



Tel. 06755 96936 0 Fax 06755 96936 60 info@enviro-plan.de www.enviro-plan.de

Odernheim am Glan, 12.04.2023

# Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Mittlerer Lindenberg" Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde: Gehrweiler



Verbandsgemeinde: Nordpfälzer Land Landkreis: Donnersbergkreis

Verfasser:

Stephanie Schneider, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung / Mitglied der Architektenkammer RLP

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen, in der hier angegebenen Fassung:

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBI. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBI. S. 403)
- 5. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBI. 1994 S. 153), mehrfach geändert und § 35a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. März 2023 (GVBI. S. 71)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 88)
- **7. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetze vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBI. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBI. S. 287)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBI. I S. 1792)
- **10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBI. I S. 2240)
- **11. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBI. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBI. S. 287)
- **12. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBI. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 88)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) neugefasst durch Beschluss vom 28. Juni 2007 (BGBI. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 88)

- **14. Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBI. 1977 S. 273, zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBI. S. 413)
- **15. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5)
- **16. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBI. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBI. S. 118)
- **17. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBI. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBI. S. 543)

# VERFAHRENSVERMERKE

# 1. Aufstellungsbeschluss

	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gehrweiler hat in öffentlicher Sitzung am 30.11.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.			
2	2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses			
	Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Wochenblatt der VG Nordpfälzer Land Nr. XX.			
3	. Frühzeitige Beteiligung der Behörden			
	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom bis einschließlich			
4	. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom bis einschließlich Die Bekanntmachung erfolgte im Wochenblatt der VG Nordpfälzer Land Nr. XX am			
5	. Prüfung der Anregungen			
	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gehrweiler hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Sitzung am behandelt.			
6	Beschluss über den Planentwurf			
	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gehrweiler hat in öffentlicher Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik Mittlerer Lindenberg" gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.			
7	. Beteiligung der Behörden			
	Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom bis einschließlich			
8	Auslegung des Planentwurfs			
	Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Wochenblatt der VG Nordpfälzer Land Nr. XX am			
9	. Prüfung der Anregungen			
	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gehrweiler hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am behandelt.			

# 10. Beschluss des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gehrweiler den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am \_\_\_.\_\_als Satzung beschlossen.

# 11. Ausfertigung

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und d	lei
Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt	in
allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.	

Gehrweiler, den	
	Bernhard Kiefer
	Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)
12. Bekanntmachung des Bebauungspl	anes
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am pfälzer Land Nr. XX bekanntgemacht worden. ungsplan in Kraft getreten.	
Gehrweiler, den	
	Bernhard Kiefer
	Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

### Allgemeine Zweckbestimmung

Gemäß § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung, Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen. Dazu gehören insbesondere:

- Solarzellen und Module mit entsprechenden Aufstellvorrichtungen (Modultische),
- zugehörige technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Batteriespeicher, Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien, etc.),
- Einfriedungen,
- sowie Zufahrten und Wartungsflächen.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Höhe der baulichen Anlagen von 3,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Modultischunterkante darf eine Mindesthöhe von 0,80 m nicht unterschreiten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Bezugspunkt ist die auf den Boden projizierte Fläche des Modultischs (Geländeoberfläche).

Auf den nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Flächen ist zwischen den Modultischreihen jeweils ein Mindestabstand von 4,00 m einzuhalten. Gemessen wird jeweils rechtwinklig zu den auf den Boden projizieren Modultischkanten.

Die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche gem. § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO ergibt sich aus der projizierten Fläche sämtlicher aufgeständerter und punktförmig gegründeten Photovoltaikmodule, den flächig gegründeten Wechselrichter- und Trafostationen sowie den sonstigen Nebenanlagen. Als Bezugsfläche gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Abgrenzung des sonstigen Sondergebietes "Photovoltaik" in Verbindung mit der darin festgesetzten Baugrenze. Notwendige Erschließungswege sowie Zaunanlagen können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" im Bereich des im Plangebiet bestehenden Wirtschaftsweges festgesetzt. Für die Erschließung sind zwei Zufahrten pro Teilbereich mit je einer Breite von 7 m als private Erschließungsfläche zulässig

### Auflösend bedingte Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und S. 2 BauGB)

Die gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Nutzung mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" ist bis zur Aufgabe der zulässigen Nutzung bis zum vollständigen Rückbau der baulichen Anlagen zulässig. Das Vorhaben ist nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen. Bodenversiegelungen sind zu beseitigen. Die Baugenehmigungsbehörde soll die Einhaltung der Rückbauverpflichtung sicherstellen.

Als Folgenutzung werden für den gesamten Geltungsbereich "Flächen für die Landwirtschaft" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt.

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

### M1 – Entwicklung und Pflege von Grünland im Bereich der PV-Anlage/Sondergebiet

Die Fläche des Sondergebietes ist innerhalb der überbaubaren Fläche bis zur endgültigen Aufgabe der zulässigen Nutzung und dem vollständigen Rückbau der PV-Anlage als Grünland zu entwickeln und regelmäßig durch Mahd oder Schafbeweidung extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Ausgenommen hiervon sind punktuelle Versiegelungen wie z.B. Rammfundamente der Modultische sowie notwendige Fundamente für Nebenanlagen wie Trafostationen, Wechselrichter, Zaunanlagen sowie Zuwegungen und für sonstige für Anpflanzungen vorgesehene Bereiche. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist nicht zulässig.

### Insektenfreundliche Leuchtmittel

Zum Schutz der Insekten und Verringerung der Anlockwirkung und Lichtirritationen sind für eine evtl. erforderliche Straßen-, Wege- und Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen: Lichttemperatur max. 4.100 K) zu verwenden. Zudem sind zur nur solche Lampen zu verwenden, die eine Lichtabstrahlung nach oben verhindern (keine Kugelleuchten, o.Ä.).

### Verringerung von Versiegelung

Erschließungsanlagen (Wege, Wendeflächen, etc.) sind als Schotterstraßen mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

### Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Photovoltaikanlage ist ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun mit Übersteigschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und Geländeoberfläche einzuhalten.



#### **HINWEISE**

### Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungsund erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

### **Boden und Baugrund**

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 18915 zu berücksichtigen.

### **Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbote bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs-/Abrissmaßnahmen sind zu beachten, damit die späteren Maßnahmen gegen artenschutzrechtliche des § 44 BNatSchG verstoßen.

### Umweltbaubegleitung

Es wird empfohlen, im Rahmen der Baugenehmigung für die gesamte Bauphase eine schutzgutübergreifende Umweltbaubegleitung zu beauflagen, um eine zulassungskonforme Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Erstellt: Stephanie Schneider am 12.04.2023