

Ortsgemeinde Wallersheim

Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik – Das Sur“

## Begründung Teil 1 - Städtebaulicher Teil

Stand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Januar 2026



Auftraggeber:

WES Green GmbH

Europa-Alle 6

54343 Föhren

Bearbeitung:

Martin Seibert



Landschaftsarchitekten bdla | Beratende Ingenieure IKRP

Geschäftsführung: Sandra Folz, Christoph Heckel | HRB 41337 | AG Wittlich

Posthof am Kornmarkt | Fleischstraße 57 | 54290 Trier

Fon +49 651 / 145 46-0 | [bghplan.com](http://bghplan.com) | [mail@bghplan.com](mailto:mail@bghplan.com)

## INHALT

1 Allgemeines.....	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	3
1.2 Gebietsbegrenzung.....	4
1.3 Verfahren .....	5
1.4 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung .....	6
2 Planungsgrundlagen .....	8
2.1 Regionale raumplanerische Vorgaben .....	8
2.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan .....	10
2.3 Steuerungsrahmen .....	11
3 Darlegung zum städtebaulichen Entwurf.....	14
3.1 Städtebauliche Konzeption .....	14
3.2 Erschließung .....	14
3.3 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	15
3.4 Hinweise .....	24
4 Ver- und Entsorgung.....	27
5 Auswirkungen auf Nutzungen .....	29
5.1 Auswirkungen auf städtebauliche Funktionen.....	29
5.2 Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz .....	29
5.3 Auswirkungen auf die Landwirtschaft .....	29
5.4 Auswirkungen auf die Forstwirtschaft .....	31
6 Umweltbelange.....	31
7 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes .....	33
8 Flächenbilanz .....	34
9 Rechtsgrundlagen.....	35

**ANHANG:**

- Begründung Teil 2 –Umweltbericht

# 1 Allgemeines

Die Begründung zum Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:

- Städtebaulicher Teil (Teil 1)
- Umweltbericht (Teil 2).

## 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die WES Green GmbH, Europa-Allee 6, 54343 Föhren beabsichtigt die Errichtung einer erdgebundenen Photovoltaikanlage (Solarpark/Freiflächenanlagen) auf der Gemarkung Wallersheim, Verbandsgemeinde Prüm.

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grün- und Ackerfläche) sowie die Kahlschlagfläche einer ehemaligen Baumschule.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Prüm sind die Flächen nicht als Sonderbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem Parallelverfahren geändert.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind im Außenbereich nach § 35 BauGB Abs. 1 Nr. 8 nur in einem 200 m Korridor längs von Autobahnen oder Schienenwegen des überregionalen Netzes sowie gem. Nr. 9 zu oben genanntem Paragrafen als Agri-PV-Anlage im räumlich funktionalen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb und einem Flächenumfang von max. 2,5 ha zulässig (Privilegierung). Im vorliegenden Fall greift eine Privilegierung nicht. Daher ist die Voraussetzung für die Errichtung der erdgebundenen Photovoltaikanlagen (Solarparks) auf den vorgesehenen Flächen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde mit der Darstellung einer Sonderbaufläche (Photovoltaik) gem. § 1 Abs. 1 BauNVO und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes (Photovoltaik) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Als Träger der Planungshoheit unterstützen die Verbandsgemeinde und die Ortsgemeinde das Vorhaben durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

## 1.2 Gebietsbegrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südwestlich der Ortsgemeinde Wallersheim sowie östlich des Ortsteils Loch und umfasst eine gesamte Fläche von ca. 18,72 ha. Die geplante Sondergebietsfläche umfasst etwa 10,61 ha und wird zu einem Großteil landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich die Kahlschlagfläche einer ehemaligen Baumschule sowie einen Grünstreifen, zwischen der Ackerfläche und dem angrenzenden Wald.

Folgende Grundstücke werden durch den Geltungsbereich beansprucht:  
Gemarkung Wallersheim, Flur 14, Flurstück 4 (tlw.)



Abbildung 1: Lage und Übersicht des Plangebiets (rot)

### 1.3 Verfahren

In seiner Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik - *Das Sur*“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes werden in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Einen entsprechenden Grundsatzbeschluss, den Flächennutzungsplan in diesem sachlichen Zusammenhang zu ändern, erfolgte bereits in der Sitzung des Verbandsgemeinderates vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gebeten. Der Vorentwurf des Bebauungsplans lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

In seiner Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB beraten, den Planentwurf gebilligt und beschlossen, die Planung in das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB zu geben.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 1.4 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Vorab wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPlG durch die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm durchgeführt. Mit Schreiben vom 03.05.2022 wurde das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt. Bei der Prüfung vorliegenden Flächenkulisse wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen auf die hier vorliegende Lage angepasst.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Prüm fasst die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm das Ergebnis wie folgt zusammen:

*Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass das Planungsvorhaben bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Anforderungen raumverträglich und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.*

- 1. In den nachfolgenden Verfahren ist darauf hinzuwirken, dass von der PV-Anlage keine schädlichen Immissionen ausgehen. So sind u.a. mögliche Blendwirkungen auszuschließen.*
- 2. Für PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich besteht ein Planungsvorbehalt. Der vorgesehene Standort ist nicht im aktuellen Flächennutzungsplan der VG-Prüm „Erneuerbare Energien“ enthalten. Daher ist im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ein zweistufiges Bauleitplanverfahren durchzuführen.*
- 3. Im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung sind mögliche Alternativstandorte im gesamten Gebiet der VG Prüm zu überprüfen (Planungserfordernis).*
- 4. Im weiteren Verfahren sind Aussagen über die agrarstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens auf Belange der Landwirtschaft, bzw. der konkret und/oder mittelbar betroffenen Landwirte zu ergänzen und vertieft darzustellen.*
- 5. Das Vorhaben liegt teilweise in einem Vorranggebiet der Landwirtschaft. Dies ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.*
- 6. Naturschutzfachliche bedeutsame Vorgaben zu Art und Ausführung des Vorhabens sind im weiteren Planungsprozess zu beachten.*
- 7. Die wasserschutzfachlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen und entsprechend mit der zuständige Wasserwirtschaftsverwaltung abzustimmen.*
- 8. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf Anliegergrundstücke gelenkt werden.*
- 9. Das Plangebiet ist im Rahmen einer bodendenkmalpflegerischen Sachverhaltsermittlung durch geophysikalische Prospektion (Magnetik) nach archäologischen Vorgaben zu untersuchen.*
- 10. Dem Stellenwert der Fläche in einem Vorranggebiet mit guter Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung ist Rechnung zu tragen. Daher soll bei*



*der Projektrealisierung besonderer Wert auf die Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft gelegt werden.*

*11. Die Auflagen des Landesbetriebs Mobilität sowie des Forstamtes sind bei der Errichtung der PV-Anlage zu beachten.*

*12. Es wird empfohlen, die Verschiebung der Anlage auf das Gelände der ehemaligen Baumschule zu prüfen.*

*Das Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung wird im weiteren Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden.*

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Regionale raumplanerische Vorgaben

Nachfolgend wird geprüft, ob dem Vorhaben regionale raumplanerische Vorgaben entgegenstehen.

<b>raumplanerische Kriterien</b>	<b>Vorkommen im Gebiet / Auswirkungen Erläuterung</b>
<b>Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Räume</b>	
<b>Schutzgebiete</b> -Naturschutzgebiet -Naturpark -Geschützter Landschaftsbestandteil -Naturdenkmal	nein
<b>FFH-/Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Flächen nach § 30 BNatSchG</b>	nein
<b>schutzwürdige Biotope</b> nach Biotopkataster RLP	nein
<b>Landesweiter Biotopverbund</b> nach LEP IV	nein
<b>Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund</b> nach ROPneu (Entwurf 2014 und 2024)	nein
<b>Für Landschaftsbild und Erholung bedeutsame Räume</b>	
<b>Naturpark-Kernzone</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	nein
<b>Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus</b> gemäß LEP IV	ja
<b>Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume</b> nach LEP IV / LRP 2009	nein, angrenzend an den landesweit bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisraum 22 <i>Vulkaneifel</i>
<b>Regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume</b> nach LRP 2009	nein
<b>Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft</b> gemäß LEP IV	nein

<b>Regional bedeutsame historische Kulturlandschaft</b> nach LRP 2009	<b>nein</b>
<b>Naherholungsgebiet</b> gem. ROP85	<b>nein</b>
<b>Überörtliche Wander- und Radwege</b>	<b>ja</b> , entlang des östlichen Randbereichs verläuft der Gebietswanderweg <i>Prümer Landtouren 3</i>
<b>Denkmalpflegerisch bedeutsamer Bereich</b> (wie z.B. Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler)	<b>nein</b>
Lage in von <b>Aussichtspunkten und Erholungsanlagen</b> einsehbaren Landschaftsteilen	<b>ja</b> nordöstlich des Plangebiets liegt der Aussichtspunkt am „Weißkreuz“, von dem die PV-FFA großflächig einsehbar sein wird. Lt. LRP 2009 sind allerdings keine markanten Aussichtspunkte betroffen.
<b>Für Flächennutzungen und natürliche Ressourcen bedeutsame Räume</b>	
<b>Vorranggebiet für Landwirtschaft</b> nach ROP85 und ROPneu (Entwurf 2014 und 2024)	<b>ja</b> , nach dem ROP85 liegen „sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen“ vor. Eine Überplanung dieser Flächen ist lt. Stellungnahme der LWK (03.05.2023) allerdings gegenüber dem Entzug weiterer Ackerflächen vorzuziehen. <b>nein</b> , nach ROPneu (2014 u. 2024)
<b>Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft</b> nach Entwurf ROPneu (Entwurf 2014 und 2024)	<b>ja</b> , großflächig mit der Ausnahme der Grünfläche
<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche</b> mit einer Bodenwertzahl von über 35	<b>ja</b> , BWZ 38-43
<b>Vorranggebiet Industrie und Gewerbe</b> lt. verbindlichem ROP 1985 und Entwurf ROPneu (Entwurf 2014 und 2024)	<b>nein</b> , nach ROP85

	<b>nein</b> , nach ROPneu (2014 u. 2024)
<b>Vorranggebiet Rohstoffabbau</b> nach ROP85 und ROPneu (Entwurf 2014 und 2024)	<b>nein</b> , nach ROP85 angrenzend <b>nein</b> , nach ROPneu (2014 u. 2024)
<b>Vorranggebiet Forstwirtschaft</b> nach ROP85 und ROPneu (Entwurf 2014 und 2024)	<b>nein</b> , nach ROP85 angrenzend <b>nein</b> , nach ROPneu (2014 u. 2024). Nach ROPneu 2014 angrenzend
<b>Wasserschutzgebiete Zone II oder III</b>	<b>ja</b> , Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets <i>Schönecken</i> – im Entwurf
<b>Gesetzliche Überschwemmungsgebiete</b>	<b>nein</b>

Der weitere Ausbau erneuerbarer Energien ist allgemein ein Ziel der Raumordnung, wurde aber bisher nicht flächenbezogen formuliert. Nach LEP IV sind großflächige Photovoltaikanlagen im Außenbereich nur im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zulässig. Im Rahmen der Teilfortschreibung des LEP IV Erneuerbare Energien wird darüber hinaus der Grundsatz beschrieben, dass von baulichen Anlagen unabhängige PV-Anlagen flächenschonend, insbesondere auf zivilen und militärischen Konversionsflächen sowie auf ertragsschwachen, artenarmen und vorbelasteten Acker-/ Grünlandflächen errichten werden sollen. Dies ist in der 4. Änderung des LEP IV (Januar 2023) nochmal bekräftigt.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht sind im betreffenden Bereich weder raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen gemäß § 22 LPlG beabsichtigt noch im Rahmen der Zuständigkeit anderweitig bekannt geworden.

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan

Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der VG Prüm (2004) ist das gesamte Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und liegt zudem innerhalb eines Wasserschutzgebiets (siehe Abbildung 2).

Der integrierte Landschaftsplan erhält darüber hinaus folgende Zielaussagen:

- Erhalt von Acker, Grünland oder Sonderkulturen; Erhaltung der vorhandenen naturnahen Elemente (Raine/Säume, Einzelbäume, Feldgehölze, Hecken)
- Teilweise auf einer Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen, Anreicherung mit naturnahen Elementen auf mind. 5 % Anteil (Raine/Säume, Einzelbäume, Feldgehölze, Hecken)
- Auf einem westlichen Teilstück soll eine Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland (vorzugsweise auf Trocken-/Feuchtstandorten), Offenhaltung von Wiesentälern (kräuterreiche Mähwiesen, Weiden mit begrenztem Viehbesatz, Brachen)

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

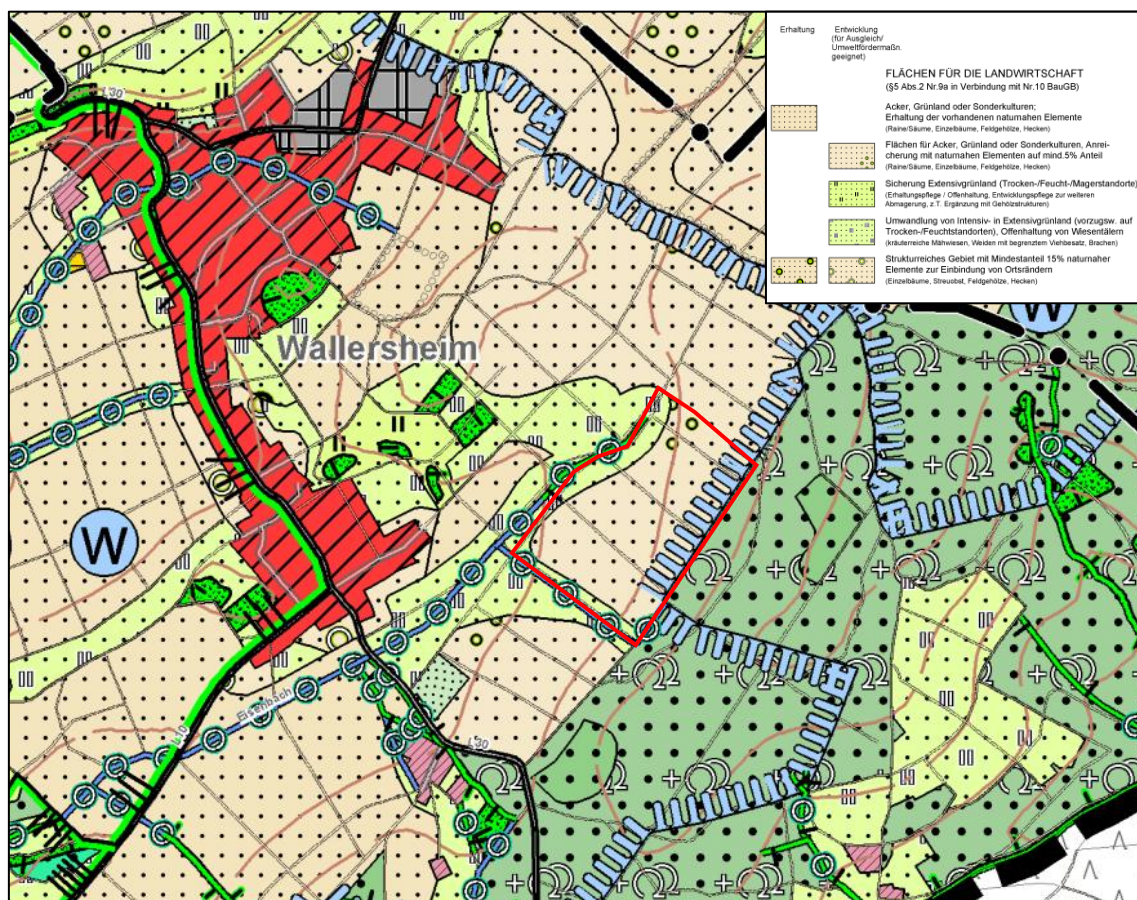


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der VG Prüm (2004)  
(Lage der Plangebiets rot markiert)

## 2.3 Steuerungsrahmen

Um im Hinblick auf Agrarstruktur, das Landschaftsbild und die Akzeptanz in der Bevölkerung eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten, hat der VG-Rat in seiner Sitzung am 30.06.2020 beschlossen, einen flächendeckenden Steuerungsrahmen für das gesamte



Verbandsgemeindegebiet zu erstellen. Damit sollen Leitlinien festgelegt werden, an welchen Stellen auf dem Gebiet der VG-Flächen für die Nutzung der Sonnenenergie (Solarparks) ausgewiesen werden können. Mögliche Nutzungskonflikte, z.B. mit der Landwirtschaft, der Siedlungsentwicklung und der Naherholung sollen hierdurch möglichst gering gehalten werden.

Ziel des vorliegenden Steuerungsrahmens ist es, mit Hilfe der Festlegung von Ausschlusskriterien den weiteren Ausbau der Freiflächenphotovoltaik in einem definierten Rahmen zu steuern und die Umsetzung von Projekten an geeigneten Standorten zu ermöglichen.

Die Einhaltung der Kriterien des Steuerungsrahmens werden im Folgenden geprüft.

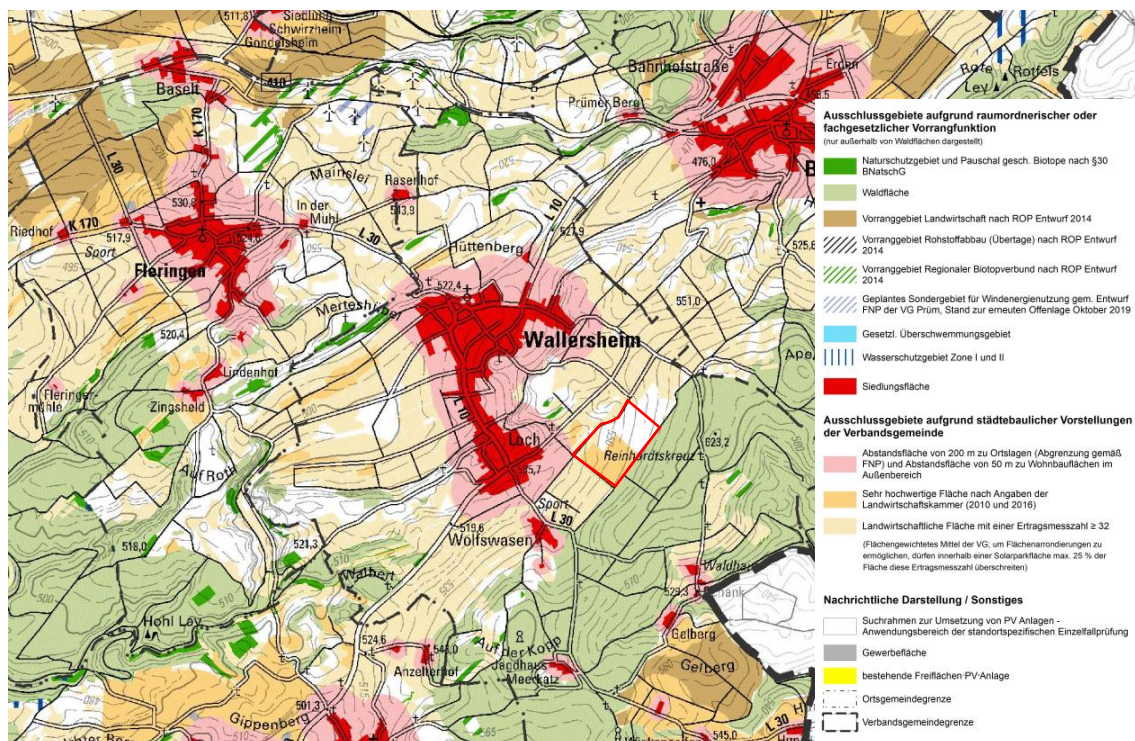


Abbildung 3: Auszug aus dem Steuerungsrahmen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der VG-Prüm

Die vorliegende Flächenkulisse erfüllt die vom VG-Rat beschlossenen Kriterien gemäß dem Steuerungsrahmen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht vollständig. Die Flächenkulisse überlagert und überschreitet folgende Ausschlusskriterien:

- Im Bereich der Kahlschlagfläche handelt es sich um *sehr hochwertige Flächen nach Angaben der Landwirtschaftskammer (2010 und 2016)*
- Landwirtschaftliche Flächen mit einer Ertragsmesszahl von  $\geq 32$   
(Flächengewichtetes Mittel der VG; um Flächenarrondierungen zu ermöglichen,

dürfen innerhalb einer Solarparkfläche max. 25 % der Fläche diese Ertragsmesszahl überschreiten)

Die Überlagerung mit den Ausschlusskriterien lässt sich fachlich begründen und stellen daher keinen Widerspruch zu den im Steuerungsrahmen festgelegten Kriterien dar.

Die Lage des Plangebietes im Bereich der Kahlschlagfläche und damit im Bereich der nach Angaben der Landwirtschaftskammer sehr hochwertigen Flächen sowie der landwirtschaftlichen Flächen mit einer Ertragsmesszahl von  $\geq 32$  wird durch die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer (LWK) im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung (09.05.2022) begründet.

Die ehemalige Baumschulfläche weist zwar eine höhere Ertragsmesszahl als die umliegenden Ackerflächen auf, es ist jedoch davon auszugehen, dass es mehrere Jahre dauern wird, bis diese Fläche wieder wirtschaftlich genutzt werden kann und dann vergleichbare Erträge wie die umliegenden Ackerflächen erzielt. Durch die Verlagerung des Plangebietes in den Bereich der ehemaligen Baumschule wird der tatsächliche Entzug von derzeit bewirtschafteten Ackerflächen reduziert.

Zudem wird auch der zulässige Arrondierungsfaktor von 25 % um ca. 9 % überschritten (33,8 %). Auch hier gilt die oben angeführte Argumentation, dass durch die Verlagerung der nördlich gelegenen Ackerflächen nach Süden der Verlust an derzeit bewirtschafteter Ackerfläche reduziert werden kann.

Die o.g. Planungsvariante führt somit zu einer Reduzierung des Flächenentzuges von tatsächlich bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat der Gemeinderat Wallersheim seine Zustimmung zum vorliegenden Vorhaben bekundet.

## 3 Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

### 3.1 Städtebauliche Konzeption

In den Sondergebietsflächen ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Standardcontainern (Trafostation, Kompaktstationen mit Wechselrichtern) für die technische Infrastruktur geplant. Die Solarmodule werden auf sogenannten Modultischen zusammengefasst, die wiederum in parallelen Reihen im Gelände angeordnet werden. Dabei können die Module gleich ausgerichtet (meist südexponiert), oder gegenläufig ausgerichtet (meist ost-west-exponiert) angeordnet werden. Die Modultische entsprechen einer einfachen Pult- bzw. Satteldachkonstruktion mit einem filigranen Stützwerk aus Metall. Die Module beginnen min. 0,80 m über dem Boden und haben eine Gesamthöhe von max. 3,5 m über Geländeniveau. Für die Unterbringung der technische Infrastruktur (Trafostation, Wechselrichter, Stromspeicher) werden Nebenanlagen mit einer maximalen Höhe von ebenfalls maximal 3,5 m aufgestellt. Sonderbauten i.S.v. Kameramasten zur Videoüberwachung o.a. sind bis 6,0 m zulässig.

Der Unterwuchs soll als Grünland entwickelt und dauerhaft gepflegt werden.

Das Gelände wird umlaufend eingezäunt und über eine oder mehrere Toranlagen zugänglich gemacht. Zur Einbindung der Anlage im Landschaftsbild sind an der Außenseite der Zaunanlage Anpflanzungen vorgesehen.

### 3.2 Erschließung

Die Erschließung für die Bauphase kann über das vorhandene Wirtschaftswegenetz erfolgen, das über einen Wirtschaftsweg (Zufahrt zum Sportplatz der Gemeinde Wallersheim) an die Landesstraße L 30 angebunden ist. Die Herstellung einer neuen Erschließung ist nicht erforderlich. Während des späteren Betriebes beschränkt sich der Verkehr auf gelegentliche Kontrollen der Anlagen. Die innere Erschließung erfolgt über Erdwege zwischen den Modulreihen.

Für die Einmündungsbereiche der Wirtschaftswege in die klassifizierten Straßen ist dem Landesbetrieb Mobilität vor Baubeginn eine Detailplanung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.



### 3.3 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1. 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.*

**Begründung:**

Entsprechend dem beabsichtigten Planungsziel zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie der Darstellung des Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet Photovoltaik“ (SO) gem. § 11 BauNVO fest. Andere Nutzungen werden dadurch im Plangebiet ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21 a BauNVO)

- 2.1. Für die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche, einschließlich der Nebenanlagen, wird für das Sondergebiet gem. §§ 16 Abs. 2 und 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.*

- 2.2. 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 (Unterkante der Module)*
- Gesamthöhe für Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Stromspeicher, Anlagen zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff) max. 3,50 m.*
- Gesamthöhe von Sonderbauten (wie z.B. Freileitungen und zugehörige Masten der Energieversorgung, Antennen, Anlagen zur Videoüberwachung oder Blitzableiter): max. 6,0 m.*

*Die Höhen werden gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche lotrecht zur Modulunterkante und Moduloberkante bzw. zur Oberkante der Nebenanlagen und der Sonderbauten.*

**Begründung:**

Als Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die überbaute Fläche gemessen als Projektion der Modulfläche und der Nebenanlagen auf die Horizontale liegt bei gleich ausgerichteten Modultischen (Pulldachkonstruktion) zwischen 50 und 60 %, bei gegenläufig ausgerichteten Modultischen (Satteldachkonstruktion) liegt die überbaute Fläche etwas darüber zwischen 60 und maximal 70 %.

Die Module erreichen in der Regel eine Höhe von 3,00 m. Aufgrund von Geländeunebenheiten können einzelne Module oder Modulreihen diese Höhe jedoch in geringem Maße überschreiten. Um eine gewisse Toleranz zuzulassen wird eine maximal zulässige Höhe von 3,50 m festgesetzt. Nebenanlagen werden meist in Form von Kompaktstationen bzw. Containerstation mit einer Höhe von 2,90 m aufgestellt. Es ist zu erwarten, dass zunehmend auch Stromspeicher als Nebenanlagen errichtet werden. Diese können in Einzelfällen und je nach Hersteller eine Höhe von bis zu 3,00 m erreichen. Um eine gewisse Toleranz zuzulassen wird daher auch für die Nebenanlagen eine maximal zulässige Höhe von 3,50 m festgesetzt. Aus Gründen der Sicherheit werden zumeist Kameramasten für die Videoüberwachung i.S.v. Sonderbauten aufgestellt. Diese müssen die Module und Nebenanlagen überragen und dürfen daher Höhen von max. 6,00 m erreichen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

*3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der Fläche, innerhalb der die Solarpanelen einschl. der Nebenanlagen untergebracht werden dürfen (Vorhaben). Ein Vortreten von einzelnen Anlagenteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Es ist zulässig, die Zaunanlage auch außerhalb der Baugrenze zu errichten.*

*3.2. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Sondergebiet als untergeordnete Nebenanlagen im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Flächen und für Ver- und Entsorgung, Steuerung bzw. Überwachung der Photovoltaikanlage sowie der Speicherung von Strom zugelassen. § 14 Abs. 4 BauNVO ist Bestandteil des Bebauungsplans. Zulässig sind Nebenanlagen bis zu je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche in eingeschossiger Bauweise.*

**Begründung:**

Die Baugrenze bestimmt die Fläche, innerhalb der die Module und Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Da die Lage der Modultische erst im Rahmen der Detailplanung (Bauantrag) festgelegt wird und z.T. auch bedingt durch die Schrägaufstellung der Module, kann es stellenweise zu kleinen Abweichungen und Überschreitungen der Baugrenze von wenigen cm kommen. Daher wird ein geringfügiges Vortreten zugelassen.

Gemäß § 14 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Flächen und für Ver- und Entsorgung, Steuerung bzw. Überwachung der Anlage sowie der Speicherung von Strom bis zu je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen. Sonstige technische Anlagen werden nicht erforderlich. Der spätere Betrieb und die Überwachung erfolgen weitgehend vollautomatisch. Die Photovoltaikmodule selbst sind annähernd wartungsfrei. Gemäß § 14 Abs. 4 BauNVO sind in einem Gebiet nach § 11 Absatz 2 BauGB für Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff zulässig, wenn die Voraussetzungen entsprechend § 249a Absatz 4 gegeben sind.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

*4.1. Für die Aufständigung der Modultische (Fundamente) inkl. Nebenanlagen wird ein Versiegelungsgrad von 4 % der Sondergebietsfläche festgesetzt. Für befestigte Flächen wie Zufahrten, Wegen und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Der Versiegelungsgrad von befestigten Flächen darf max. 50 % betragen.*

##### **Begründung:**

Zur Errichtung der Anlage ist keine Versiegelung für befestigte Flächen, Fundamente o.ä. im herkömmlichen Sinne erforderlich. Die Modultische werden im Normalfall ohne Fundamente mittels Ramppfosten im Untergrund verankert. Nebenanlagen werden z.T. ohne ein Fundament auf einer Schottertragschicht, oder mittels Streifenfundamenten aufgestellt. Die Pfosten für die Zaunanlage benötigen, falls erforderlich, nur sehr kleine Betonfundamente. So beträgt die Versiegelung bei konventionellen Anlagen erfahrungsgemäß nicht mehr als 2 %, bei Ost-West Anlagen etwas mehr. Somit kann die Versiegelung auf maximal 4 % begrenzt werden.

*4.2. Innerhalb der Sondergebietsfläche sind sämtliche nicht befestigte Bodenflächen in Grünland umzuwandeln. Dazu sind die Flächen mit einer standortgerechten, kräuterreichen Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 7 (Kräuteranteil mind. 30 %) einzusäen. Die Einsaat der Fläche ist nach Abschluss der Baumaßnahmen, jedoch spätestens in der unmittelbar folgenden Saatzeit durchzuführen. Bei vorhandenen Grünlandflächen kann auf Teilflächen, deren Grasnarbe nach Abschluss der Baumaßnahme geschlossen und intakt ist, auf eine Neueinsaat verzichtet werden.*

*Die Fläche ist über die Betriebszeit der Anlage dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.*

*4.3. Die im Geltungsbereich vorliegenden und in der Plankarte festgesetzten Grünlandflächen sind extensiv zu pflegen. Dies kann in Form einer ganzjährigen, extensiven Beweidung oder durch Mahd erfolgen. Bei einer Beweidung beträgt der maximal zulässige Viehbesatz im Zeitraum vom 1. Juni bis 14. November 1,0 raufutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV / ha) (bspw. 6 Schafe / ha), im Zeitraum vom 15. November bis 31. Mai 0,6 RGV / ha (bspw. 4 Schafe / ha). Eine Mahd der Fläche ist als zweischürige Mahd mit Entnahme des Mahdguts in der Zeit vom 1. Juni bis 14. November durchzuführen. Unter den Modulen ist das Mulchen (mit Zerkleinern des Mahdguts) der Fläche zulässig. Die Mahd- und Beweidungszeiten können bei Bedarf (z.B. witterungsbedingt) in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst werden. Abweichungen der Mahd können bei Bedarf mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Der Einsatz von Düngemittel oder Pestiziden ist ausgeschlossen.*

**Begründung:**

Um den allgemein anerkannten naturschutzfachlichen Mindestanforderungen an die Errichtung von PV-FFA zu entsprechen, soll die gesamte Anlagenfläche (Sondergebiet) sowie Teile des Geltungsbereichs als Grünland entwickelt und dauerhaft, ohne den Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmittel gepflegt werden.

*4.4. Bei gegenläufig ausgerichteten Modultischen (Satteldachkonstruktion) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einem regelmäßigen Raster von rund 100 x 100 m Grünachsen von mindestens 10 m Breite von jeglicher Bebauung frei zu halten.*

*4.5. Bei gleich ausgerichteten Modultischen (Pulldachkonstruktion), ist zwischen den Modultischen ein Mindestabstand von 3,5 Meter zu belassen. Bei gegenläufig ausgerichteten Modultischen (Satteldachkonstruktion) ist am höchsten Punkt (Dachfirst) ein Mindestabstand von 0,3 m und am niedrigsten Punkt (Traufkante) ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen den Modultischen einzuhalten. Der Abstand wird in Horizontalprojektion gemessen von der Unterkante der ersten Modulreihe eines Modultisches zur Oberkante der letzten Modulreihe des nächsten Modultisches für gleich ausgerichtete Modultische (siehe Modultischquerschnitt in der Begründung). Für gegenläufig ausgerichtete Modultische wird der Abstand in Horizontalprojektion von der Unterkante der ersten Modulreihe eines Modultisches zur Unterkante der ersten Modulreihe des nächsten Modultisches (Traufkante) bzw. von der Oberkante der ersten Modulreihe eines Modultisches zur Oberkante der ersten Modulreihe des nächsten*

*Modultisches (Dachfirst) gemessen (siehe Modultischquerschnitt in der Begründung).*

#### **Begründung:**

Um die Anlagenfläche zu strukturieren und freie Offenlandbereiche zu schaffen, sind in einem regelmäßigen Raster von rund 100 x 100 m Grünachsen von mindestens 10 m Breite von jeglicher Bebauung frei zu halten. Abbildung 4 zeigt eine Beispielhafte Rasterung für das vorliegenden Sondergebiet Photovoltaik.

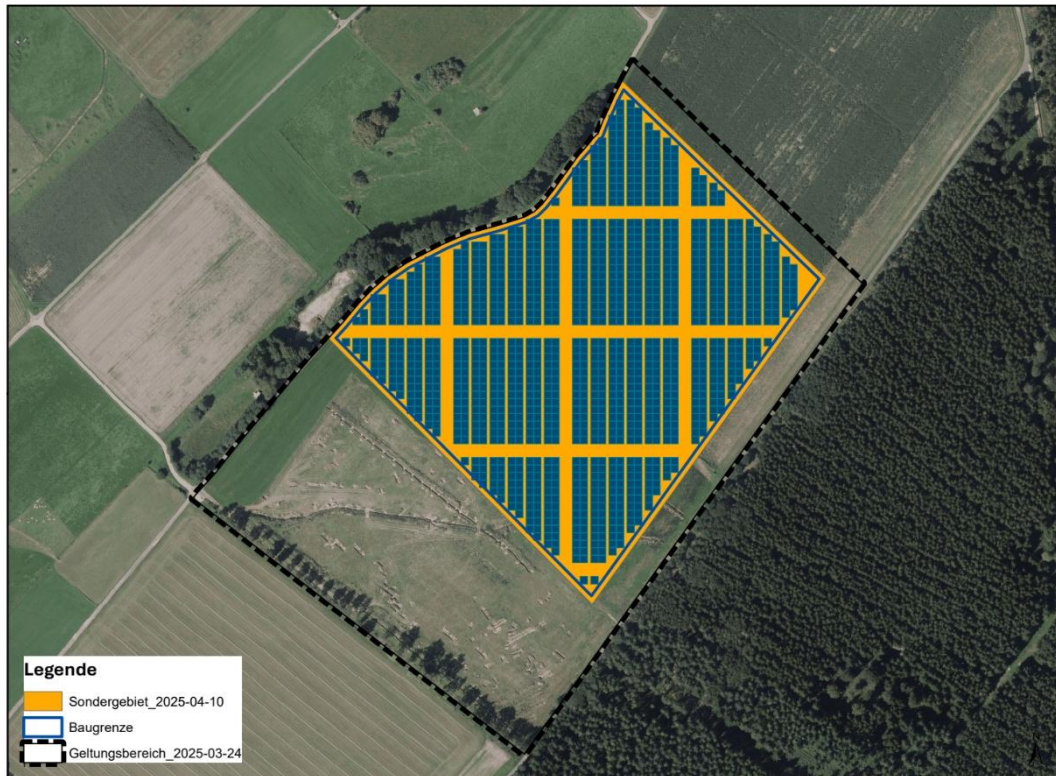


Abbildung 4: Darstellung einer möglichen Rasterung (BGHplan)

Der Mindestabstand zwischen den Modultischen ist erforderlich um eine ausreichende Besonnung der Bodenoberfläche und damit verbunden die Entwicklung einer weitestgehend geschlossenen Vegetationsdecke sicherzustellen. Bei der gegenläufigen Anordnung der Modultische ist ein Abstand am höchsten Punkt (Dachfirst) besonders wichtig um ein Mindestmaß an Lichteinfall für die Vegetationsentwicklung unter den Modultischen zu ermöglichen. Abbildung 5 zeigt einen beispielhaften Querschnitt für die beiden Anlagenvarianten.



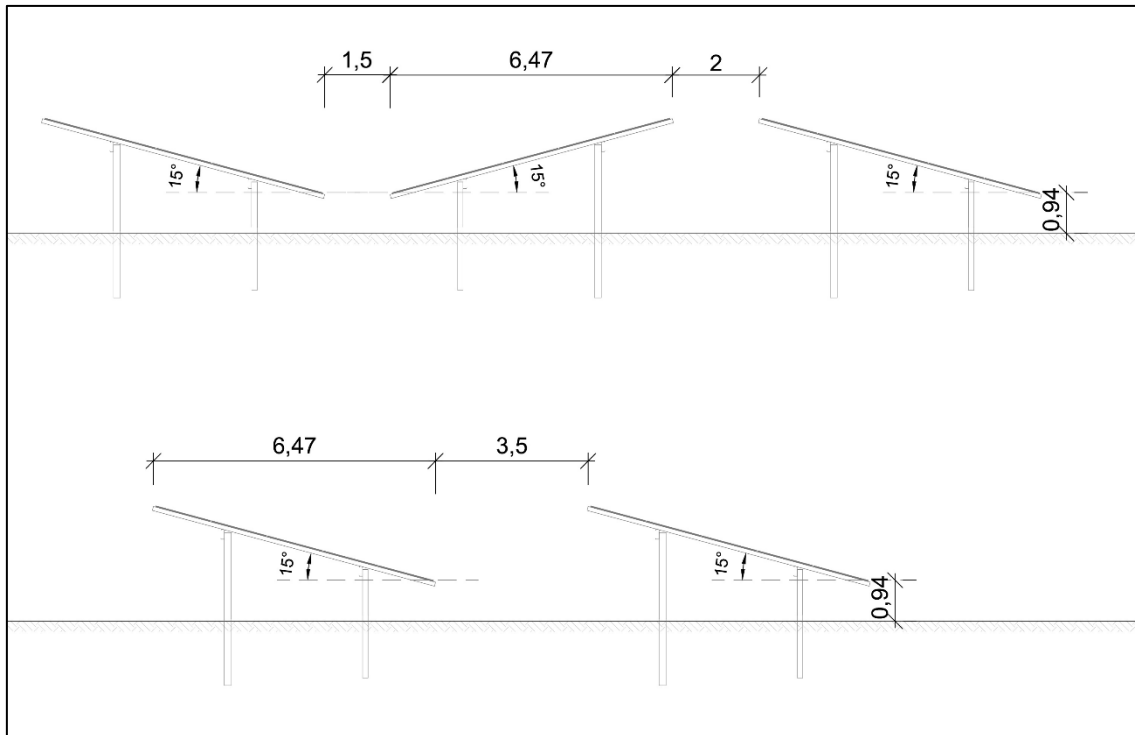


Abbildung 5: Beispielhafter Systemquerschnitt für beide Anlagenvarianten mit den zulässigen Abständen zwischen den Modultischen

4.6. In den Flächen A1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist flächig auf einer Mindestbreite von 5,00 m eine dreireihige Hecke mit einheimischen Straucharten auf der Außenseite der Zaunanlage anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt min. 1 Pflanze pro 1,5 qm. Es sind mindestens fünf verschiedene Straucharten zu verwenden und in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis anzupflanzen. Pflanzschemata sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Folgende Pflanzqualität muss mindestens eingehalten werden: 2 x verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 100-150 cm. Solitärstrauch: 3 x verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 200-250 cm. Geeignete einheimische Straucharten sind z.B. Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Hartriegel (*Cornus spec.*).

Die Pflanzungen sind spätestens in der nach Errichtung der Zaunanlage folgenden Pflanzperiode anzulegen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Ein Auf-Stock-setzen 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.*

**Begründung:**

Die Festsetzungen dienen der Einbindung der PV-FFA in die Landschaft. Das folgende Pflanzschema dient der Veranschaulichung der o.g. Anforderungen an die Heckenpflanzung:

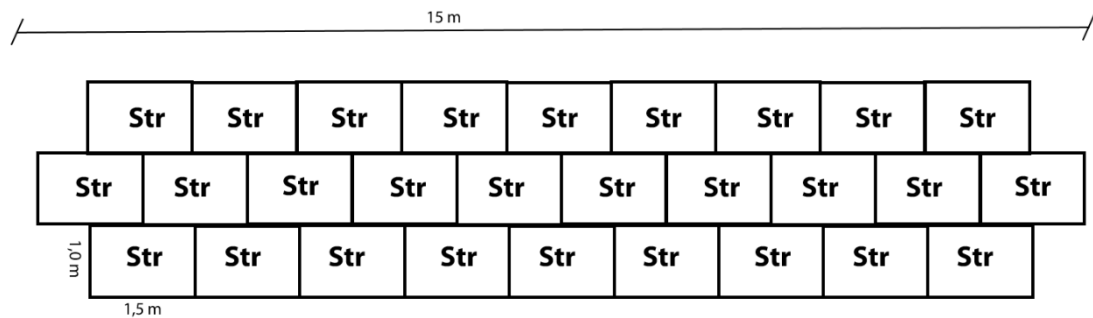


Abbildung 6: Darstellung Pflanzschema

4.7. Innerhalb der Fläche A2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume (10 Laubbäume 1. Ordnung und 10 Laubbäume 2. Ordnung) in unregelmäßigem Abstand anzupflanzen. Folgende Pflanzqualität muss mindestens eingehalten werden: Hochstamm, 3-4 xv, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang min. 10-12 cm. Von einer Sorte sollen nicht mehr als 30 % gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind innerhalb der Maßnahmenfläche, spätestens 1 Jahr gattungsgleich und in folgender Qualität zu ersetzen: Hochstamm, 3-4 xv, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang 10-12 cm.

4.8. In den Flächen A3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 35 Trupps, bestehend jeweils aus 12-15 Sträuchern in unregelmäßigen Abständen anzupflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens einzuhalten: 2xv Sträucher, 4 Triebe, Höhe 100-150 cm. Solitärstrauch: 3xv Sträucher, 4 Triebe, Höhe 200-250 cm. Geeignete einheimische Straucharten sind z.B. Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus spec.*).

4.9. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind alle Strukturen zum Erhalt festgesetzt.

**Begründung:**

Die Beschattung durch Gehölze vermindert die Austrocknung des Bodens im Sommer. Rasenflächen trocknen im Sommer ohne Bewässerung aus und können bei Starkregenereignissen nur wenig Wasser aufnehmen, während der von Gehölzen durchwurzelte Boden auch im trockenen Zustand mehr Wasser aufnehmen kann. Dadurch kann die Regenrückhaltefunktion der umliegenden Flächen gestärkt werden. Heimische Gehölze kommen der heimischen Fauna zugute und sind daher zu bevorzugen. Darüber hinaus erfolgt eine stärkere Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild.

Der Erhalt des bestehenden Gehölzstreifens im Westen des Plangebiets dient der Eingrünung und Abschirmung der Anlage zur Umgebung.

*4.10. Der Bereich M1 ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.*

*Dazu ist die Fläche durch eine zweischürige Staffelmahd mit Abtransport des Mahdguts in der Zeit vom 15. Juni bis 14. November zu pflegen. Hierbei ist jeweils 40 % der Fläche versetzt zu mähen. Je 10 % der Fläche ist als überjähriger Altgrasstreifen / Brachestreifen für 1 bis 3 Jahr zu erhalten und erst in den folgenden Durchgängen mitzupflegen. Ausgenommen hiervon sind die im Plangebiet liegenden Mulden. Diese sind dauerhaft als Altgrasbereiche zu erhalten. Die Mahdzeiten können bei Bedarf (z.B. witterungsbedingt) in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst werden.*

*Die Schnitthöhe soll mindestens 8 cm betragen. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist ausgeschlossen.*

*4.11. Im Bereich der Maßnahmenfläche M1 (siehe Ausgleichskonzept Wiesenpieper) ist ein Blühstreifen auf einer Mindestbreite von 8 m zu entwickeln. Dazu ist die Fläche jährlich zwischen Mitte Mai und Mitte Juni abschnittsweise auf 50 – 70 % der Fläche zu mähen und das Mahdgut zu entnehmen. Die Fläche ist mit einer standortgerechten, kräuterreichen Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 7 (Kräuteranteil mind. 30 %) einzusäen. Ist bereits eine Vegetationsdecke vorhanden, ist keine zusätzliche Einsaat der Fläche erforderlich. Der Einsatz von Düngemittel oder Pestiziden ist ausgeschlossen.*

**Begründung:**

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen zum Erhalt und der Entwicklung des Bruthabitats des Wiesenpiepers.



*4.12. Bauarbeiten während den Hauptbrutzeiten des Wiesenpiepers und der Feldlerche vom 15. März bis 15. August sind nicht zulässig. Abweichend kann die Bauzeitenregelung im Rahmen einer Umweltbaubegleitung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.*

**Begründung:**

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

*4.13. Das auf die Module treffende Niederschlagswasser ist dezentral und breitflächig auf der Sondergebietsfläche zu versickern. Dazu sind die Solarmodule quer auf den Modultischen zu montieren. Zwischen den einzelnen Modulen ist ein Tropfspalt von mindestens 1,5 cm zu belassen. Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Baugebietes sind auch während der Bauphase sicher zu stellen. Baubedingte Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeiten und vor Einsaat der Fläche durch Tiefenlockerung zu beseitigen.*

*4.14. Innerhalb des Sondergebietes sind begrünte Rückhalte- und Versickerungsmulden mit einer max. Einstautiefe von 40 cm in Erdbauweise zulässig. Die Nutzung und Pflege der Sondergebietsfläche dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.*

**Begründung:**

Die Festsetzungen dienen der Starkregenvorsorge. Die Solarmodule sind lückenhaft auf den Modultischen zu montieren, damit das Niederschlagswasser zwischen den Modulen abtropfen und dezentral versickern kann. Zur Klimawandelanpassung bieten sich Photovoltaik-Freiflächenanlagen an, durch Rückhaltung von Oberflächenabfluss einen Beitrag zum Landschaftswasserhaushalt und zur Abflussminderung zu leisten. Dem Rückhalt von Wasser in der Landschaft kommt im Zuge des Klimawandels eine immer größere Bedeutung zu, besonders auch zur Minderung der Folgen von Trockenheit.

*4.15. Die Reinigung der Anlage ist nur mit Reinigungsmitteln zulässig, die biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist. Eine Reinigung der Solarmodule mit Spezialreinigern oder der Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln ist unzulässig.*

**Begründung:**

Aus Sicht des vorbeugenden Boden- und Grundwasserschutzes ist auf die Verwendung von Spezialreinigern und chemischen Reinigungsmitteln zu verzichten.

*4.16. Flächen ohne schützende Vegetation (z.B. Ackerflächen) sind mindestens ein halbes Jahr vor Baubeginn mit einer Feldgrasmischung einzusäen.*

*4.17. Ein Befahren ungeschützten Bodens ist nur bei ausreichend trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen mit geeigneten Maschinen zulässig. Ein Befahren des Bodens mit schweren Maschinen, z.B. zum Aufstellen schwerer Nebenanlagen, ist nur mit geeigneten Schutzmaßnahmen zulässig. Die Grenzen der Befahrbarkeit von Böden sowie die spezifische Maschineneinsatzgrenze sind nach DIN 19639 (2019) in Abhängigkeit von Bodenfeuchte/Bodenwasserspannung und Konsistenzbereichen zu ermitteln.*

**Begründung:**

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Bodens während der Bauphase. Schädliche Bodeneinwirkungen durch welche ein dauerhafter Verlust der natürlichen Bodenfunktionen hervorgerufen wird, sollen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

**5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO sowie § 9 Abs. 6 BauGB)**

*5.1. Für die Einfriedung zulässig sind Metallgitter- oder Metallgeflechtzäune bis 2,50 m Höhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche. Die Zaunanlage ist für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Dazu ist ein Abstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberfläche von min. 15 cm einzuhalten oder in Bodennähe eine Mindest-Maschenweite von 10x15 cm bis 15x15 cm zu verwenden. Abweichungen in geringfügigem Maße sind zulässig. Die Zaunanlage ist auf der Innenseite des Pflanzstreifens zu errichten.*

**Begründung:**

Zur Sicherheit, zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus werden die Anlagen eingezäunt.

### **3.4 Hinweise**

1. Für den Verlust von 2 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:  
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

2. 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 Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
3. Während der Bautätigkeiten sind die Böden im Plangebiet, ggf. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch einen baubegleitenden Bodenschutz gem. DIN 19639 (Bodenschutzkonzept und Bodenkundliche Baubegleitung) vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstrukturen zu schützen. Hauptzufahrten und Lagerflächen dürfen nicht im Bereich verdichtungsempfindlicher Böden angelegt werden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeiten und vor Einsaat der Flächen durch Tiefenlockerung zu beseitigen.
4. Die Sturzflutgefahrenkarte stellt innerhalb des Plangebietes kleinräumig eine Abflusskonzentrationszone dar. Es wird empfohlen technische Infrastruktur wie z.B. Trafostationen oder Zentralwechselrichte nicht im Bereich der Abflusskonzentrationszone zu errichten.
5. Die Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes und die Feuerwehnormungen sind zu berücksichtigen. Im Rahmen der Detailplanung zum Bauantrag wird eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle der zuständigen Verwaltung empfohlen. Es wird auf die Regelungen des Brand- und Katastrophenschutzgesetzes RLP verwiesen.
6. Im Zuge der Baugenehmigung ist auf Grundlage des Modulbelegungsplans Rücksprache mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Kreises zu halten um die Erforderlichkeit eines Feuerwehrplans gemäß DIN 14095, eines Feuerwehrschränke- und Löschwasser-versorgung bei der Installation eines Batteriespeichers im Geltungsbereich zu klären. Falls keine Baugenehmigung erforderlich ist, weil das Vorhaben unter die Bestimmung des § 62 Abs. 1 Nr. 2 f) LBauO fällt, müssen die Anforderungen an den Brandschutz vor Baubeginn abschließend geklärt werden.
7. Die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm sind grundsätzlich zu beachten.
8. Hinsichtlich der Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe sind die Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ einzuhalten.
9. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
10. Bei Erreichung der in der Spalte 4 zu der Zeile 2.44 der Stoffliste in Anhang I der Störfall-Verordnung genannte Mengenschwelle für Wasserstoff sind die Vorgaben der Störfallverordnung entsprechend zu berücksichtigen.

11. Vor Beginn der Bauarbeiten muss dem Landesbetrieb Mobilität nachgewiesen werden, dass von den aufgestellten Modulen keine Blendgefahr in Richtung klassifizierter Straße ausgeht.
12. Das Plangebiet liegt tlw. im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen, Bergwerkfeldes „Hoffnungsfeld I“. Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass die Unterlagen zu dem Bergwerkfeld nicht vollständig vorliegen und daher grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter Bergbau stattgefunden haben kann. Sollte deshalb bei den zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers hinsichtlich einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
13. Die entsprechenden Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten.

## 4 Ver- und Entsorgung

Der auf die Solarmodule auftreffende Niederschlag wird nicht gesammelt und abgeleitet und entspricht daher im Grunde nicht den Kriterien des Abwasserbegriffs gemäß WHG. § 54 WHG Abs. 1 definiert Abwasser als das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser). Die Beseitigung des Abwassers umfasst nach Abs. 2 auch das Sammeln, Fortleiten und Versickern von Abwasser.

Die Module werden lückenhaft als Einzelelemente auf die Modultische aufgeschraubt, wobei zwischen den einzelnen Elementen Lücken von min. 2 cm belassen werden. Durch diese tropft Niederschlagswasser auf den Boden, ohne einen Schwall zu erzeugen. Das Niederschlagswasser wird somit breitflächig auf der gesamten Fläche verteilt wo es dezentral versickern kann. In Abbildung 7 ist dies am Beispiel einer südexponierten Anlage dargestellt. Für eine gegenläufig exponierte bzw. ost-west-exponierte Anlage gilt dies ebenso, da der Aufbau der einzelnen Modultische nach dem gleichen Prinzip erfolgt. Maßnahmen zur Ableitung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser sind daher nicht notwendig. Zur allgemeinen Starkregen- und Hochwasservorsorge sind innerhalb des Sondergebietes kleine, flache Rückhalte- und Versickerungsmulden zulässig.

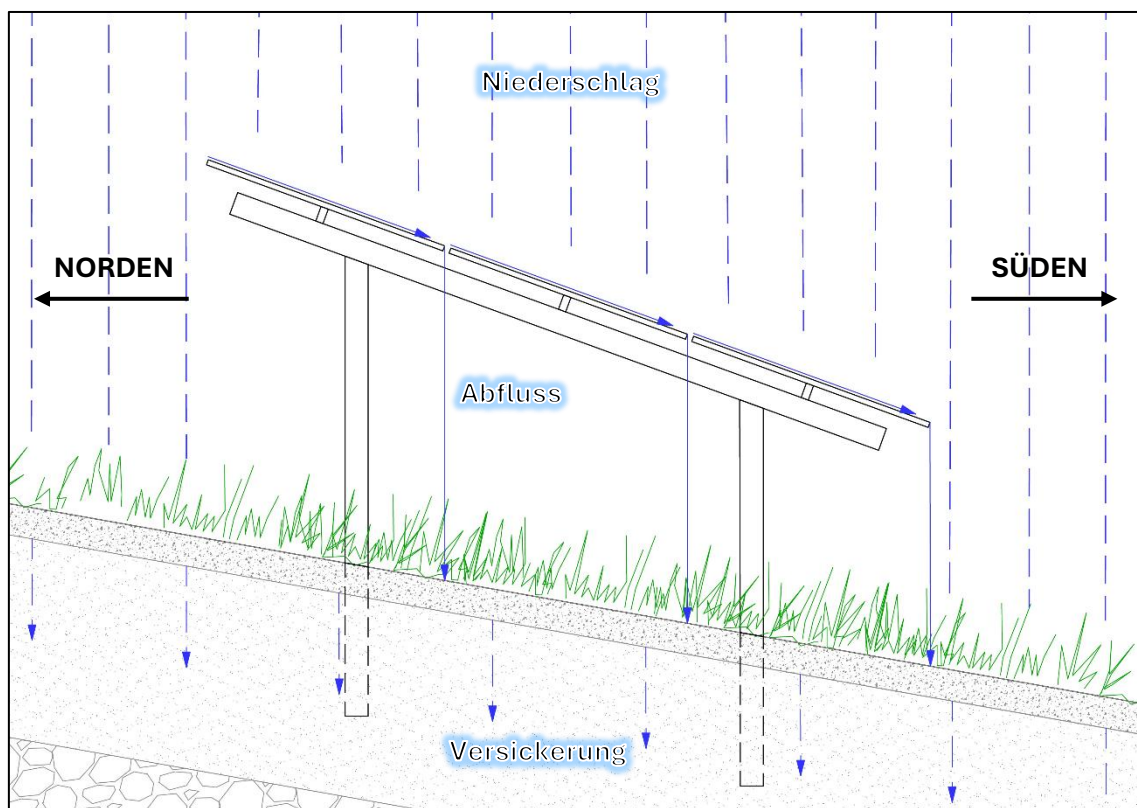


Abbildung 7: Wasserabfluss auf den Modulen und kleinräumiger Wasserhaushalt im Gelände (schematisch) am Beispiel einer südexponierten Anlage

Die Flächenversiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen kann lt. Festsetzung im Bebauungsplan bis maximal 4 % der Fläche (Sondergebiet) betragen. Auf den Wasserhaushalt hat dies keine negativen Auswirkungen, weil das ablaufende Regenwasser im zu 96 % unversiegelten Gelände versickern kann. Für die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Der Bau der Anlage führt zu keiner Verschlechterung des natürlichen Wasserhaushaltes.  
Der Direktabfluss wird durch die Anlage nicht verstärkt.

## 5 Auswirkungen auf Nutzungen

### 5.1 Auswirkungen auf städtebauliche Funktionen

Die Fläche befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Bestehenden städtebauliche Funktionen werden daher nicht beeinflusst.

### 5.2 Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz

Ca. 700 m südwestlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 30. Aufgrund der Entfernung, der Topographie und des vorhandenen Gehölzbestandes ist eine Beeinträchtigung des klassifizierten Straßennetzes nicht zu erwarten.

Vor Baubeginn ist nachzuweisen, dass von den aufgestellten Modulen keine Blendwirkung in Richtung der klassifizierten Straßen ausgeht. Ein entsprechendes Gutachten ist dem LBM im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorzulegen.

Darüber hinaus sind keine Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz zu erwarten.

### 5.3 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

#### Flächeninanspruchnahme/Agrarstruktur

Durch das Vorhaben werden insgesamt ca. 18,72 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LNF) überplant, wovon 10,6 ha in ein Sondergebiet Photovoltaik überführt werden. Bei den restlichen rd. 8,12 ha handelt es sich um eine Maßnahmenfläche sowie Flächen für die Anpflanzung.

Die gesamte LNF der Gemarkung Wallersheim beläuft sich auf 685 ha, wobei 188 ha auf Ackerland entfallen. Insgesamt werden durch das Vorhaben 3,3 % der gesamten Ackerflächen der Gemarkung Wallersheim in Anspruch genommen. Damit werden die zulässigen Grenzwerte des *Leitfadens zur Planung und Bewertung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen aus raumordnerischer Sicht* eingehalten.

Demnach sind die Belange der örtlichen Landwirtschaft aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich gewahrt, wenn bei einer Überschreitung von 2 % keine Vorranggebiete Landwirtschaft oder insgesamt nicht mehr als 5 % der örtlichen Ackerfläche in Anspruch genommen wird.

Die Ackerzahl der betroffenen Fläche liegt zwischen 27 und 35 Punkten, wobei das flächengewichtete Mittel bei 32,22 Punkten liegt. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der Gemarkung Wallersheim liegt bei 36.

Bei den Ackerzahlen liegen die höchsten Werte im Bereich der Kahlschlagfläche der ehemaligen Baumschule. Die Fläche steht derzeit nicht für eine ackerbauliche oder allgemein landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Eine Wiederherrichtung der Fläche - damit sie wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann - würde mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Um möglichst wenig Fläche aus der aktiven Bewirtschaftung zu nehmen, wurde daher die Planung von den derzeit aktiv bewirtschafteten Flächen mit vergleichsweise geringerer Ackerzahl als im Bereich der Kahlschlagflächen in den Bereich der Kahlschlagflächen verlagert.

#### Landwirtschaftliches Wegenetz

Durch das Planvorhaben werden keine landwirtschaftlichen Wege überplant. Das bestehenden Wirtschaftswegenetz bleibt in seiner derzeitigen Ausprägung und Funktion erhalten.

Weitere Wegeparzellen o.ä. Verkehrsflächen werden nicht zugunsten der Planung nicht aus ihrer Funktion heraus genommen. Für die Erschließung des Solarparks wird ausschließlich auf bestehende Wirtschaftswege zurückgegriffen. Lediglich während der Bauphase ist eine verstärkte Nutzung der bestehenden Wirtschaftswege erforderlich. Während des Betriebs des Solarparks beschränkt sich die Nutzung des Wegenetzes auf gelegentliche Kontrollfahrten. Die regelmäßigen betriebsbedingten Arbeiten erfolgen im Wesentlichen über eine Fernanbindung der Solaranlage. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Wegenetzes durch die Nutzung der Flächen als Solarpark ist daher nicht zu erwarten.

#### Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe

Vor dem Hintergrund, dass der weitaus überwiegende Teil der im Rahmen des von der VG beschlossenen Kriterienkatalog für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen liegt, bedarf es einer besonderen Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange. Um die Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe durch die Vorhaben zu ermitteln, wurde die landwirtschaftliche Situation näher betrachtet.

*Ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.*



## 5.4 Auswirkungen auf die Forstwirtschaft

Im Osten/Südosten grenzen außerhalb des Geltungsbereiches Waldflächen an, die vollständig als Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft (ROPneu Entwurf 2024) festgelegt sind. Der Abstand des Sondergebietes zum Waldrand beträgt im Mittel mehr als 35 m. Im Südwesten befindet sich zudem eine Baumreihe in einem Abstand von ca. 170 m zum Sondergebiet.

Die tatsächliche Lage der baulichen Anlagen sowie die Abstände zu den angrenzenden Waldbeständen werden im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanung abschließend festgelegt. Die daraus resultierende Verschattung und die damit einhergehende Wirtschaftlichkeit liegt im Ermessen des Projektierers.

Nachteilige Auswirkungen auf forstliche Belange sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Empfohlen wird eine Haftungsverzichtserklärung mit den betroffenen Waldbesitzern abzuschließen.

## 5.5 Auswirkungen auf den Brandschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die genaue Lage der Anlagen und die Frage, ob ein Batteriespeicher errichtet werden soll, oftmals noch nicht abschließend geklärt. Deshalb sind die Anforderungen an den Brandschutz spätestens mit der Beantragung der Baugenehmigung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Kreises abschließend zu klären. Falls keine Baugenehmigung erforderlich ist, weil das Vorhaben unter die Bestimmung des § 62 Abs. 1 Nr. 2 f) LBauO fällt, müssen die Anforderungen an den Brandschutz ebenfalls vor Baubeginn abschließend geklärt werden.

Unter die Anforderungen fallen bspw. die Bevorratung von Löschwasser in Tanks sowie die Lage ebendieser, die Erforderlichkeit eines Feuerwehrplans gem. DIN 14095 und die Installation eines Feuerwehrschränke.

Für die Löschwasserversorgung des Gebiets ist der Projektierer bzw. der jeweilige Betreiber zuständig. Alle Kosten für die Herstellung einer entsprechenden Infrastruktur (Löschwasserbehälter, Löschwasserauffangbecken) trägt der Betreiber der Anlage. Für die Ortsgemeinde entstehen dadurch keine Kosten.

## 6 Umweltbelange

Es sind die sich aus dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) sowie der allgemeinen artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an

- Einbindung in die Landschaft in Bezug auf Einsehbarkeit, äußere Abschirmung durch Bepflanzung, beschränkte Höhe der Anlagen und Nebenanlagen
- Natürliche und breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Ausgleich für die Bodenversiegelung. Dieser erfolgt innerhalb des Bebauungsplangebietes durch die flächige Nutzung des Unterwuchses als Grünland und die Pflanzung unterschiedlicher Gehölzstrukturen an der Außenseite der Zaunanlage (in Teilabschnitten)
- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der Brutreviere geschützter Vogelarten (Feldlerchen und Wiesenpieper)
- Bauzeitenregelung aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen
- Zugang für Kleintiere durch einen ausreichend großen Abstand von Bodenoberfläche und Zaununterkante.

Die notwendigen Festsetzungen des Umweltberichtes wurden in den Bebauungsplan integriert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

## 7 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

Da keine öffentlichen Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, entstehen der Gemeinde Wallersheim keine Kosten. Zwischen dem privaten Bauherrn und der Gemeinde besteht eine Vereinbarung zur Übernahme der Verfahrenskosten.

## 8 Flächenbilanz

	Σ ha ca.	% ca.
<b>Gesamtfläche (Geltungsbereich)</b>	<b>18,72</b>	<b>100,0</b>
Sondergebiet Photovoltaik	10,60	56,64
Netto-Baufläche / Baugrenze	9,94	53,1
Grünflächen (Ohne Flächen für die Anpflanzungen oder Erhaltung)	0,79	4,22
Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	2,06	11
Anpflanzfläche A1	0,49	2,62
Anpflanzfläche A2	1,57	8,38
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	0,56	2,99
Flächen für Maßnahmen M1	4,69	25,15

## 9 Rechtsgrundlagen

1. Raumordnungsgesetz (**ROG**) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. IS. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
2. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
3. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (**BauNVO**) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**PlanZV**) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365), geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
6. Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (**LNRG**) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
7. Landesplanungsgesetz für Rheinland-Pfalz (**LPIG**) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch
  - › Artikel 1 des Gesetzes vom 3.7.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340).
9. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - **TA Lärm**) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
10. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
11. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - **LNatSchG**) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
12. Wassergesetz des Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz **LWG**) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

13. Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
14. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der zurzeit geltenden Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
15. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (**DSchG**) in der zurzeit geltenden Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
17. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (**LStrG**) in der zurzeit geltenden Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
18. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
19. Landeswaldgesetz (**LWaldG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. November 2000 (GVBl. 2000, 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
20. Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
21. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
22. Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli .2005 (GVBl. 2005, 302), verkündet als Artikel 1 des Landesgesetzes zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 25.7.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).