

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Orenhofen

## Teilbereich "Solarpark Bei Mauerkreuz" (Sondergebiet Photovoltaik)



Verfahrensvermerke	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.03.2023
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
4. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer Auslegung vom bis	
7. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
8. Ausfertigung	
9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Plangrundlage	Ausfertigung
Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) wird hiermit ausfertigt und seine Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB und § 24 Abs. 3 GemO angeordnet. Es wird bestätigt, dass die Beschlüsse ordnungsgemäß zu Stande gekommen sind.

Datengrundlage: ©GeoBasis-DE/LvrmGeoRP-2023>	Orenhofen, den ..... Der Ortsbürgermeister
---	--

### I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

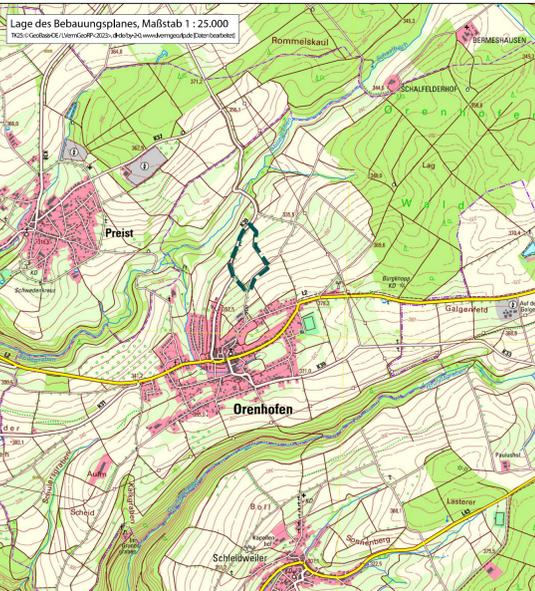
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- SO** Sondergebiet Photovoltaik
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsrfläche besondere Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen**
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen**
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

### II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, hier ausschließlich Sonnenenergie durch Photovoltaik, dienen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Für die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche, einschließlich der Nebenanlagen, wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
  - Für die Aufstandsfläche der Modulfläche (inkl. Nebenanlagen) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Versiegelungsgrad von 4% der Gebietsfläche „SO Photovoltaik“ festgesetzt. Befestigte Zufahrten, Wege und Stellplätze innerhalb der Sondergebietfläche ist ein Versiegelungsgrad von max. 50% zulässig.
  - Die zulässigen Bauhöhen sind gem. § 16 Abs. 2 und 4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO festgesetzt als:
    - Gesamthöhe für Module: max. 3,50 m (Oberkante der Module)
    - Mindesthöhe für Module: min. 0,80 m (Unterseite der Module)
    - Gesamthöhe für Nebenanlagen (Trafos, Wechselrichter) max. 3,50 m.
 Die Höhen werden gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche lotrecht zur Modulunterkante und Moduloberkante bzw. zur Oberkante der Nebenanlagen.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der Fläche, innerhalb der die Solarpaneele eintragen, der Nebenanlagen untergebracht werden dürfen (Vorhaben). Ein Vortreten von einzelnen Anlagenteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Die Zaananlage auch außerhalb der Baugrenze zu errichten.
  - Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind als untergeordnete Nebenanlagen im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Flächen und für Ver- und Entsorgung, Steuerung bzw. Überwachung der Photovoltaikanlage zugelassen. Zulässig in diesem Sinne sind Nebenanlagen bis zu je 30 m<sup>2</sup> Grundfläche in eingeschossiger Bauweise.
- Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Die Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) sind mindestens als einfache Erdwege herzustellen bzw. zu erhalten. Dabei ist eine Fahrbahndeckung für landwirtschaftliche Arbeitsmaschinen bis zu einer Breite von 3,50 m sicherzustellen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Für die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
  - Innerhalb der SO Photovoltaik sind sämtliche nicht befestigten Bodenflächen in Grünland umzuwandeln. Dazu sind die Flächen mit einer standortgerechten, kräuterreichen Regioartgutmischung der Herkunftsregion 7 (Kräuteranteil mind. 30 %) einzusäen. Die Einsatz der Fläche ist nach Abschluss der Baumaßnahmen, jedoch spätestens in der unmittelbar folgenden Saison durchzuführen. Bei vorhandenen Grünlandflächen kann auf Teilflächen, deren Grasnarbe nach Abschluss der Baumaßnahme geschlossen und intakt ist, auf eine Neusaat verzichtet werden. Die Pflege der Fläche kann in Form einer extensiven Beweidung oder durch Mahd erfolgen. Eine Beweidung ist im Zeitraum vom 15. Juni bis 14. November mit einem Viehbesatz von max. 1,0 auftruffressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV / ha) durchzuführen. Bei einer ganzjährigen Beweidung darf der Viehbesatz von 0,6 auftruffressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV / ha) im Durchschnitt des Zeitraumes vom 15. November bis 31. Mai nicht überschritten werden. Eine Mahd der Fläche ist als zweischürige Mahd mit Entnahme des Mahdguts in der Zeit vom 1. Juli bis 14. November durchzuführen. Unter den Modulen ist das Mähen der Fläche zulässig. Dabei ist das Schnittgut zu entfernen um die Zersetzung des Materials zu fördern und ein Verfilzen der Grasnarbe zu vermeiden. Die Mahd- und Beweidungszeiten können bei Bedarf (z.B. witterungsbedingt) in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst werden. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist ausgeschlossen.
  - Zwischen den Modultischen ist ein Mindestabstand in der Horizontalprojektion von 3,5 Meter zu belassen. Der Abstand wird

- gemessen von der Unterkante der ersten Modulreihe eines Modultisches zur Oberkante der letzten Modulreihe des nächsten Modultisches.
- Größere Freiflächen innerhalb der Sondergebietfläche mit einer zusammenhängenden Größe von mindestens 100 m<sup>2</sup>, die nicht als Wege zur inneren Erschließung genutzt werden, sind u.a. zur Förderung bodenbrütender Vogelarten als Altrabereiche zu entwickeln. Dazu sind die Flächen aus der regelmäßigen Bewirtschaftung zu entnehmen und nur alle 1-2 Jahre, abschnittsweise auf ca. 50 % der Fläche zu pflügen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Auf der Außenseite der Zaananlage ist flächig auf einer Mindestbreite von 5,00 m eine mehrreihige Hecke mit einheimischen Straucharten anzulegen. Alle 10 Meter ist ein Solitärstrauch zu pflanzen. Folgende Pflanzqualität muss mindestens eingehalten werden:  
Straucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 100-150 cm  
Solitärstrauch: 3-mal verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 200-250 cm  
Gelegene einheimische Straucharten sind z.B. Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hartnagel (*Comus spec.*). Die Pflanzdichte beträgt min. 1 Pflanze pro 1,5 qm. Es sind mindestens fünf verschiedene Straucharten zu verwenden und in Mischung anzupflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der nach Errichtung der Zaananlage folgenden Pflanzperiode anzulegen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflügen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Ein Auf-Stocksetzen der Anpflanzung ist verboten. Es sind lediglich geringfügige Pflegeschnitte zulässig, welche den geschlossenen Heckencharakter erhalten (dauerhafte Mindesthöhe 3 m) und die Anlage dauerhaft in die umgebende Landschaft einbinden.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen  
Die Pflanzungen sind spätestens in der nach Errichtung der Zaananlage folgenden Pflanzperiode anzulegen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflügen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Folgende Pflanzqualität muss mindestens eingehalten werden: Höchststämme, 3-4-mal verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang min. 8-10 cm. Geeignete einheimische Baumarten sind z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Birnbäumchen (*Prunus communis*), echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1)  
Erhalt und Pflege des bestehenden Magergrünlands und Erhalt der bestehenden Bäume. Die Maßnahmenbeschreibung wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M2)  
Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt: Erhalt der bestehenden Gehölze; Entwicklung eines Trittschneckenbiotops.
- Bearbeiten während der Hauptbrutzeit der Feldlerche vom 15. März bis 31. Mai sind nicht zulässig. Abweichend kann die Bauzeitenregelung im Rahmen einer Umweltbaubegleitung festgelegt werden. Dazu ist das Baufeld vor Baubeginn auf mögliche Brutvorkommen zu kontrollieren. Nach längeren Pausen der Bauarbeiten erfolgt eine erneute Kontrolle des Baufeldes durch die Umweltbaubegleitung.
- Das auf die Module treffende Niederschlagswasser ist dezentral und breitflächig auf der Sondergebietfläche zu versickern. Dazu sind die Solarmodule lückenhaft auf den Modultischen zu montieren. Zwischen den einzelnen Modulen ist ein Tropfschlitz von mindestens 2 cm zu belassen. Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Baugebietes ist auch während der Bauphase sicher zu stellen. Baubedingte Verdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen und vor Einsatz der Fläche durch Tiefenlockerung zu beseitigen.
- Innerhalb der Sondergebietfläche sind begrünte Rückhalte- und Versickerungsmulden mit einer max. Einstautiefe von 40 cm zulässig. Die Nutzung und Pflege der Fläche darf dabei nicht beeinträchtigt werden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBAuO sowie § 9 Abs. 6 BauGB)
  - Für die Einfriedung zulässig sind Metallgitter- oder Metallgeflechtzäune mit Überstegschutz bis 2,50 m Höhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche. Die Zaananlage ist für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Dazu ist ein Abstand zwischen Zaanunterkante und Bodenoberfläche von min. 15 cm einzuhalten oder in Bodennähe eine Maschenweite von 10x10 cm bis 15x15 cm zu verwenden. Abweichungen in geringfügigem Maße sind zulässig. Die Zaananlage ist auf der Innenseite des Pflanzstreifens zu errichten.
- Hinweise**
  - Für den Verlust von 3 Feldlerchen-Brutrevieren, welche nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, erfolgt eine Kompensation an anderer Stelle. Für die externen Ausgleichsmaßnahmen wird das folgende Grundstück festgelegt: Gemarkung „Flur“, Flurstück „/“. Dabei handelt es sich um ein Grundstück eines privaten Dritten. Die dauerhafte Verfügbarkeit der Flächen ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 LKOMPV zulässig zu sichern. Die genaue Lage und Beschreibung der Maßnahmen ist in der Begründung des Bebauungsplanes (Teil 2 - Umweltbericht) aufgeführt.

- Die Gefährdungsanalyse Sturzflug nach Starkregen stellt innerhalb des Plangebietes eine Abflusskonzentrationszone dar. Es wird empfohlen technische Infrastruktur wie z.B. Trafostationen oder Zentralwechsellichter nicht im Bereich der Abflusskonzentrationszone zu errichten.
- Um nachteilige Auswirkungen auf den Boden sowie einen verstärkten Oberflächenabfluss während der Bauphase zu vermeiden wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.
- Das Plangebiet ist gesamthaft als archaische Verdachtsfläche eingestuft. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz fordert vor Baubeginn die Untersuchung des Plangebietes, z.B. in Form einer geophysikalischen Prospektion. Das DSCH-PIG § 17 ist bei Erdbeurteilungen zu beachten.
- Hinsichtlich der Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe sind die Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ einzuhalten.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenerhebungen sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.



**Ortsgemeinde Orenhofen**

**Bebauungsplan**  
Teilbereich "Solarpark Bei Mauerkreuz"  
(Sondergebiet Photovoltaik)

**BGH PLAN**  
UMWELTPLANUNG UND  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH

D-54290 TRIER  
POSTHOF AM KONNMARKT  
FLEISCHSTRASSE 56-60  
FON +49 651 / 145 46-0  
FAX +49 651 / 145 46-26  
MAIL@BGHPPLAN.COM  
BGHPPLAN.COM

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

M. 1 : 1.000	D. Müller	08.08.2023	BricsCAD
--------------	-----------	------------	----------

**Besondere Festsetzungen**  
Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung und der Umweltbericht sind dem Bebauungsplan beigelegt.