01. Juli und vor dem 14. November zu mähen.

- Das Mahdgut ist spätestens nach 14 Tagen aus der Fläche zu entfernen.
- Vorzugsweise sollte ab dem 01. Juli 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.

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

Die Maßnahmenfläche besitzt eine Gesamtgröße von ca. 4,3499 ha

## **M2**

(Flur 23, Flst. 1 teilweise, 12 teilweise und 18 teilweise)

Die als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereiche im Randbereich des Sondergebietes sind durch geeignete Pflegemaßnahmen als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Es sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Flächen sind mindestens einmal jährlich ab dem 01. Juli und vor dem 14. November zu mähen.
- Das Mahdgut ist spätestens nach 14 Tagen aus der Fläche zu entfernen.
- Es kann ab dem 15. Juni eine Beweidung anstelle der Mahd erfolgen. Es ist auch eine extensive Beweidung der Fläche mit maximal 0,5 GVE/ha und Jahr möglich.
- Die Anwendung von Pestiziden, Herbiziden, Fungiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.
- Entwässerungsmaßnahmen oder Beregnungen sind nicht zulässig.
- Der Nasswiesenbereich ist dauerhaft zu erhalten und einmal jährlich ab September zu mähen.

Der Nasswiesenbereich im Süden des Plangebietes ist durch die aufgeführten Pflegemaßnahmen und Auflagen dauerhaft zu schützen.

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

Es handelt sich bei der Maßnahmenfläche um die Verlegung einer bestehenden Maßnahmenfläche. Die zuvor im Westen des Plangebietes gelegene Maßnahmenfläche für den Bebauungsplan „Altefeld“ aus dem Jahr 1995 wird auf die Flächen angrenzend an das Sondergebiet verlegt.

Die Maßnahmenfläche besitzt eine Gesamtgröße von ca. 2,9491 ha

Die Kompensationsmaßnahmen **M1** ist als **Produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK)** im Sinne des § 7 LNatSchG umzusetzen und unterliegt weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung (s. Punkt 1.4).

## **1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### **V4**

(Flur 23, Flst. 1 teilweise)

Auf der Fläche mit Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes ist die Wuchshöhe der Gehölze auf maximal 4 m zu beschränken, um eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden. Die Gehölze sind regelmäßig auf die maximal zulässige Wuchshöhe durch abschnittsweise auf-den-Stock-setzen zurückzuschneiden.

Die Maßnahmenfläche besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,1365 ha

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Einfriedungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,40 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 mit mindestens 15 cm herzustellen (s. Vermeidungsmaßnahme V2).

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 den Maßnahmenbeschreibungen M 1 bis M 2 landwirtschaftlich zu nutzen.

### **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 und Flächeneigentümer handelt.

### **3 Hinweise:**

#### **3.1 Versiegelung von Wegen**

Wege sind wasserdurchlässig herzustellen (Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

#### **3.2 Baugrunduntersuchungen**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird 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 (landschaftsgestalterische 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@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vorher bekannt zu geben.

#### **3.6 Artenschutz**

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 (s. Kapitel 1.2 „Höhe baulicher Anlagen“).

Zur Vermeidung von Nistplatzverlusten ist eine Errichtung der Anlage außerhalb der Brutzeit (in der Zeit von September bis März) durchzuführen oder zumindest zu beginnen. Bei einer Bautätigkeit außerhalb dieser Zeit, ist eine Prüfung des Standortes auf Nistplatzvorkommen vor Baubeginn durchzuführen (s. Vermeidungsmaßnahme V 3).



### **3.7 Leitungstrassen**

Innerhalb des Schutzstreifens 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 Leiterseiten 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 diesem 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-Freileitungen 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.

### **3.8 Landwirtschaft**

Die Auswahl des Standortes erfolgte nach den Bestimmungen des EEG 2023, das nur eine Förderung von Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten vorsieht. Aufgrund der geringen Ertragsfähigkeit des Standortes, wurden die Flächen als benachteiligtes Gebiet eingestuft und sind daher förderfähig.

Aus den Vorgaben des EEG 2023 geht hervor, dass ertragreiche Standorte nicht für PV-Anlagen verwendet werden sollten. Dieser Forderung wird mit dem gewählten Standort, der als benachteiligtes Gebiet eingestuft ist, entsprochen. Zudem ist auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung des Standortes und der Kompensationsflächen im Zuge einer Produktionsintegrierten Kompensation (PIK) vorgesehen und die Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen. Dem trägt auch die Ausweisung der Kompensationsflächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ im Bebauungsplan Rechnung.