

ORTSGEMEINDE HÖHEINÖD



BEBAUUNGSPLAN

„ERWEITERUNG SOLARPARK AM HORSCHELKOPF“ HÖHEINÖD

ENTWURF

Verfahren nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

- BEGRÜNDUNG -

Projekt 1151/ Stand: März 2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die im Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Raumordnungsgesetz (ROG)**
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**
Vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)**
Vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).
- **Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG)**
Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) Sonstige Sondergebiete - Solarpark (gem. § 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt.

Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente. Zudem sind die für die Solar-Module notwendigen Speicher, Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Kabel, Wege, Wartungsflächen, Kameramasten usw.) zulässig.

1.2. Zeitliche Befristung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes:

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 24 Monaten nicht betrieben wurde, maximal jedoch für 30 Jahre ab Fertigstellung und erstmaliger Inbetriebnahme der Anlage.

Als Folgenutzung werden für den gesamten Geltungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) festgesetzt.

1.3. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

1.3.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,65 festgesetzt.

Dabei wird die Grundfläche der Modultische durch die senkrechte Projektion auf die darunter befindliche Fläche ermittelt. Bei der Ermittlung der Grundflächen für die Modultische bleiben unversiegelte Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.

1.3.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Modultische einschließlich Module zwischen Geländeoberfläche und Oberkante der schräggestellten Module wird auf 4,0 m über der Geländeoberkante festgesetzt. Der Abstand zwischen Boden bis zur Unterkante der Solar-Module soll mindestens 80 cm betragen.

Die maximal zulässige Höhe der Trafo- und Wechselrichtergebäude wird ebenfalls auf 4,0 m über der Geländeoberkante festgesetzt.

Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 10,0 m zulässig.

1.3.3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Modultische mit Solarmodulen und Nebenanlagen in Form von Hochbauten müssen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

1.3.4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Freihaltebereich Mittelspannungsfreileitung- Bereich 1

Zur Sicherung der im Plangebiet verlaufenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitung wird beidseits der Leitung ein Freihaltebereich von jeweils 10m festgesetzt („1“). In diesem Freihaltebereich sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.

Waldabstand- Bereich 2

Zur Sicherung des erforderlichen Abstandes zur angrenzenden Waldfläche wird der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich „2“ als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Innerhalb der Waldabstandsfläche sind sämtliche baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen unzulässig. Einfriedungen sind zulässig.

1.3.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

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

Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu installieren.

Der Einsatz von organischen oder mineralischen Düngern sowie von Bioziden oder Rodentiziden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht zulässig.

1.3.7. Grünplanerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die gesamte Fläche unter den Solar-Modulen ist flächig als Grünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung (Solarpark (30 % Wildblumen/ 70 % Wildgräser – UG9) zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese anzulegen und zu pflegen. Bei der Anlage der Wiesenflächen ist autochthones Saatgut zu verwenden. Es sind Landschaftsrasenmischungen ohne oder nur mit geringem Leguminosenanteil (Klee, Luzerne) zu verwenden. Die Fläche ist 1–2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd hat nicht vor dem 15. Juni und die letzte Mahd nicht nach dem 14. November eines Jahres zu erfolgen. Das Mahdgut ist

zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten oder gegebenenfalls zu entsorgen. Ggf. kann auf der Fläche auch eine Beweidung durchgeführt werden.

Die verbleibenden randlichen Flächen (Pflanzstreifen), die nicht für Zufahrten in Anspruch genommen werden, sind mit landschaftstypischen Gehölzen (PS1) zu bepflanzen oder als Blühstreifen (PS2) anzulegen (beispielhafte Pflanzensammensetzung siehe Pflanzenliste in der Anlage).

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften dauerhaft zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen(gem. § 88 LBauO i. V .m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1. Werbeanlagen(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Schautafel und eines Informationsschildes im Bereich der Einfahrt zur Anlage nicht zulässig. Die max. Größe der Schautafel und des Informationsschildes beträgt 3,0 m².

2.2. Einfriedungen(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zaunanlagen sind zur Sicherung der Anlage bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig und müssen eine Durchgängigkeit für bodengebundene Kleinlebewesen ermöglichen. Dazu ist ein Mindestabstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und Boden einzuhalten. Auf Palisaden oder Sockelmauern muss aus Gründen der Durchlässigkeit verzichtet werden.

Die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

3. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Auffüllungen

Bei der Entsorgung von Abfällen (= Verwertung oder Beseitigung) sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) zu beachten.

Die Verwertung genießt nach § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) Vorrang vor einer Beseitigung. Sie hat gem. § 7 Abs. 3 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Auch bei einer Entsorgung mineralischer Abfälle innerhalb des Plangebietes sind nun grundlegend die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (bei technischen Bauwerken) und der Bodenschutz- und Altlastenverordnung (bei bodenähnlichen Anwendungen, durchwurzelbarer Bodenschicht) maßgeblich.

Archäologische Funde

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um eine römische Siedlungs- und Produktionsstätte (Fdst. Höheinöd 3).

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Projektträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung

entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt. Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Baugrund/Bodenarbeiten

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind während der Baumaßnahme Baggermatratzen zu verlegen. Alternativ kann die Fläche mit kettenbetriebenen Fahrzeugen befahren werden.

Baustraßen, Wege und Flächen für die Trafoaufstellung sind nach Rückbau der Anlage vollständig zurückzubauen, der Unterboden zu lockern und eine durchwurzelbare Bodenschicht mit den vorhandenen Qualitäten und Mächtigkeiten herzustellen. Verdichtete Bodenbereiche sind in der gesamten Tiefe wieder aufzulockern. Dies gilt für alle vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen und Stellplätze).

Zusätzlich sind die Hinweise der LABO-Arbeitshilfe bzgl. der bodenkundlichen Begleitung und der Gestaltung bzw. Minimierung bodenrelevanter Eingriffe in den nachgelagerten Planungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Wasserwirtschaft

Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Solar-Module, Zufahrten, Stellplätze) bei evtl. Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die ggfls. breitflächige Versickerung darf nicht zu Nachteilen Dritter erfolgen (keine Drittschädigung von Nachbargrundstücken, Wegen, Bahnanlage etc.)

Erschließung

Um einen Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Erschließungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Anfang Mai bis Mitte Juli) durchgeführt werden.

Netzanbindung / Erschließung

Netzverknüpfungspunkt/Einspeisung, Kabeltrasse, Standort einer Übergabestation sowie die Detailausbildung der Zuwegung sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans aufgrund der Änderung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem Angebotsbebauungsplan. Daher werden diese im nachgelagerten Genehmigungsverfahren festgelegt und abgestimmt.

Sicherheit / Leitungsnähe

Bei Vorhaben in Nähe der Freileitung ist im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung eine höhenmäßige Abstandsuntersuchung durchzuführen. Die daraus resultierenden Sicherheitsabstände und Bauhöhen sind einzuhalten. Der dauerhafte Zugang zu Leitung und Masten ist sicherzustellen. Erforderliche privatrechtliche Regelungen zwischen den betroffenen Rechtsträgern sind vor Baubeginn zu treffen.

Abfallwirtschaft

Altablagerungen oder bodenschutzrechtlich relevante Flächen sind innerhalb des Änderungsbereichs keine vorhanden. Sollte die Photovoltaikanlage wie beschrieben mehr als 24 Monate nicht betrieben werden, so ist sie vollständig rückzubauen. Anfallendes Abbruchmaterial ist auf eine zugelassene Bauschuttdeponie oder Bauschuttrecyclinganlage zu verbringen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, und diese untereinander, getrennt zu halten.

In Bezug auf die Verwertung und Entsorgung dieser Bauabfälle ist die Abfallentsorgungssatzung der zuständigen Gebietskörperschaft zu beachten. In Zweifelsfällen ist das Einvernehmen mit dem Satzungsträger herzustellen.

Straßenrechtliche Hinweise

Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbes. nicht in der Bauphase durch Lagern von Baumaterialien und Abstellen von Maschinen und Geräten auf Straßeneigentum. Die klassifizierte Straßen dürfen u.a. während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese gemäß § 40 Abs. 1 LStrG unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.

Aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) sowie § 22 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 24 Landesstraßengesetz (LStrG) geht hervor, dass längs der Bundes- und Landesstraßen bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) keine Anlagen der Außenwerbung errichtet werden dürfen (Anbauverbotszone). In den Anbaubeschränkungszone (20 m bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen) bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde oder

eventuell sogar einer Baugenehmigung und sind ausschließlich am Ort der Leistung (Betriebsstätte) unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Sofern Leitungen im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind dem LBM rechtzeitig (mind. 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen. Mitvorzulegen ist auch die Einspeiseerlaubnis des Netzbetreibers.

CEF-Maßnahme

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche ist die Anlage eines Ackerbrachestreifens und die Schaffung von sechs Lerchenfenstern vorgesehen (Höheinöd, Flur 0, Flurstück 1236)

4. Anlage: Pflanzenliste

Im Folgenden sind einige Pflanzen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung als Strauchhecke im Plangebiet eignen:

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)

Beispiel für eine Kräuterreiche Frischwiesenmischung I® – Blühstreifen-

Mischungsverhältnis: 60% Gräser / 40% Kräuter - Regelaussaatmenge /m² 3-4g

% Gräser	% Kräuter
2 Hundsstraußgras	0,5 Schafgarbe
1 Wiesenfuchsgras	2,5 Kornrade
4 Ruchgras	1,5 Wiesenkerbel
2,5 Glatthafer	5 Kümmel
1,5 Zittergras	1,5 Kornblume
6 Aufrechte Trespe	1,3 Wiesenflockenblume
1,5 Weiche Trespe	1,5 Saatwucherblume
2,5 Traubige Trespe	0,8 Wiesenpippau
4,5 Kammgras	1,5 Wiesenlabkraut
1 Knaulgras	1 Echtes Labkraut
8,5 Wiesenschwingel	0,4 Wiesenknautie
2,5 Pyramidenkammschmiele	1,5 Margerite
4 Glanzlieschgras	0,7 Pechnelke
3 Wiesenlieschgras	1,5 Gelbklee
2,5 Sumpfrispe	4 Esparsette
8,5 Wiesenrispe	0,3 Brauner Dost
4 Gemeine Rispe	0,2 Klatschmohn
1 Goldhafer	1 Pastinak
1,5 Spitzwegerich	

0,6 Mittlerer Wegerich
1 Gemeine Braunelle
3 Wiesensalbei
3,25 Kl. Wiesenknopf
1 Weiße Lichtnelke
0,8 Rote Lichtnelke
0,5 Tropfenleimkraut
0,8 Kuckuckslichtnelke
0,3 Wiesenbocksbart
0,4 Rotklee
0,15 Gamander Ehrenpreis

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemein	3
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Anpassung an die Ziele des Regionalplan	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
2.4	Verfahren.....	7
3	Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten	8
3.1	Nutzung im Plangebiet und Umgebung	8
3.2	Topografie.....	9
3.3	Kulturdenkmäler	9
3.4	Starkregen	9
3.5	Schutzgebiete.....	10
4	Städtebauliches Konzept	10
5	Lichtemissionen/ Blendwirkung	11
6	Erforderlichkeit der Planinhalte	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Zeitliche Befristung.....	11
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.4	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	12
6.5	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	12
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und grünplanerische Festsetzungen	13
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Planbereiche rot dargestellt (Quelle: Lanis RLP)	3
Abbildung 2: Lage der oberirdischen Leitung (rot dargestellt) innerhalb des Plangebietes (gelb dargestellt)	4
Abbildung 3: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, Auszug Gemeinde Höheinöd (Plangebietsbereich = rot markiert)	5
Abbildung 4: Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung	8
Abbildung 5: Hangneigung im Plangebiet	9
Abbildung 6: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen.....	10
Abbildung 7: Planzeichnung des Bebauungsplans „Solarpark“	11

1 ALLGEMEIN

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das insgesamt ca. 23,66 ha umfassende Plangebiet teilt sich auf zwei Teilflächen auf, Fläche A mit ca. 18,04 ha und Fläche B mit ca. 5,62 ha. Die Flächen befinden sich westlich im Außenbereich der Ortsgemeinde Höheinöd. Der Geltungsbereich wird bis zum heutigen Zeitpunkt überwiegend ackerbaulich genutzt.

Das Areal des Bebauungsplans ist umgrenzt von Ackerbauflächen und deren Wirtschaftswegen sowie vereinzelten Gehölzstrukturstreifen. Im Süden und Westen folgen Waldstrukturen sowie im Nordne Gehölzstrukturen. Unmittelbar westlich an Fläche A angrenzend und somit inmitten der beiden Teilflächen befindet sich die bereits bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Horschelkopf.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind die folgenden Flurstücke betroffen: 1614 (anteilig), 1615, 1616, 1617/1, 1617/2, 1618, 1619/2, 1620, 1621, 1622, 1622/1, 1627, 1630, 1630/1 sowie 1753, 1754, 1755, 1756.

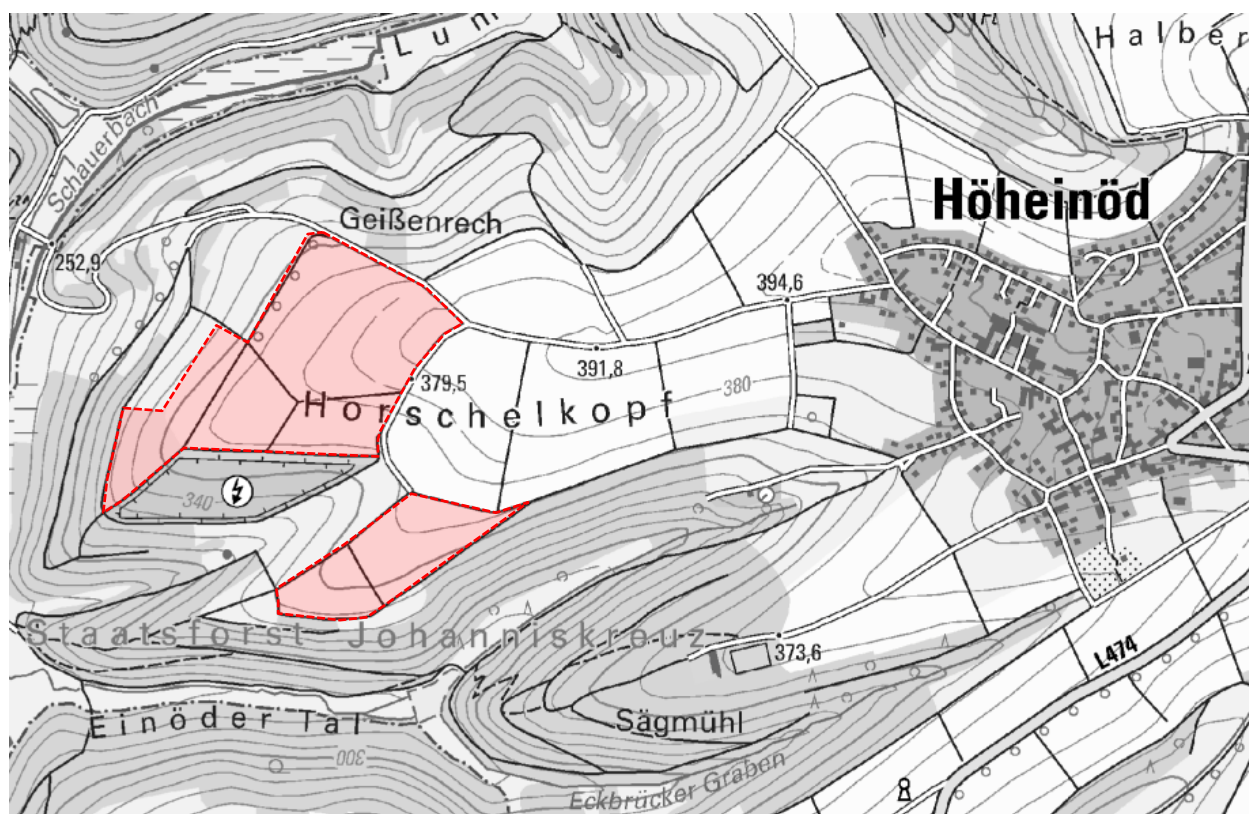


Abbildung 1: Lage der Planbereiche rot dargestellt (Quelle: Lanis RLP)

Fläche A erstreckt sich in West-Ost-Richtung über ca. 540 m und in Nord-Süd-Richtung über ca. 460 m. Die Fläche B dagegen erstreckt sich in West-Ost-Richtung über ca. 270 m sowie in Nord-Süd-Richtung über ca. 190 m. Darüber hinaus wird die Fläche A durch eine 20-kV Mittelspannungsfreileitung der Firma Pfalzwerke Netz AG gequert. Die Leitung ist bei der Planung zu berücksichtigen. Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Leitungsträger finden derzeit statt. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000.

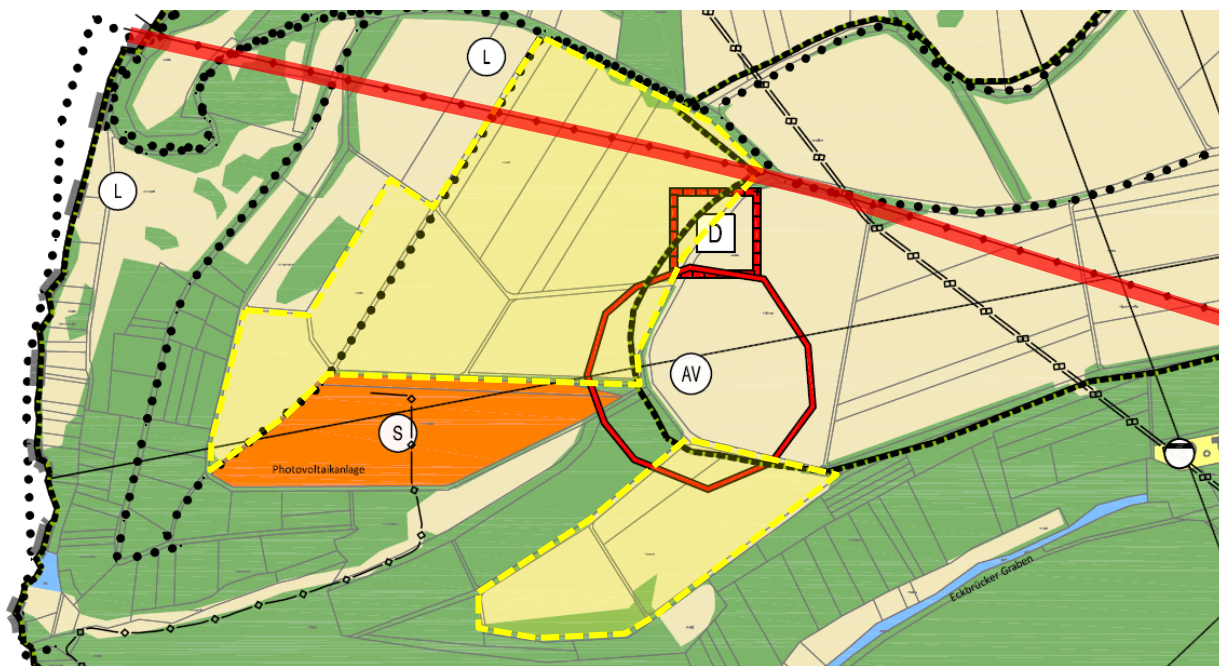


Abbildung 2: Lage der oberirdischen Leitung (rot dargestellt) innerhalb des Plangebietes (gelb dargestellt)

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

In der Ortsgemeinde Höheinöd plant die Firma Pfalzwerke AG im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde den Bau einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Stromerzeugung aus Sonnenlicht.

Die geplanten Flächen befinden sich im direkten Umfeld der bereits bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage (Solarpark „Am Horschelkopf“) im Westen der Gemarkung. Somit ist bereits eine technische und verkehrliche Anbindung gegeben.

Weiterhin ist die Gemarkung Höheinöd als benachteiligtes Gebiet (3. Stufe – weitere spezifische Gebiete) eingestuft¹. Benachteiligte Gebiete sind landwirtschaftliche Flächen, die sich aufgrund verschiedener Kriterien wie beispielsweise übermäßige Trockenheit, Feuchtigkeit oder unvorteilhafte Bodentextur/Steinigkeits, nur schwer bewirtschaften lassen. Dadurch ergibt sich eine prinzipielle Förderfähigkeit des Gebietes.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weiteren Freiflächen-PV-Anlage im bisherigen Außenbereich der Ortsgemeinde Höheinöd.

Der **wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben** ist derzeit in Fortschreibung, jedoch ist diese noch nicht abgeschlossen. Somit ist der derzeit wirksame FNP-Grundlage des Verfahrens. Parallel wird dieser mit der 6. Änderung für dieses Vorhaben in der Ortsgemeinde Höheinöd fortgeschrieben.

Die **Planflächen A und B** in der Gemarkung Höheinöd sind bisher als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt, so dass in der 6. Einzeländerung die entsprechenden Planungsgrundlage für den Bebauungsplan durch die Darstellung eines Sondergebiets FFPV zu schaffen.

Ziel des **Bebauungsplans** ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung Solarpark (gem. § 11 BauNVO).

¹ <https://www.dlr.rlp.de/>, Zugriff 07/2024

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Anpassung an die Ziele des Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben gilt der **Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (inkl. Teilfortschreibungen)** in seiner aktuellen Fassung, so dass deshalb der Flächennutzungsplan daraus zu entwickeln ist. Dabei ist zwischen Zielen als verbindliche Vorgaben (ggf. nur Zielabweichungsverfahren möglich) und Grundsätzen als abwägungsrelevante Belange zu unterscheiden.

Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest. Zudem konkretisiert er die Entwicklungsvorstellungen zusammenhängender Lebens- und Wirtschaftsgebiete und legt über kommunale Grenzen hinweg die Richtung für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes fest. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

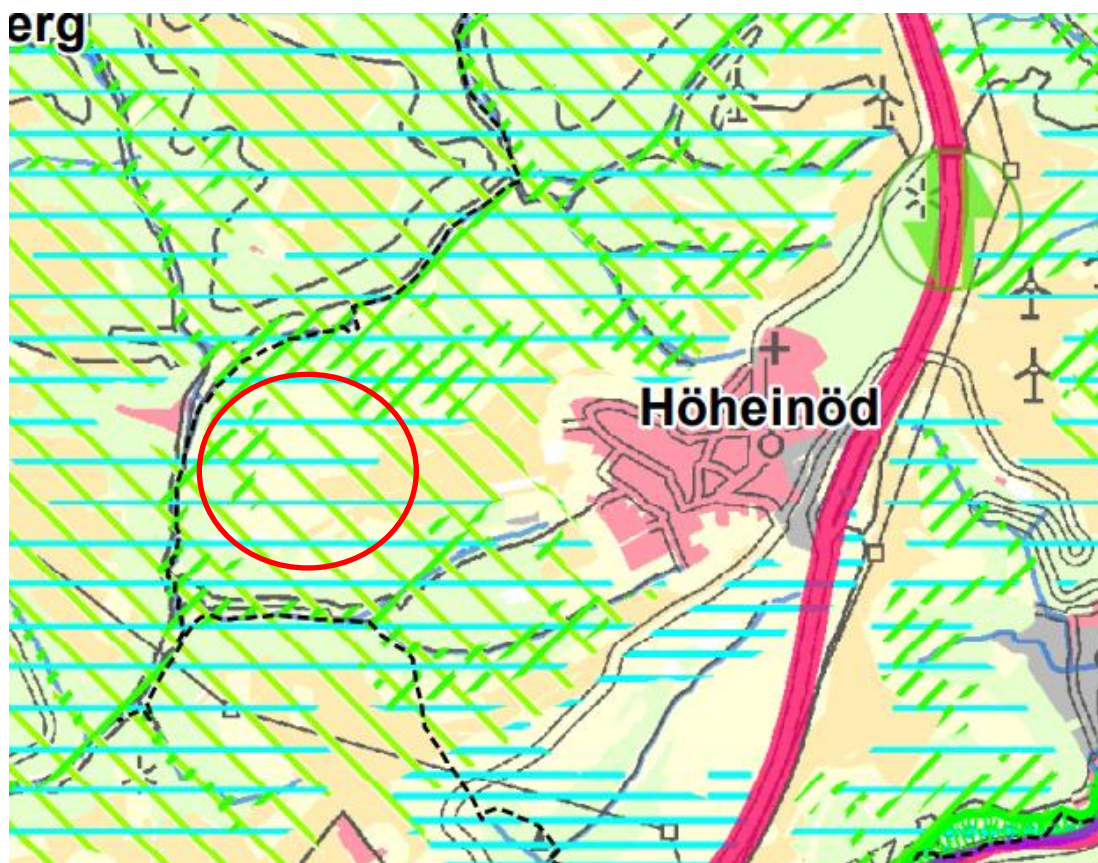


Abbildung 3: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, Auszug Gemeinde Höheinöd (Plangebietsbereich = rot markiert)

Die geplante Fläche A tangiert regionalplanerische Ziele, Fläche B grenzt unmittelbar an solche Zielflächen an.

Das Plangebiet selbst unterliegt den Zielen „Vorranggebiet Landwirtschaft“ sowie „Regionaler Biotopverbund“. Fläche A tangiert im Südosten ein Vorranggebiet Landwirtschaft. Der Umfang der betroffenen Fläche beträgt ca. 2,2 ha und ist eine kleinere Ausstülpung des großflächigen Vorranggebietes in westliche

Richtung. Ebenfalls wird das Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund im südwestlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 1,35 ha tangiert.

Die Errichtung von Solaranlagen auf Flächen, die mit verbindlichen Zielen der Raumordnung belegt sind, ist grundsätzlich ausgeschlossen. Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens (§ 10 Abs. 6 LPlG) ist daher zu prüfen, ob eine Abweichung von dem tangierten Ziel ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird in einem eigenständigen Zielabweichungsverfahren geprüft. Das diesbezügliche Zielabweichungsverfahren wurde bei der zuständigen Raumordnungsbehörde beantragt und unter Einhaltung von Auflagen positiv beschieden (28.06.2024):

„Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist die zeitliche Nutzung der PVA zu begrenzen. Als Anschlussnutzung ist "Landwirtschaft" festzulegen.

Für die erforderlichen Ausgleichsflächen dürfen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Ausnahme ist möglich, sofern die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, z.B. für die Feldlerche, in die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung integriert und die potenziellen Flächen weiter landwirtschaftlich genutzt werden können.

Die Eingrünung der Anlage mit landschaftstypischen Gehölzen ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens festzulegen.“

Die Nutzung der Fläche durch die PV-Freiflächenanlage ist zeitlich befristet. Ein Abbau der Anlage ist konfliktfrei möglich, sodass eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin uneingeschränkt möglich ist.

Ergänzend zur regionalplanerischen Einordnung und zur Bewertung der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen wird Folgendes festgestellt. Die Ackerzahlen der Plangebiete liegen überwiegend im Bereich 20 bis 40. Der landesweite Durchschnitt in Rheinland-Pfalz liegt bei 35, so dass von eher ertragsschwächeren Gebieten ausgegangen werden kann. Ausnahme sind höherwertigere Teilflächen bei A, die weitgehend den Vorrangflächen Landwirtschaft entsprechen. Diese Flächen wurden jedoch im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens von den Zielen der Regionalplanung freigestellt. Das Ertragspotential wird durchweg als mittel eingestuft.

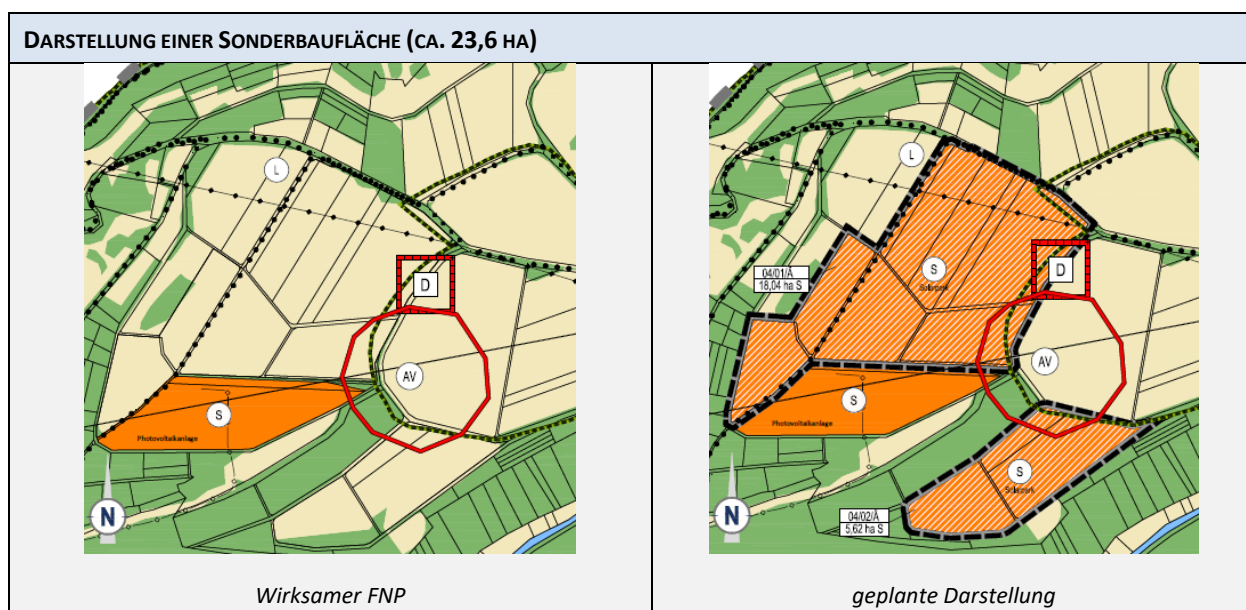
In der Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben ist zur Zeit lediglich eine Fläche von 4,44 ha durch den Solarpark „Am Horschelkopf“ belegt. Durch die zusätzlichen Flächen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben hinzukommen, werden weitere 21,8 ha belegt. Die Begrenzung der Nutzung von Ackerflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen soll laut LEP IV grundsätzlich auf 2 % begrenzt werden. Eine Überschreitung ist im Einzelfall möglich, solange dies mit den Belangen der örtlichen Landwirtschaft vereinbar ist. Die Obergrenze ist bei maximal 5 % festgelegt, solange keine Vorrangflächen betroffen sind. Konkret ist hier, umgerechnet auf den Anteil an der Gesamthektarfläche der Verbandsgemeinde, ein Anteil von 2,95 % Freiflächen-Photovoltaikflächen betroffen. Darin befindet sich lediglich ein Anteil von ca. 2,21 ha Vorrangfläche Landwirtschaft. Durch das vorhergehende Zielabweichungsverfahren wurde diese Fläche bereits von den Zielen der Regionalplanung freigestellt. Damit wird die 2 %-Vorgabe geringfügig überschritten, die 5 %-Vorgabe jedoch eingehalten, so dass die Vorgaben des Landes insgesamt erfüllt sind.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan ist derzeit in Fortschreibung, jedoch noch nicht abgeschlossen. Somit ist der derzeit wirksame FNP Grundlage des Verfahrens.

Da der Bebauungsplan „Erweiterung Solarpark Am Horschelkopf“ die Entwicklung eines Sondergebietes für die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage vorsieht, wird der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Daher wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Flächennutzungsplanänderung (6. Änderung) durchgeführt.



2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Erweiterung Solarpark Am Horschelkopf“ wurde bisher noch nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant.

2.4 Verfahren

Der Bebauungsplan Sondergebiet „Erweiterung Solarpark Am Horschelkopf“ wird als Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Umweltprüfung wird gemeinsam für das Verfahren des FNP und des BP durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren umfasst daher folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine zusammenfassende Erklärung.

3 BESCHREIBUNG DER ÖRTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 Nutzung im Plangebiet und Umgebung

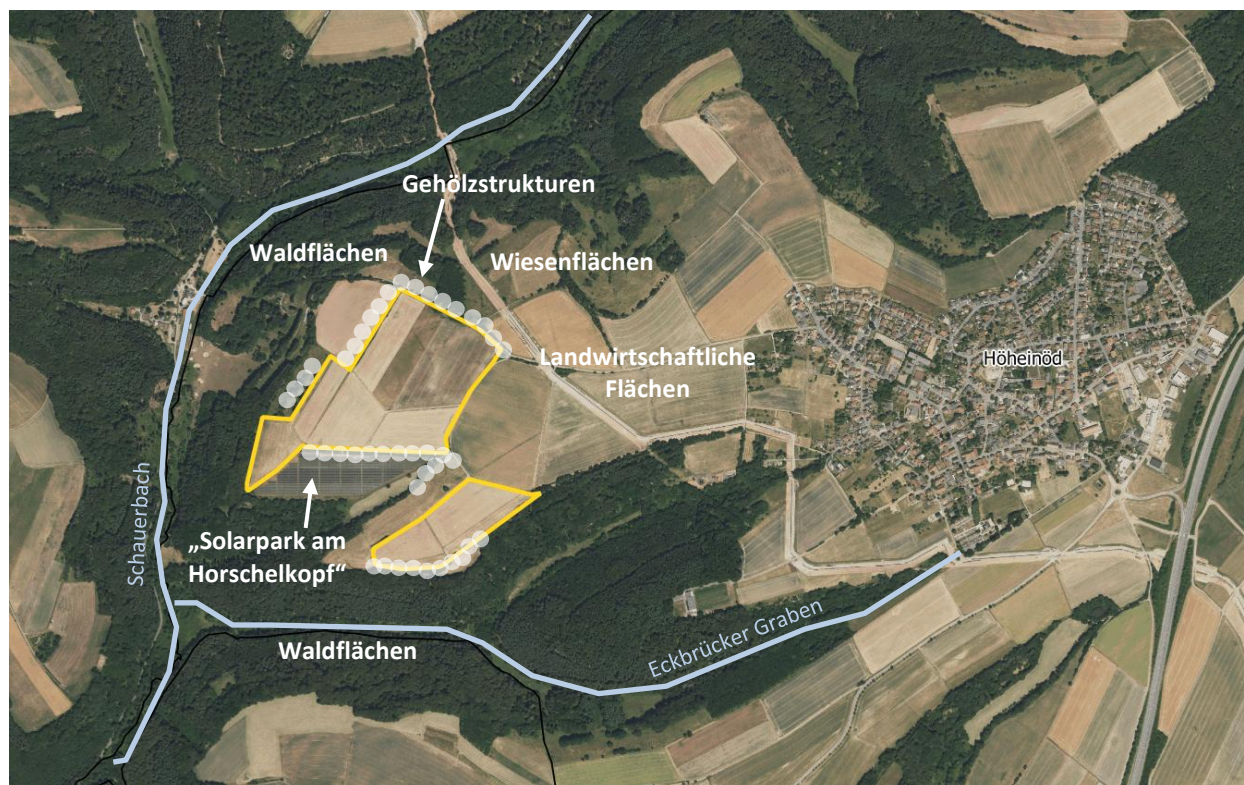


Abbildung 4: Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung

Das insgesamt ca. 23,6 ha umfassende Plangebiet teilt sich auf zwei Teilflächen auf, Fläche A mit ca. 18,0 ha und Fläche B mit ca. 5,6 ha. Die Flächen befinden sich westlich im Außenbereich der Ortsgemeinde Höheinöd. Der Geltungsbereich wird bis zum heutigen Zeitpunkt überwiegend ackerbaulich genutzt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls landwirtschaftlich geprägt. Im Süden und Westen folgen Waldstrukturen sowie im Nordne Gehölzstrukturen. Inmitten der Fläche A und Fläche B befindet sich der bestehende Solarpark Horschelkopf. Die Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde befindet sich in ca. 1 km östlich des Plangebietes.

3.2 Topografie

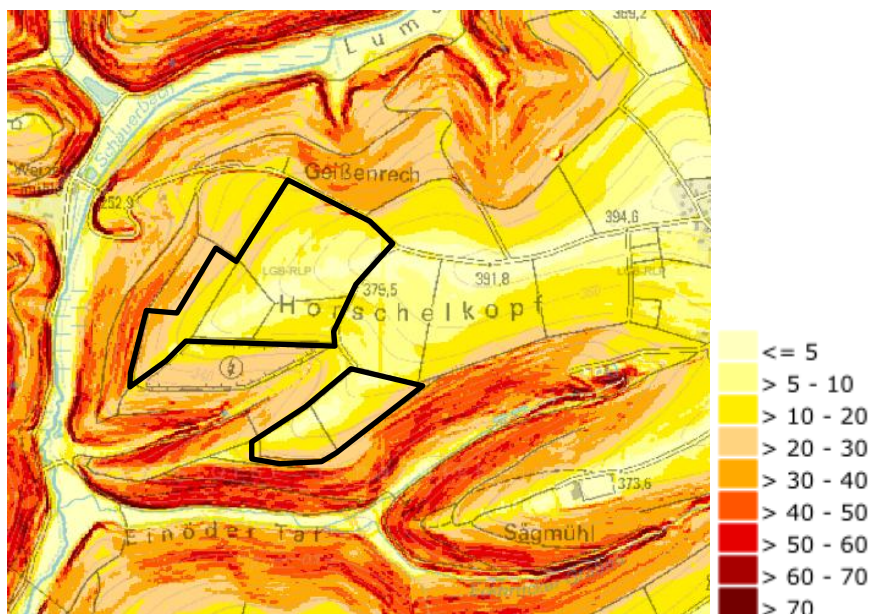


Abbildung 5: Hangneigung im Plangebiet

Das gesamte Plangebiet besitzt eine Hangneigung zwischen 10 und 15 %, in den zentralen Flächenbereichen auch < 5 %. Am südlichen Rand von Fläche B sowie am südwestlichen Rand von Fläche A sind Hangneigungen über 20 % festzustellen, da hier das Gelände insgesamt zu fallen beginnt und zum Schauerbach bzw. zum Eckbrücker Graben hinfällt. Insgesamt neigt sich das Gebiet von Südwesten nach Nordosten².

3.3 Kulturdenkmäler

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Kulturdenkmäler.

3.4 Starkregen

Hinweis

Die vorliegende allgemeine Risikoabschätzung basiert auf einer GIS-gestützten Untersuchung des Digitalen Geländemodells und beruht somit allein auf der Betrachtung der Geländemorphologie. Weitere relevante Einflussfaktoren (u.a. Größe des Einzugsbereiches, Bodenart, Vegetation, Versiegelungsgrad, Lage und Kapazität der Retentionsflächen, Kanalisation, Erschließungsgerüst, etc.) können nur im Zuge einer Detailuntersuchung erfolgen.

Topographisches Risikopotential / Abflussakkumulation³:

Die Betrachtung potenzieller Abflussakkumulationen ergibt, dass innerhalb des Plangebietes Abflussströme nur in geringem Maße zu erwarten sind. Mögliche Gefahren durch Überflutungen können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Abflussströme verlaufen überwiegend nördlich der Fläche sowie zwischen Fläche A und Fläche B in Richtung der Schauerbach bzw. des Eckbrücker Graben. Das Plangebiet liegt zudem in einem Bereich mit mäßiger Starkregengefahr. Der Grad der Gefährdung ist gegebenenfalls anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.

² Landesamt für Geologie und Bergbau RLP: <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand: Juli 2024

³ Ministerium für Umwelt: Auskunftssysteme Sturzflutkarte: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand: Juli 2024

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden sowie keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Die nächstliegenden Gewässer sind der Schauerbach in ca. 280 m westlicher Entfernung und der Eckbrücker Graben in ca. 200 m südlicher Entfernung (Gewässer 3. Ordnung).

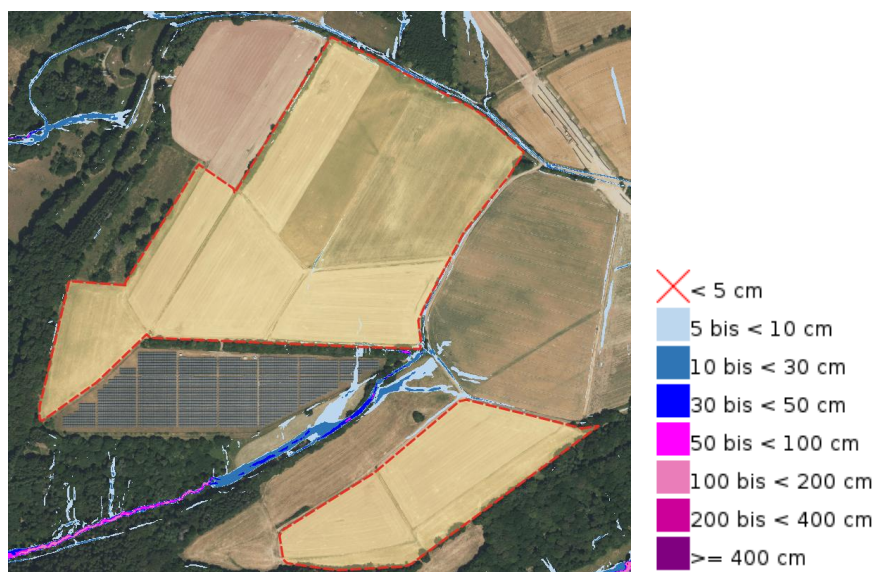


Abbildung 6: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen

3.5 Schutzgebiete

Es sind keine Natura 2000-Schutzgebiete im Gebiet oder in der Nähe des Gebietes vorhanden. Gleiches gilt für geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile. Auch Naturparke oder die Lage in Biosphärenreservaten finden sich nicht.

Allerdings liegen beide Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Wallhalbtal-Schauerbachtal“ (LSG-7340-115).

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die geplante PV-Anlage hat, basierend auf einer vorläufigen Modulbelegungsplanung, eine Gesamtleistung von ca. 20 MWp, wobei etwa 16 MWp auf PV-Fläche A und die restlichen 4 MWp auf PV-Fläche B entfallen. Im Einzelnen kann die Anlage aus den folgenden möglichen Komponenten bestehen: PV-Module, Gestelle (Modultische), Wechselrichter, Batterie Speicher und Trafostation sowie aus der Verkabelung der elektrischen Komponenten untereinander. Zudem gibt es einen geschlossenen Zaun, der die komplette Anlage einfriedet. Entlang den Rändern des Plangebietes ist zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes die Anlage von landschaftstypischen Gehölzen oder von Blühstreifen als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Zudem ist geplant, eine unterirdische 20 kV-Anschlussleitung zur Verteilung der Energie zur Übergabestation und zur Einspeisung in das vorhandene öffentliche Stromnetz zu verlegen. Diese ca. 3,5 bis 7 km lange Leitung wird erdverlegt. Die Verlegung erfolgt nach den gültigen TAB's der Pfalzwerke Netz AG. Gegebenfalls werden an beiden, in der nächsten Nähe gelegenen, Umspannwerken (Biebermühle und Weselberg) Übergabestation errichtet, die mit dem Solarpark verbunden sind.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bestehende, teils zu ertüchtigende Wirtschaftswege. Das Plangebiet ist über die Langgasse im Süden sowie über Baulasten voll erschlossen. Zusätzliche Zu- und Abfahrt sind nicht geplant.

Die Anlage benötigt weder Gas- noch Wasser- oder Abwasseranschlüsse. Das anfallende Niederschlagswasser von den Modulen wird innerhalb der Grünflächen des Solarparks schadlos zur Versickerung gebracht.

Nach Aufgabe und Rückbau der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird die Fläche wieder landwirtschaftlich nutzbar gemacht. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes entsteht Bauland, das zudem nicht dem Grünlandumbruchverbot unterliegt. Die Wiederherstellung der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung nach Rückbau der FFPV ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans durch Beschluss durch die Gemeinde möglich.

Die gesamte überplante Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen beträgt insgesamt ca. 23,6 ha. Die tatsächlich überdeckte Fläche durch die Module ist aufgrund von Abständen zwischen den einzelnen Modultischen und den vorgesehenen Wiesenstreifen in den Randbereichen der Anlage deutlich geringer.

Abbildung 7: Planzeichnung des Bebauungsplans „Solarpark“

5 LICHEMISSIONEN/ BLENDWIRKUNG

Von der Anlage gehen nur tagsüber, beim Einfall von Sonnenlicht sowie ganztägig von den Trafos und den Wechselrichtern geringe Schallemissionen aus. Die Trafos sind in Gebäuden untergebracht, so dass die Emissionen bereits an der Entstehungsquelle reduziert werden, Beeinträchtigungen für die nächstgelegene Wohnbebauung ist aufgrund der Entfernung von ca. 1 km nicht zu erwarten.

In Abhängigkeit vom Sonnenstand können von der Anlage Reflektionen ausgehen.

Die Module werden vorrangig auf den Flächen in Süd-Richtung orientiert. In beiden Richtungen befinden sich störungsunempfindliche Nutzungen, sodass hier nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen wird. Mögliche auftretende Blendwirkungen können bei Bedarf durch Gehölzstrukturen minimiert und abgeschirmt werden. Auch können blendfreie Module verwendet werden.

6 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Solarpark - gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente. Zudem sind die für die Solar-Module notwendigen Speicher, Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Kabel, Wege, Wartungsflächen, Kameramasten usw.) zulässig.

6.2 Zeitliche Befristung

Eine Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage nach Fertigstellung und Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als 24 Monaten nicht betrieben wurde. Als Folgenutzung für den gesamten Geltungsbereich werden „Flächen für die Landwirtschaft“ (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) festgesetzt.

Der Betreiber verpflichtet sich vertraglich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage und zur Wiederherstellung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,65 soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen. Im Gegensatz zu üblichen Bebauungsplänen für Baugebiete bildet die Grundflächenzahl bei Bebauungsplänen für PV-Anlagen nicht den maximal möglichen Versiegelungsgrad des Bodens ab, sondern beschreibt die von den Solarmodulen überschirmte Fläche in senkrechter Projektion auf den Boden.

Die reelle Flächenversiegelung betrifft im Wesentlichen die in das Erdreich gerammten Metallprofile für das Ständerwerk der Module und beträgt hierbei ca. 1 % der Fläche. Für weitere bauliche Anlagen wie Einfriedung (Pfosten) und Nebengebäude/Technikstationen (z. B. Trafostation) ergeben sich zusätzliche Versiegelungsanteile in vergleichbarer Größenordnung, sodass pauschal von einem maximalen Versiegelungsgrad von etwa 2–3 % der Geltungsbereichsfläche auszugehen ist. Somit bleiben die Bodenfunktionen auch unterhalb der Modultische noch erhalten.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Solar-Module von 4,00 m und die maximale zulässige Höhe der Trafo- und Wechselrichtergebäude von 4,00 m, soll die Höhenbegrenzung der Solar-Module und Gebäude festlegen. Darüber hinaus soll der Abstand zwischen Boden bis zur Unterkante der Solar-Module mindestens 80 cm betragen. Hierdurch können auch die Flächen unter den Modulen beweidet werden.

Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Demnach müssen die Modultische mit Solarmodulen und Nebenanlagen in Form von Hochbauten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

6.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Freihaltebereich Mittelspannungsfreileitung

Zur Sicherung der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung ist jeweils beidseitig ein Abstand von 10m Freihaltebereich einzuhalten. In diesem Freihaltebereich sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.

Als leitungsgefährdend gelten insbesondere die Errichtung von Gebäuden /sonstigen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Zufahrten, Abgrabungen und Aufschüttungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken oder dessen Standsicherheit beeinflussen.

Waldabstand

Das Plangebiet grenzt direkt an Waldflächen an.

Für Rheinland-Pfalz greift kein starrer landesrechtlicher Standard-Waldabstand. Nach der Stellungnahme des Forstamts Johanniskreuz vom 06.03.2025 ist gegenüber den angrenzenden Waldflächen ein Abstand von 30 m zum Waldrand einzuhalten, um Gefahren durch umfallende Bäume, insbesondere bei Sturmergebnissen, zu vermeiden. Die Gemeinde greift diese forstfachliche Einschätzung auf und setzt entlang der betroffenen Waldränder eine von Bebauung freizuhaltende Waldabstandsfläche fest.

Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, insbesondere Anlagen und Anlagenteile der Photovoltaiknutzung, unzulässig. Die Festsetzung dient der planerischen Bewältigung des Nutzungskonflikts zwischen der beabsichtigten PV-Nutzung und den angrenzenden Waldflächen sowie der Gefahrenvorsorge und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Hinweis: Im Weiteren erfolgte bzgl. des bestehenden Gehölzstreifens, welcher sich nördlich der bereits bestehenden Photovoltaikanlage befindet, eine gemeinsame Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Forstamt. Der Gehölzbestand zwischen den neugeplanten und vorhandenen Anlagen soll grundsätzlich bestehen bleiben. Die Pfalzerwerke, als Vorhabensträger, schließen diesbezüglich im Weiteren mit dem Forstamt bzw. den Landesforsten eine Haftungsverzichterklärung ab. Darin wird geregelt, dass der Waldeigentümer für Schadensfälle, die in einem Abstand von < 30 m zum Baumbestand entstehen, nicht haftbar gemacht wird.

6.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 20-kV-Mittelspannungsfreileitung wird zugunsten des Versorgungsträgers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Restriktionen aufgrund bestehender 20-kV-Mittelspannungsfreileitung

Im insgesamt 20,0 m breiten Schutzstreifen (10,0 m beidseitig der Leitungsachse) der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung ist die bauliche Nutzung für Solarmodule, ihre Nebenanlagen, wie Trafo- und Wechselrichter und Zusatzeinrichtungen (bspw. Kameraposten) nicht zulässig.

In den Freihaltebereichen der Freileitungsmaste ist keine bauliche Nutzung, auch keine Nebenanlagen möglich. Die Herstellung von Einfriedungen bis zu einer Bauhöhe von 2,5 m sind innerhalb des Schutzstreifens zulässig.

Im Freihaltebereich des Mastes Nr. 303176 in Kreisform mit einem Radius von 8,0 m um dessen Mastmittelpunkt muss eine Einfriedung/Umzäunung so umgesetzt werden, dass die Zugänglichkeit der v. g. Versorgungseinrichtung gewährleistet ist und diese nicht beeinträchtigt wird.

Der Zutritt zum Gelände und zur 20-kV-Mittelspannungsfreileitung muss jederzeit möglich sein. Die Einfriedung/ Umzäunung muss so umgesetzt werden, dass die Zugänglichkeit der v. g. Versorgungseinrichtung durch (ein) befahrbare(s) Tor(e) gewährleistet ist.

Ferner sind Veränderungen des Geländeneiveaus (bspw. Aufschüttungen, Abgrabungen), sowie leitungsgefährdende Maßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens zu unterlassen.

Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens der Freileitung, und innerhalb der Mast Freihaltebereiche der Leitungsträgermaste ist zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Freileitung die Anpflanzung von Bäumen sowie niedrig wachsender Sträucher und Gehölze nicht zulässig.

Ferner bestehen Höhenbeschränkungen, bezüglich der Unterfahrung der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung mit Fahrzeugen jeglicher Art. Die Freileitung darf innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich nur mit Fahrzeugen unterfahren werden, deren Höhe über alles, in Anlehnung an § 32 der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO), nicht mehr als 4,0 m beträgt. Die angegebene Höhenbeschränkungen von max. 4,0 m gelten auch für Fahrzeugaufbauten oder bewegliche Teile (z.B. kippbare Ladefläche).

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und grünplanerische Festsetzungen

Die Modultische für die Solarmodule sind, ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu installieren.

Um zu vermeiden, dass mit chemischen Mitteln der Boden unter den Modulen freigehalten wird, bezieht sich die Vorgabe, die Fläche als Grünland zu gestalten, auf den gesamten festgesetzten Bereich des Sondergebietes mit Ausnahme der Randbereiche. Dieser ist flächig, auch unter den Modulen, als Grünland mit einer regionaltypischen Grünlandsaatmischung zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese anzulegen und zu pflegen. Jeglicher Einsatz einer organischen oder mineralischen Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig. Des Weiteren muss auch das Mahdgut zwischen den Modulreihen (Umfahrten) entfernt werden.

Um Verschattungen der PV-Anlage zu vermeiden und auch um Offenlandarten zusätzliche Lebensräume zu schaffen, wird auf eine randliche Eingrünung der Anlage mit Bäumen und hohen Sträuchern verzichtet. Stattdessen werden großzügige randliche Blühstreifen und Gehölzstreifen festgesetzt, von denen positive Effekte auf Insekten, Schmetterlinge und Brutvögel (Offenlandarten) erhofft werden.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Festsetzung zu der Dimensionierung von Werbeanlagen wird das Landschaftsbild geschützt. Damit die Werbeanlagen nicht unverhältnismäßig aus der Landschaft hervorragen, sind Werbeanlagen unzulässig. Eine Ausnahme stellt die Anbringung einer Schautafel und eines Informationsschildes im Bereich der Einfahrt der Anlage dar. Die Schautafel und das Informationsblatt dürfen hierbei jedoch eine maximale Größe von 3,0 m² nicht überschreiten.

Da es sich bei der geplanten Anlage um eine elektrische Anlage, die aus Sicherheitsgründen vor Betretung durch Unbefugte geschützt werden muss, handelt, ist eine Einfriedung mittels Zaunanlage erforderlich.

Diese schützt zudem vor Vandalismus und Diebstahl. Die Höhe der Zaunanlage wird auf max. 2,5 m festgesetzt. Diese Höhe wird unter Sicherheitsaspekten für ausreichend erachtet und stellt andererseits keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Zur Vermeidung von Zerschneidungs- und Verinselungseffekten wird für die Zaunanlage zusätzlich festgesetzt, dass diese für bodengebundene Kleinlebewesen durchlässig sein muss, indem ein Mindestabstand von 20 cm zwischen der unteren Zaunkante und dem Boden festgesetzt wird und auf den Einsatz von Palisaden und Sockelmauern verzichtet wird.