



**Ortsgemeinde Lochum
Verbandsgemeinde Hachenburg**

Bebauungsplan „Auf dem untersten Bohnenberg“ und „Auf dem Auler“

Teil A: Begründung und Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Teil B: Textfestsetzungen

Teil C: Planteil

April 2024

Bearbeitung:

Freiraumplanung Diefenthal
Achtstruth 3
56424 Moschheim

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Einfriedungen
- 2.2 Grundstücksfreiflächen

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

4 Kompensationsmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2293), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2021
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.06.2021 (GVBl. S. 543)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2014 (GVBl. S. 469)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

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, Leitungsrinnen, 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 200 m² (pro Teilfläche max. 100 m²) für Betriebsgebäude und Transformatoren sowie die notwendigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Die Flächen für die Module und die hierfür notwendigen Trägerkonstruktionen fallen nicht hierunter. Diese sind innerhalb des gesamten Baufensters (abgegrenzt durch die Baugrenze) zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

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

Für die Modultische im Bereich der Sonderbaufäche 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. Bei Bodenunebenheiten kann dieser Wert stellenweise unterschritten werden.

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.

Der Reihenabstand zwischen den einzelnen Modulreihen muss zur Förderung der Grünlandentwicklung mindestens 3,0 m betragen.

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 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 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 15. Juni eine Beweidung (z. B. mit Schafen) 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.

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

Die Maßnahmenfläche besitzt eine Gesamtgröße von ca. 5,645 ha

M2

Im westlichen und südlichen Randbereich der westlichen Teilfläche des Plangebietes sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Die Anpflanzungen erfolgen auf einer öffentlichen Grünfläche. Die Wuchshöhe der zu pflanzenden Gehölze ist auf maximal 4 m zu beschränken, um eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden. Daher sind Bäume 1. und 2. Ordnung nicht zulässig. Die Gehölze sind regelmäßig auf die maximal zulässige Wuchshöhe durch abschnittsweise auf-den Stock-setzen zurückzuschneiden. Es sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden. Hierzu sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

Hasel (*Corylus avellana*) Str. 2 xv., 60-100 cm o. B.

Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*) Str. 2 xv., 60-100 cm o. B.

Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Str. 2 xv., 60-100 cm o. B.

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) Str. 2 xv., 60-100 cm o. B.

Die Maßnahmenfläche besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,1054 ha

Die Kompensationsmaßnahme M1 ist als **Produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK)** im Sinne des § 7 LNatSchG umzusetzen und unterliegen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung.

1.5 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

M2

Auf den Flächen mit Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die unter Punkt 1.4 beschriebenen Gehölzpflanzungen umzusetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zugänglich 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 sind entsprechend der Maßnahmenbeschreibung M 1 landwirtschaftlich zu nutzen.

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. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.3 Schutz des Mutterbodens

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (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@dgke.rlp.de). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vorher bekannt zu geben.

3.6 Artenschutz

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

Vermeidungsmaßnahme V1

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.

Vermeidungsmaßnahmen V2

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

Vermeidungsmaßnahme V3

Zur Vermeidung von Nistplatzverlusten ist eine Errichtung der Anlage außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (in der Zeit von September bis März) durchzuführen oder 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.

Es 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.

4 **Kompensationsmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Kompensationsflächen werden dem Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet. Die festgesetzten Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung.

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage entstehen, erfolgt innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Eingriffe werden folgenden Maßnahmen zugeordnet:

Eingriff	Fläche	Maßnahme	Fläche
Überbauung von Grünland durch Ausweisung eines Sondergebietes für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage mit Nebenanlagen auf dem Flurstück 84, in Flur 2 der Gem. Lochum	2,0465 ha	M1 Entwicklung von Magerwiese auf dem Flurstück 84 in Flur 2 der Gem. Lochum	2,0365 ha
Überbauung von Grünland durch Ausweisung eines Sondergebietes für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage mit Nebenanlagen auf dem Flurstück 82, in Flur 3 der Gem. Lochum	3,5986 ha	M1 Entwicklung von Magerwiese auf dem Flurstück 82 in Flur 3 der Gem. Lochum	3,5886 ha
		M2 Anpflanzung einer Strauchhecke auf dem Flurstück 82 in Flur 3 der Gem. Lochum	0,1054 ha

Die Kosten für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden zu 100 % den Eingriffen durch die Ausweisung des Sondergebietes zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage auf den genannten Flurstücken zugeordnet.

Die Kompensationsflächen werden entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes angelegt und dauerhaft erhalten. Art, Lage und Umfang der Kompensationsmaßnahmen werden in städtebaulichen Verträgen gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Ortsgemeinde Lochum als Eigentümer der Flächen und dem Betreiber der Anlage vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan konkret festgelegt und gesichert.