



Ortsgemeinde Unnau
Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Bebauungsplan **„Solarpark Unnau“**

Teil A: Begründung

Teil B: Textfestsetzungen

Teil C: Planteil

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

April 2025

Bearbeitung:

Diefenthal
Freiraumplanung

**Stadt- und
Landschaftsplanung**

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
Diplom-Biogeograph

Inhaltsverzeichnis

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 Private Grünflächen
- 1.5 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 Landwirtschaft
- 3.8 Leitungstrassen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Gemeindeordnung (GemO)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Landesstraßengesetz (LStrG)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG)

in der jeweils gültigen Fassung

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 Nebenanlagen (z.B. Trafo-Stationen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, Leitungsgräben, Batteriespeicher, 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 m² 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 des Sondergebietes wird eine Maximalhöhe von 3,4 m über Geländehöhe festgesetzt. Für technische und sonstige Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,1 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.

Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit maximal 3,1 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 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang des westlich südlich angrenzenden Gewässers ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsfläche“ ausgewiesen. Die Grünfläche dient der Einhaltung eines Mindestabstandes zum angrenzenden Gewässer und der Zuwegung zur 20-kV-Freileitung und soll zukünftig als Wiesenfläche genutzt werden.

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

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 zweimal jährlich (1. Mahd von 01. Mai bis zum 30. Juni und 2. Mahd ab dem 01. September) mit einer Mahdhöhe von mind. 10 cm zu mähen.
- Das Mahdgut ist spätestens nach 14 Tagen aus der Fläche zu entfernen.
- Vorzugsweise sollte 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.

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

Die Maßnahmenfläche besitzt eine Gesamtgröße von ca. 1,0959 ha

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

M2

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche dient dem Ausgleich der mit der Ausweisung des Sondergebietes verbundenen Eingriffe.

Angrenzend an das Sondergebiet ist entlang des angrenzenden Gewässers eine extensive und artenreiche Wiesenfläche zu entwickeln. Die Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist nicht zulässig. Die Fläche ist zweimal jährlich (1. Mahd von 01. Mai bis zum 30. Juni und 2. Mahd ab dem 01. September) mit einer Mahdhöhe von mind. 10 cm zu mähen. Das Mahdgut ist aus der Fläche nach spätestens 14 Tagen abzuräumen. Eine extensive Beweidung mit 0,5 GVE ist alternativ zulässig.

Die Herstellung und Unterhaltung der Fläche erfolgt durch den Anlagenbetreiber.

Flächengröße: 0,1337 ha

Die Kompensationsmaßnahme M1 ist in Anlehnung an die Vorgaben einer **Produktionsintegrierten Maßnahmen (PIK)** im Sinne des § 7 LNatSchG umzusetzen und unterliegt daher weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme (V1)

Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 3,0 m betragen, um die Entwicklung von Magergrünland zu fördern. Um eine dauerhafte Vegetationsentwicklung unterhalb der Modulflächen und den dafür notwendigen ausreichenden Einfall von Streulicht zu gewährleisten, ist zwischen der Modulunterkante und der natürlichen Geländeoberfläche ein Mindestabstand von 0,8 m einzuhalten. Bei Bodenunebenheiten kann dieser Wert stellenweise unterschritten werden.

Vermeidungsmaßnahme (V2)

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

Vermeidungsmaßnahme (V3)

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.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 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.

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 zwischen und unter den Modulreihen sind entsprechend der Maßnahmenbeschreibungen M 1 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, Grasweg etc.).

3.2 Baugrunduntersuchungen

Baugrunduntersuchungen durch einen Baugrundberater bzw. Geotechniker werden empfohlen. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal „Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz“ unter: <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

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 ortsnahe 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). 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“) und ein Reihenabstand zwischen den Modulreihen von mindestens 3,0 m einzuhalten. Die Einzäunung ist mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

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.

3.7 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.

3.8 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 Leiterseilen eingehalten werden. 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 zukünftig mit Montagefahrzeugen wie bisher erreicht werden können. Ebenso dürfen in den Schutzstreifen der Freileitungen nur niedrigwachsende Pflanzen und Gehölze verwendet werden, die bei Erreichen der Endwuchshöhe die Betriebssicherheit der Netzanlagen nicht beeinträchtigen.

Von Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung, sind der Energienetze Mittelrhein (ENM) als Betreiber der Leitung, Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der ENM.

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