



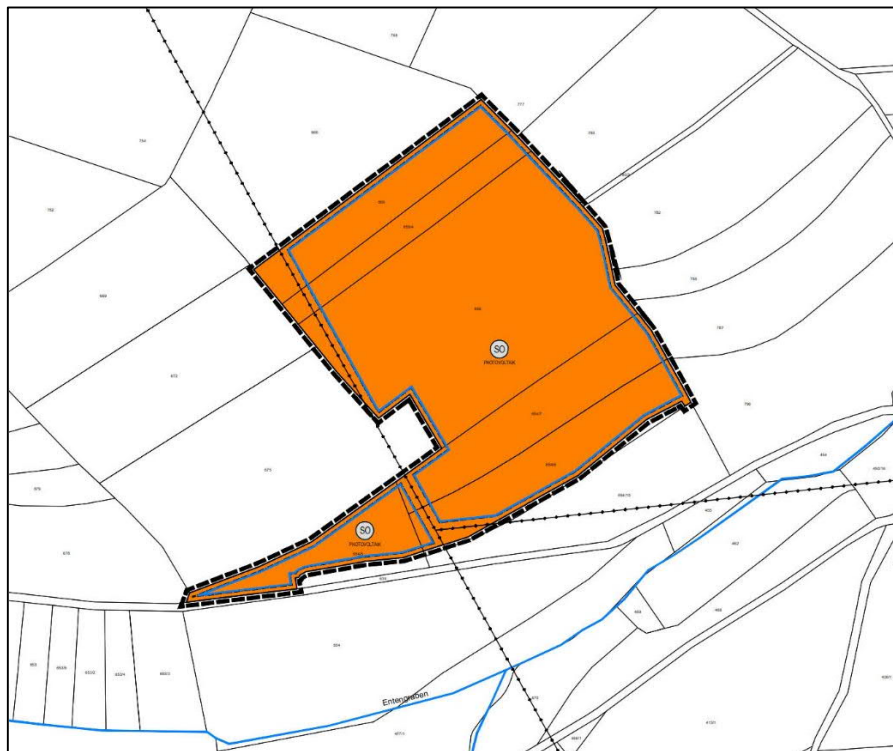
Bebauungsplan

"Solarpark Im Morkenfeld am Wäldchen"

in der Gemeinde St. Alban
Donnersbergkreis

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen



November 2023



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung St. Alban war, übereinstimmt.

Träger der Bauleitplanung

Gemeinde St. Alban
Hauptstraße 22
67813 St. Alban

St. Alban,

den

Frau Petra Becher
- Bürgermeisterin -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im November 2023



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaikanlagen" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" festgesetzt.

I.1.1 SO-Gebiet "Photovoltaik"

Im SO "Photovoltaik" sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaikanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen)
- technische Nebenanlagen (z. B. Transformatoren, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, Anlagensteuerungen, Messeinrichtungen, Ersatzteilcontainer, Speichermöglichkeiten)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen
- Zaun und Sicherungsanlagen
- Kameraüberwachung.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 18 BauNVO)

I.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)

Im SO "Photovoltaik" wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (Modultische) auf 3,80 m über Geländeoberfläche festgesetzt. Nebenanlagen, wie Trafo- und Wechselrichter, die dem Betrieb der Anlage dienen, dürfen bei einer Grundfläche bis maximal 75 m² bis zu 4,00 m hoch über Geländeoberfläche sein. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen- oder Lüfteranlagen, diese Höhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

Zwischen Unterkante der PV-Tische und der Geländeoberfläche sind mindestens 50 cm einzuhalten.

I.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze definiert.

I.4 Restriktionen aufgrund bestehender 20 kV-Mittelspannungsfreileitung

Im Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung ist die bauliche Nutzung für Solarmodule und ihren Nebenanlagen stark eingeschränkt. Alle ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen sind unzulässig.



Im sogenannten Arbeitskorridor (5,00 m beidseitig der Leitungsmittellinie), im Freihaltebereich um die Zufahrt zu den Freileitungsmasten der 20 kV-Freileitung, ist ohne Rücksprache mit dem Netzbetreiber keine bauliche Nutzung für Solarmodule und ihre Nebenanlagen möglich.

Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Verkehrsflächen u. ä. innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Mittelspannungsfreileitung ist in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen schriftlicher Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungspflichtigen und -freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber zur Prüfung vorzulegen (Lagepläne und Schnittzeichnungen inklusive Höhenangaben in m ü. NHN).

Die Herstellung/Änderung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über dem bestehenden Geländeniveau ist zulässig.

I.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 20 kV-Mittelspannungsfreileitung werden zugunsten des Betreibers Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20 kV-Mittelspannungsfreileitung von insgesamt 22,00 m (jeweils 11,00 m beiderseits der Leitungsmittellinie) ist die Herstellung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nur eingeschränkt möglich. Alle leitungsgefährdenden Maßnahmen sind unzulässig.

Für den Betrieb und die Instandhaltungsarbeiten an der Mittelspannungsfreileitung muss dauerhaft sichergestellt werden, dass diese mit schweren Lkw erreicht werden kann und ein Arbeitskorridor von insgesamt 10,00 m Breite (jeweils 5,00 m beidseits der Leitungsmittellinie) sowie eine Zuwegung mit einer Mindestbreite von 4,00 m freigehalten wird. Hierzu werden zugunsten des Betreibers Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Ferner bestehen grundsätzlich Höhenbeschränkungen bezüglich der Unterfahrung der Freileitung 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 4,00 m beträgt. Gleiches gilt für die Nutzung der Stellplätze. Die angegebenen Höhenbeschränkungen von maximal 4,00 m gelten auch für Fahrzeugaufbauten oder bewegliche Teile (z. B. kippbare Ladefläche).

I.6 Rückbauverpflichtung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Wird die Nutzung der Anlage zur Erzeugung elektrischer Energie aufgegeben, ist die Anlage mit all seinen Bestandteilen komplett rückstandslos zurückzubauen.



Als Folgenutzung ist die Nutzung wiederherzustellen, welche vor Errichtung der Anlage bestanden hat. Gemäß der Bestandserfassungen zum Bebauungsplan ist im Geltungsbereich wieder der Ackerbau zu etablieren.



II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

II.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Wege und Wartungsflächen zu begrenzen. Die Bereiche zwischen den Modulen und unter den Modulen sind als Blühflächen/Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

II.2 Einfriedungen

Einfriedungen mit Übersteigschutz sind bis zu einer Höhe von 2,50 m gemessen ab anstehendem Boden zugelassen. Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig. Zäune haben zum Boden eine Bodenfreiheit von 20 cm im Mittel einzuhalten, um die Zugänglichkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Zulässig sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune oder Einzäunungen aus Hecken und Formgehölzen. Mauern oder Holzwände sind unzulässig.



III. Landespflegerische Festsetzungen

III.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

III.1.1 Begrünung der Sondergebietsfläche

Die Flächen (wo aktuell eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt) zwischen und unter den Modultischen, die nicht für Zuwegungen und Nebenanlagen befestigt werden, sind als Extensivrasen (Magerwiese/-weide zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Diese ist wie folgt anzulegen:

- RSM-Regio; Regiosaatgut der Herkunftsregion 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland
- Typ: Magerrasen, basisch/ Sauer
- Mischungsverhältnis 30 % Gräser/70 % Kräuter
- Ansaatmenge mindestens 3 g/m²
- das Saatgut ist mit 7 g/m² Sand zu vermengen
- kein Pestizideinsatz, keine Düngung

Es ist eine 1- bis 2-schürige Mahd durchzuführen.

Bei dringendem Verdacht auf Brandgefahr (z. B. aufgrund extrem trockener Sommer) kann eine Mahd auch zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen.

III.1.2 Eingrünung der Anlage

Die Anlage ist mittels einer Heckenpflanzung 3-reihig im Osten zu begrünen.

Hiervon ausgenommen sind Bereiche, in denen bereits Gehölze bestehen. Die Pflanzung muss mit heimischen Gehölzen erfolgen. Hierzu können u. a. nachfolgende Gehölze verwendet werden:

Bibernellrose	(<i>Rosa spinosissima</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weichselkirsche	(<i>Prunus mahaleb</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile"</i>)

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.



III.2 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist vor Ort zwischen den Modultischen über die belebte Bodenzone zu versickern.

III.3 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Der Oberboden ist vor Versiegelungen und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zwischenzulagern und auf Grünflächen später wieder aufzutragen.

Bei Errichtung der Photovoltaikanlagen inklusive Nebenanlagen ist darauf zu achten, dass der Boden nicht verdichtet wird. Bodenverdichtungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

III.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Geltungsbereich werden Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Eingriffsregelung sowie zur Erfüllung der Funktionen des Artenschutzes erfolgen.

Es handelt sich bei den Artenschutzmaßnahmen um Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche und größere Säugetiere.

- Herstellung Magerwiesen/-weiden
- Herstellung von Heckenpflanzungen

Details sind dem Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz im Rahmen der Offenlage zum Entwurf zu entnehmen.



IV. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

IV.1 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuzwegen, Dächern, Photovoltaikmodulen u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Es soll über die belebte Bodenzone vor Ort versickert werden. Durch Anlegen einer Vegetationsschicht sind Erosionen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu vermeiden.

IV.2 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches ist Folgendes zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, 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 so weit 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.
3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 bis 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

IV.3 Altablagerungen

Im Geltungsbereich sind aktuell keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt.

IV.4 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Rutschungsgefährdung untersucht werden.



IV.5 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte insbesondere auf Rutschungsgefährdung untersucht werden.

IV.6 Abstände baulicher Anlagen zu Gewässern

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern, einzuholen ist.

Bei der Kreuzung von Gewässern (z. B. ober- oder unterirdische Leitungen) ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

IV.7 Schutz vor Grundwasser

Sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukte sowie nicht oder schwer abbaubare chemische Stoffe und radioaktive Substanzen hervorrufen oder begünstigen, sind grundsätzlich nicht gestattet.

IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.9 Schutz von Leitungen

Innerhalb des Schutzstreifens der ausgewiesenen 20 kV-Mittelspannungsfreileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig.

IV.10 Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Bei den Baumaßnahmen sind Bodeneingriffe auf den notwendigen Umfang zu minimieren, um die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Bodenverdichtungen sind dabei auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, um den natürlichen Wasserhaushalt mit Versickerung und Speicherung zu erhalten.



Die Bauausführung soll in schonender Weise erfolgen (z. B. Fahrzeuge mit Lastantrieb), um die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Am unmittelbaren Herkunftsort umzulagerndes Bodenmaterial ist stoffbezogen zu überprüfen und darf an der Einbaustelle zu keiner schädlichen Bodenveränderung führen.

Zwischenlagerung von Bodenmaterial:

Das bei der Maßnahme anfallende und zu verwertende Bodenmaterial ist nach verschiedenen Bodenarten getrennt in Bodenmieten zu lagern. Ein Verdichten des Materials ist grundsätzlich zu verhindern. Eine Lagerhöhe von über 2,00 m ist deshalb zu vermeiden.

Wassergesättigte/nasse Böden sind nicht in Mieten zu lagern. Als Bereitstellungsfläche ausgeschlossen sind Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen, wie hohe Bodenfruchtbarkeit, hohes Wasserspeichervermögen sowie die Archivfunktion (§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen.

Die Lagerung des Bodenmaterials auf nassem Untergrund oder auf Flächen, die durch Oberflächenabfluss vernässen könnten, ist zu vermeiden.

Die Arbeiten zur Zwischenlagerung sollen möglichst bodenschonend, bei guter Witterung (Sommermonate), bewirtschaftet werden.

Verwertung von Boden:

Fällt bei der Baumaßnahme Bodenmaterial an, das nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut wird, muss es entsprechend den allgemeinen Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes verwertet werden. Als Verwertungsort ausgeschlossen sind Böden, die in besonderem Maße die Bodenfunktionen, wie hohe Bodenfruchtbarkeit, hohes Wasserspeichervermögen, Archiv (§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 BBodSchG) erfüllen.

Durch die Maßnahme darf auf keinem Fall eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 7 Satz 2 BBodSchG hervorgerufen werden.

Das Auf- oder Einbringen des zu verwertenden Bodenmaterials ist in schonender Weise auszuführen (Fahrzeuge mit Niederdruckreifen, Kettenfahrzeuge mit Breitbandlaufwerk) und die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

IV.11 Allgemeine Hinweise zu Kampfmittel

Informationen zu Kampfmittelvorkommen sind frühzeitig bei den zuständigen Behörden einzuholen.



IV.12 Allgemeine Hinweise zu forstwirtschaftlichen Flächen

Zur Vermeidung von Sachschäden wird empfohlen, genügend Abstand (Sicherheitsabstand) zum Waldrand einzuhalten, um Schäden durch Baumsturz, Wipfel- oder Astbruch zu vermeiden. Bei Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes sind planungsrechtliche und versicherungsrechtliche Vorgaben zu beachten.