

**BEBAUUNGSPLAN  
DER ORTSGEMEINDE LANDSCHEID,  
OT NIEDERKAIL**  
Teilgebiet „Solarpark Niederkail“

**Begründung mit  
Umweltbericht,  
Planzeichnung**

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 07.11.2013

**Auftraggeber:** ORTSGEMEINDE LANDSCHEID-NIEDERKAIL  
54526 LANDSCHEID-NIEDERKAIL

**Bearbeitung:** BÜRO FÜR LANDESPFLEGE  
EGBERT SONNTAG, DIPL.-ING.  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

Moselstraße 14  
54340 Riol  
TEL.: 06502 / 99031  
FAX: 06502 / 99032

Stand Februar 2013, geändert Nov. 2013  
2012-08 Landscheid-Niederkail Solarpark

## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1 Städtebau

1) Einleitung / Projektbeschreibung.....	3
1.1 Anlass .....	3
1.2 Aufstellungsbeschluss, Verfahren .....	3
1.3 Lage / Erreichbarkeit .....	3
1.4 Gebietsabgrenzung .....	4
2) Planungsgrundlagen .....	4
2.1 Bauleitplanung, Entwicklungsgebot § 8 BauGB .....	4
2.2 Planungen Dritter .....	5
2.3 Kultur- und Sachgüter .....	5
2.4 Raumordnung .....	5
2.5 Sonstiges .....	6
3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf .....	8
3.1 Bestand .....	8
3.2 Integration der Landespflege und Eingriffsregelung.....	8
3.3 Wasserwirtschaft und Bodenschutz .....	8
3.4 Städtebauliches Konzept – Nutzung .....	9
3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	9
4) Bauplanungsrechtliche Festsetzung .....	10
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:.....	10
4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen .....	11
4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen .....	11
4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise .....	12
.....	
5) Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung .....	12
6) Abwägung .....	12
7) Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans .....	15

Anlage: Planzeichnung mit Textfestsetzungen

Teil 2 Umweltbericht (eigenständige Inhaltsangabe)

Anlagen: Bestandsplan und Gutachten zur Avifauna

## 1) Einleitung / Projektbeschreibung

### 1.1 Anlass

Ein Investor beabsichtigt, in der Ortsgemeinde Landscheid, Ortsteil Niederkail, eine Fotovoltaikanlage als Freiflächenanlage zur Nutzung regenerativer Energie zu errichten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die OG Landscheid erforderlich, da diese Vorhaben im Außenbereich nicht privilegiert sind.

### 1.2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

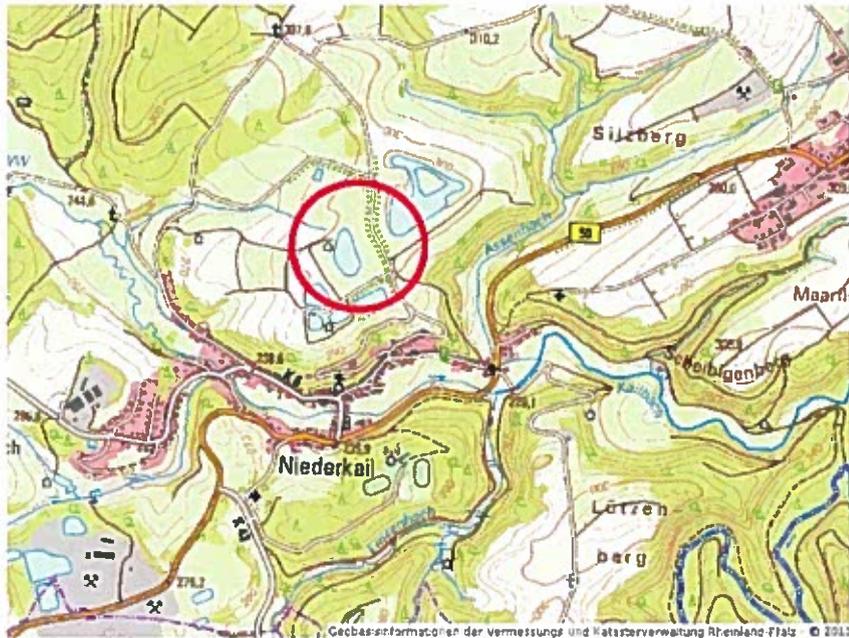
Der Gemeinderat Landscheid hat am 4.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2013 öffentlich bekannt gemacht. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.03.2013 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt. Weiterhin wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB, einschl. Feststellung der Anforderungen an den Umweltbericht (Scoping), durchzuführen.

Demnach wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung einschl. der Beteiligung der Nachbargemeinden vom 27.05.2013 bis 28.06.2013 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 5.06.2013. Die Anregungen aus der Beteiligung wurden am 20.08.2013 im Gemeinderat beraten, der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und es wurde die Offenlage nach den §§ 3(2) und § 4(2) beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde vom 18.09.2013 bis zum 24.10.2013 durchgeführt. Die Offenlage erfolgte vom 23.09.2013 bis 24.09.2013. Die eingegangenen Anregungen wurden am 07.11.2013 im Gemeinderat beraten. Da sich keine Änderungen der Planung ergaben wurde mit gleichem Datum der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

### 1.3 Lage / Erreichbarkeit

Das Gebiet liegt nördlich der Ortsgemeinde Landscheid, OT Niederkail. Die geplante Anlage ist direkt über Gemeindestraßen und Wirtschaftswege von der B50 erreichbar.



Standort

#### 1.4 Gebietsabgrenzung

Der „Solarpark Niederkail“ liegt in der Gemarkung Landscheid-Niederkail, in den Flurstücken Flur 8, Nr. 5/1, 6/1, 594/1, Flur 7 Nr. 84/5 und umfasst insgesamt ca. 8,41 ha. Der Geltungsbereich und das Sondergebiet werden durch UTM Koordinaten definiert, so dass eine Übereinstimmung mit den amtlichen Kartenwerken erreicht wird. Die als Sondergebiet ausgewiesene Fläche beträgt ca. 5,35 ha.

### 2) Planungsgrundlagen

#### 2.1 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (Stand 2006):

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (Stand 2006) stellt für den betroffenen Bereich in einer Gesamtgröße von ca. 7,3 ha Flächen für die Landwirtschaft, gleichzeitig Planungsflächen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft“ mit der Zielvorstellung „Erhalt/Entwicklung von strukturreichen Gebieten (z.T. auch zusätzlich extensives Dauergrünland)“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB bzw. den vorhandenen Teich als „stehendes Gewässer“ dar. Darüber hinaus liegt 2/3 des Bebauungsplans in der „Lärmschutzzone II mit Wirkungsrichtung“.

Der Flächennutzungsplan wird parallel fortgeschrieben. Somit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8(2) BauGB entsprochen.

## 2.2 Planungen Dritter

### **Straßenplanung:**

Keine unmittelbare Betroffenheit, die nächste klassifizierte Straße ist die B 50, ca. 500 m südlich des Standortes.

Der LBM Trier hat zur Erschließung im raumordnerischen Entscheid mitgeteilt:

„... Die Erschließung hat ausschließlich über das gemeindliche Wegnetz innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen von Niederkail zu erfolgen. Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke der klassifizierten Straßen sind nicht gestattet.“

Diese Vorgabe wird eingehalten. Der Bebauungsplan sieht keine dem widersprechende Erschließung vor.

### **Stromnetz:**

Es wird eine eigene Zuleitung zwecks Einspeisung in das 20 KV-Netz erforderlich. Die erforderlichen Abstimmungen werden direkt zwischen Investor und Westnetz GmbH durchgeführt. Die Leitungsverlegung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern wird in einem eigenen Genehmigungsverfahren beantragt.

## 2.3 Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabensbereich und unmittelbaren Umfeld sind bisher keine Denkmäler oder sonstige geschützte Sachgüter bekannt.

## 2.4 Raumordnung

Es wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 28.11.2012 mitgeteilt (Zitat):

### Zusammenfassung und Ergebnis:

Als Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ist festzuhalten, dass gegen die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land geplante Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zur Herstellung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlage in der Ortsgemeinde Landscheid, Ortsteil Niederkail, unter Beachtung bzw. Berücksichtigung der in der landesplanerischen Stellungnahme aufgezeigten Zielvorgaben, Anregungen und Hinweise mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Landwirtschaftskammer lehnt in ihrer Stellungnahme (s. Seite 7) die Errichtung einer Fotovoltaik-Freiflächenanlage generell ab. Dies wird damit begründet, dass ggf. andere, nicht landwirtschaftliche Flächen, vorrangig genutzt werden sollten und keine Aussagen über evtl. mögliche alternative Standorte getroffen wird.

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Aus der Stellungnahme der Ortsgemeinde Landscheid (s. Seite 9) geht hervor, dass die Fläche derzeit und auch nach Herstellung der Fotovoltaikanlage, durch Beweiden mit Schafen genutzt wird bzw. genutzt werden soll.

Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um einen deutlich vorbelasteten Bereich (ausgebeutete Kiesgrube). Aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde geht hervor, dass aufgrund der geringen Schichtdicke des Oberbodens nur ein hagerer Vegetationsbestand entstanden ist. Alternative versiegelte Flächen in entsprechender Größenordnung sind in der Ortsgemeinde Landscheid nicht vorhanden.

Eine besondere Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange ist somit nicht ersichtlich.

Gegen die weiteren Planungen bestehen nur dann keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die unter Nr. 5 mitgeteilten Anregungen der Fachbehörden und Dienststellen, insbes. der Unteren Naturschutzbehörde und der Planungsgemeinschaft Region Trier beachtet bzw. berücksichtigt und umgesetzt werden. Unter Hinweis auf diese beiden Stellungnahmen ist davon auszugehen, dass entsprechend Grundsatz 166 des derzeit geltenden LEP IV eine Raumverträglichkeit in Bezug auf die naturschutzfachlichen und touristischen Auswirkungen besteht, wenn im Rahmen der Bauleitplanung besonderer Wert auf die Einbindung des Solarparks in die umgebende Landschaft (Landschaftsbild) gelegt wird. Die naturschutzfachlichen Anforderungen insgesamt sind in der nachfolgenden Bauleitplanung abzuhandeln. Im Rahmen dieses raumordnerischen Prüfverfahrens sind jedenfalls keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine raumverträgliche Ausgestaltung der Fotovoltaikanlage sprechen.

In der folgenden Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Wittlich-Land sind im Flächennutzungsplan Sonderbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Darüber hinaus ist in der Bebauungsplanung ein Sondergebiet gem.

§ 11 BauNVO mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Fotovoltaik“ aufzustellen.

Die Planungen können im sogen. „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB erfolgen.

In den weiteren Planungen sind gem. § 1a BauGB die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden und i. V. mit § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen.

Auf § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird ausdrücklich verwiesen. Darüber hinaus unterliegen die zu berücksichtigenden Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung dem Regime der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB. Dies gilt, sofern die LEP IV Teilfortschreibung Kap. 5.2.1 Erneuerbare Energien noch während der Phase der Bauleitplanung Rechtsverbindlichkeit erlangt, auch für den Grundsatz 166 neu.

Soll der Bebauungsplan vor der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141) der Genehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. mit der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch vom 6.1.1998 (GVBl. Seite 28) ist die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich.

Diese raumordnerische Prüfung ersetzt die für die weiteren Bauleitplanungen der Verbandsgemeinde Wittlich-Land erforderliche landesplanerische Stellungnahme i. S. des § 20 Landesplanungsgesetz.

Die beigelegten Pläne der Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH sind Bestandteil dieses Entscheids.“

## 2.5 Sonstiges

Altlasten - Im raumordnerischen Entscheid wurde zu Alttablagerungen folgendes von der SGD Nord, Trier mitgeteilt:

„Im angegebenen Bereich sind keine Alttablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Ferner müssen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB gewährleistet sein.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (RdSchr. Des Min. der Finanzen vom 05.02.2002) weise ich hin.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.“

Der Ortsgemeinde sind ebenfalls keine Altablagerungen bekannt. So kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Dem "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren 1" wird entsprochen: Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche (visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Allgemeine Wasserwirtschaft - Die SGD Nord Trier hat im raumordnerischen Entscheid zu wasserwirtschaftlichen Belangen folgendes mitgeteilt:

„Zwischen den betroffenen Gewässern und den Modulen bzw. sonstigen baulichen Einrichtungen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.“

Der Abstand wird durch entsprechende Ausweisung der Baugrenze und des Sondergebietes berücksichtigt. Die 10 m Mindestabstand werden überall eingehalten

### 3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

#### 3.1 Bestand

Es handelt sich um ein ehemalige Kiesgrube. Das Kiesvorkommen wurde bis zur Sohle abgegraben. Das Gelände wurde anschließend mit einer dünnen Oberbodenaufgabe angedeckt und eingesät. Es kommen Grünlandtypen unterschiedlicher Ausprägung vor. Am Geländetiefpunkt besteht ein Teich, der von einem Angelsportverein genutzt wird. Ähnlich strukturiert sind die Flächen in der Umgebung auch hier bestimmen ehemalige Kiesgruben mit Angelweihernutzung das Bild.

Die von der Ausweisung betroffenen Flächen sind zur Zeit mit Schafen beweidet. Eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Sie sind im privaten Eigentum und wurden bisher verpachtet. Mit dem Pächter wurde eine einvernehmliche Lösung gefunden.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über asphaltierte und geschotterte Wirtschaftswege. Die umliegenden Wälder sind vom Vorhaben nicht betroffen und liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Nähere Angaben zum Bestand können dem Umweltbericht, Biotoptypenkarte, entnommen werden.

#### 3.2 Integration Landespflege und Eingriffsregelung nach BNatSchG

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt. Darin festgestellte Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan nach Fertigstellung der techn. Planung integriert. Auch die endgültige Bilanzierung erfolgt nach Konkretisierung der techn. Planung.

Grundsätzlich wird die extensive Grünlandnutzung beibehalten und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Bestehende Vegetationsstrukturen wie z. B. Hecken an den Rändern der ehemaligen Kiesgrube und die Teichanlage werden erhalten. Für zusätzlichen Sichtschutz und zur Einbindung werden in den Randbereichen der Fotovoltaikanlage zusätzliche Gehölzbestände angelegt.

#### 3.3 Wasserwirtschaft / Bodenschutz

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen der Wasserwirtschaft, in dem die zulässige Versiegelung durch Hinweise in Text und mittels Planzeichen begrenzt wird. Damit wird auch den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen. Entsprechend dem festgesetzten Versiegelung von max. 4 % sind nur punktuelle Überbauungen mit Nebenanlagen oder Pfosten der Module zulässig. Die restliche Bodenfläche bleibt offen und vegetativ verfügbar.

Maßnahmen zur Rückhaltung oder Ableitung des auf den Modulflächen anfallenden Niederschlagswassers werden nicht erforderlich.

Auf Grund der geringen Geländeneigung und dem durchgängigen Bewuchs besteht keine sehr große Erosionsgefährdung. Das Niederschlagswasser ist dezentral direkt an der Traufkante der einzelnen Module (Breite ca. 0,60 bis 0,80 m) versickerbar. An der untersten Traufkante des Modultisches wird so ein Wasserschwall vermieden.

So wird die Grundwasserneubildung und die Wasserversorgung des vorhandenen Gewässers erhalten.

Der Nachweis und die Eignung der Versickerungsfähigkeit erfolgt zusammen mit dem vor Baubeginn zu erstellenden Gründungsgutachten.

### 3.4 Städtebauliches Konzept - Nutzung

#### Allgemein:

- Es werden Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung beansprucht. Hier beweidete Grünlandtypen, die im Zuge der Planung und Nutzung erhalten werden.
- Der Standort liegt in einem durch Kiesabbau vorbelasteten Landschaftsareal und ist insbesondere nicht von Ortslagen einsehbar. Es entsteht somit keine landschaftsprägende Fernwirkung.
- Der Gesamtversiegelungsgrad liegt unter 5%. Es werden nur Pfosten eingerammt.
- Die einzelnen Module werden mit Tropfspalten montiert, d.h. sämtliches Niederschlagswasser kann dezentral an jedem Modul versickern. Für den Wasserhaushalt entstehen keine Beeinträchtigungen.
- Die Einzäunung der Anlage wird für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig ausgeführt.
- Um die Anlage wird ein naturnaher Grünstreifen mit Gehölzen und als extensiver Gras und Krautsaum entwickelt.
- Der Strom wird über Erdkabel abgeleitet.
- Unterhalt und Pflege der Anlage sind extensiv und können durch Beweidung bzw. Mahd erfolgen. Der Einsatz chemischer Mittel wird im B-Plan ausgeschlossen.

#### Technische Konzeption:

Dem B-Plan liegt das technische Konzept des Bürgerservice Trier zu Grunde. Demnach werden die Fotovoltaikmodule auf sogenannten Modultischen zusammengefasst, die wiederum in parallelen Reihen ausgerichtet sind. Die Modultische entsprechen einer einfachen Pultdachkonstruktion mit einem filigranen Stützwerk aus Metall. Die Oberkante liegt ungefähr bei ca. 3,00 m über Geländeniveau.



BSP: Unterkonstruktion auf gerammten Stahlpfosten / Stahlkonstruktion

Ein Bewuchs ist flächendeckend, auch unter den Modulen möglich. Um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten und um die Bewirtschaftung mit Schafen zu ermöglichen soll die Unterkante der Module bei mindestens 90 cm Bodenabstand liegen.



Angaben in mm

### Schemaschnitt für den Standort Landscheid-Niederkail (Pfahlgründung)

Die endgültige Aufstellhöhe, -weite und Gründungstiefe hängt vom Bodengutachten und Detailplanung ab

Ergänzend sind nur Anlagen zur Steuerung und Überwachung erforderlich. Diese können kleinflächig in containerähnlichen Bauten untergebracht werden. Der Flächenbedarf hierfür liegt bei ca. 150 m<sup>2</sup>, einschl. Vorplatz, Zufahrt, Kranstellplatz bei ca. 2000-3000 m<sup>2</sup>. Diese Nebenanlagen sind mit der zulässigen Versiegelung abgedeckt. Die Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Ein eigenes Baufenster braucht hierfür zeichnerisch nicht dargestellt werden.

Sonstige technische Anlagen werden nicht erforderlich. Der spätere Betrieb und die Überwachung erfolgen weitgehend vollautomatisch. Die Fotovoltaikmodule selbst sind wartungsfrei.

Da wie aus ähnlichen Vorhaben bekannt, ein erhebliches Risiko gegenüber Diebstahl und Vandalismus besteht, muß die Anlage eingezäunt werden. Zudem handelt es sich um ein Kraftwerk, dass gegen unbefugtes Betreten aus Sicherheitsgründen geschützt werden muß.

#### Flächenübersicht:

SO-Gebiet insgesamt	5,35 ha
Wasserfläche	1,07 ha
Grünfläche	1,02 ha
Fläche für Maßnahmen	0,97 ha
Geltungsbereich	8,41 ha

### 3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Verkehrserschließung soll ausschließlich über vorhandene Wege erfolgen. Zusätzliche Wegbaumaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich. Wasser- und Abwasserleitungen entfallen.

Die evtl. notwendige innere Erschließung wird der Investor im Zuge der Genehmigungsplanung regeln.

Die erforderliche elektrische Zuleitung zur Einspeisung ins Stromnetz wird noch mit dem RWE und erforderlichenfalls mit betroffenen Grundstückseigentümern im Detail abgestimmt.

## 4) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend den angestrebten städtebaulichen Zielen wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 1 und § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung zur Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt: SO „Fotovoltaik“.

Zulässig sind Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien, hier ausschließlich Sonnenergie durch Fotovoltaik, dienen.

Gemäß § 14 werden untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Flächen und für Ver- und Entsorgung, Steuerung bzw. Überwachung der Anlage zugelassen.

Ein Baufenster hierfür ist nicht ausgewiesen, da der Anschlusspunkt der Zuleitung noch offen ist und die festgesetzte GRZ die Nebenanlagen berücksichtigt.

Als Maß der baulichen Nutzung nach § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird für die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit wird aber nur die Belegungsdichte der Module in der Fläche innerhalb der Baugrenzen geregelt. Im übrigen ergeben sich die Abstände der Modulreihen untereinander aus den techn. Anforderungen, da kein Modul das dahinterliegende beschatten darf.

Die von den Modulen überstellte Fläche soll aber nicht versiegelt werden, sondern als Grünland genutzt werden. Es ist daher erforderlich für die tatsächliche zulässige Versiegelung den Versiegelungsgrad selbst zusätzlich zu einer GRZ, die hier nur die Belegungsdichte regelt, zu beschränken. Dies Für die Aufständigung der Modultische (Fundamente) wird daher i.V.m. §9(1)20 BauGB eine maximale Versiegelung 4% der Gebietsfläche „SO Fotovoltaik“ festgesetzt.

Der Wert liegt im vorliegenden Fall damit unter dem empfohlenen Wert lt. Vereinbarung von NABU und der Unternehmensvereinigung Solarwirtschaft (UVS) von max. 5%. Die getroffenen Einschränkungen berücksichtigen die Anforderungen zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Aus Gründen des Landschaftsschutzes wird eine Bauhöhenbeschränkung erforderlich. Die zulässigen Bauhöhen sind gem. § 16(2),(4) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO festgesetzt als:

Oberkante: max. 3,00 m (Oberkante der Module)

Unterkante: min. 0,90 m (Unterkante der Module)

Die Höhen werden gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche lotrecht zur Modulkannte in Modulmitte.

Die max. Traufhöhe für Baukörper der Nebenanlagen wird auf 3,50 m festgesetzt und berücksichtigt ein geneigtes Gelände, da die Baukörper in der Regel nur ca. 3,00 m hoch sind. Die Höhe der Bebauung bleibt damit deutlich unter den umliegenden Wald- und Gebüschkanten sowie Hecken und fügt sich in die Umgebung ein.

#### 4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Zur Sicherheit, zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus muß die Anlage eingezäunt werden. Zaunanlagen sind Nebenanlagen und auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Für die Ausführung gilt:

- Zulässig sind Metallgitterzäune mit Übersteigenschutz bis 2,50 m Höhe. Die Unterkante der Zäune ist für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig mit min. 15 cm Bodenabstand auszuführen, um Barriereeffekte zu vermeiden.

Für die Wandgestaltung sollen wegen der damit verbundenen Fernwirkung nicht strahlend-weiße Anstriche verwendet werden. Zulässig sind Grautöne oder Cremefarben wie RAL 1013 bis 1015, 7032, 7035, 7044, 9001, 9002. Für die Attika zudem die Farben RAL 5005-signalblau, RAL 6011, 6013, 6021 (graugrün).

#### 4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen (Grünordnerische Festsetzungen)

Grundsätzlich wurde zur Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bodenschutz- und Wasserecht die Versiegelung beschränkt. Die nicht befestigten Flächen sind deshalb auch unter den Modulen dauerhaft zu begrünen. Dies dient dem Schutz vor Bodenerosion und als Ausgleich für die zugelassene Bebauung, da sowohl die Bodenökologie als auch der Habitatwert durch die Umnutzung dauerhaft verbessert werden.

Um die ökologische Zielsetzung zu erreichen wird eine extensive Pflege, vergleichbar der bestehenden Schafbeweidung festgesetzt. Sofern die extensive Pflege durch Mahd erfolgt, sollte nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, also von Ende Juli des Jahres bis Mitte März des Folgejahres gemäht werden.

Die in der Umgebung liegenden schützenswerten Gehölz-/Biotopflächen werden aus der Baugrenze ausgenommen und werden als Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes gekennzeichnet, bzw. mit Pflanzbindungen zum Erhalt belegt. Externe Ausgleichsflächen werden nicht erforderlich. Ebenso wird die Wasserfläche mit min. 10m Abstand von der Bebauung ausgenommen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Baugebiet dezentral an den Modulen selbst zu versickern. Anlagen für die Wasserhaltung oder die gesammelte Ableitung sind nicht zulässig und nicht erforderlich. Die Bodenverhältnisse lassen augenscheinlich eine vollständige Versickerung zu. Nach Begrünung des Bodens sind wegen der geringen Neigung keine Erosionsgefährdungen zu erwarten. Vor Bauausführung wird noch ein Gründungsgutachten erstellt, das weitere Bodenparameter ausweist.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichspflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung der Module folgenden Vegetationsphase durchzuführen.

#### 4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise

Der Gemeinde wird im Umweltbericht ein vorhabenbezogenes Monitoring gem. § 4c BauGB vorgeschlagen. Es umfasst

- Prüfung der Vegetationsentwicklung der Ausgleichsmaßnahmen,
- Sicherung der Grasnarbe aus Gründen des Erosionsschutzes unterhalb der Module,
- Prüfung der Ausführung der Zaunanlage und ihrer Funktionsfähigkeit für Kleinsäuger
- Bauausführung, Funktion und Unterhalt der Versickerungsanlagen,
- Überwachung der Waldrandgestaltung i.V.m. dem Forstrevier

Dies auf Grundlage der vorhandenen Daten zur Umwelt. Neue Daten werden nicht erhoben.

#### 5) Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die vorhandenen Grenzen werden beibehalten. Die Flächen werden vom Investor angepachtet. Der bisherige Pächter gibt die Flächen ab. Der bisherige Pächter, ein örtlicher Schafzüchter, wird jedoch in die zukünftige Pflege der Anlage eingebunden. Verhandlungen zwischen Eigentümer, zukünftigem Betreiber und dem Schafzüchter haben mit dem Ergebnis einer einvernehmlichen vertraglichen Regelung stattgefunden.

#### 6) Abwägung

##### 6.1 Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB

Die Abwägungen des Gemeinderates Landscheid in seiner Sitzung am 20.08.2013 zu den in den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen führten zu nachfolgenden Plananpassungen:

##### Planurkunde/Planzeichnung

Auf der Westseite des Plangebietes wurde entlang der Zufahrt eine zusätzliche Fläche zur Anpflanzung einer dreireihigen Strauchhecke aufgenommen (Anregung der Kreisverwaltung, Ord.-Nr. 11). Die Nutzungsschablone wurde an die neuen zulässigen Bauhöhen der Module angepaßt (s. weiter „Textfestsetzungen“).

Die bisher fehlerhafte Kennzeichnung der betroffenen unterschiedlichen Flure der Gemarkung Niederkail wurde redaktionell in der Planzeichnung berichtigt.

##### Textfestsetzungen

Die Textfestsetzungen wurden geändert/ergänzt in Bezug auf

- die zulässigen Bauhöhen der Module. Die Minimalhöhe der Module wurde von 0,80 m auf 0,90 m festgesetzt (Anregung der Landwirtschaftskammer, Ord.-Nr. 21),
- die örtlichen Bauvorschriften. Die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Zaunanlagen wurden geändert (Anregung der Landwirtschaftskammer, Ord.-Nr. 21),
- die Bewirtschaftungsgrundsätze zu den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese wurden präzisiert (Anregung der Kreisverwaltung, Ord.-Nr. 11),

- die Aufnahme eines Hinweises zum Verfahren beim Auffinden von Abfällen (Anregung der SGD-Nord, ReWAB, Trier, Ord.-Nr. 25).

Da weitere Anregungen der Landwirtschaftskammer zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange des konkret betroffenen örtlichen Landwirts privatrechtlicher Natur waren, bestand kein öffentlich-rechtlicher Regelungsbedarf. Eine Berücksichtigung dieser Belange erfolgt jedoch in einer Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer, dem zukünftigen Betreiber der Anlage sowie dem betroffenen Landwirt (vgl. Ziffer 5).

Nicht berücksichtigt wurden aufgrund der konkurrierenden Angelnutzung eine Anregung auf „Uferrandgestaltung“ des im Plangebiet befindlichen Gewässers (Kreisverwaltung, Ord.-Nr. 11) sowie mangels technischer Alternativen eine Anregung auf Verwendung „von Modulen mit nicht reflektierender Oberfläche“ (Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden, Ord.-Nr. 29). Jedoch gewährleisten die am Markt erhältlichen Module, dass keine störenden Reflexionen entstehen, die militärische Belange im Sinne der Anregung der Wehrbereichsverwaltung West beeinträchtigen können.

## 6.2 Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage mit Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen Anregungen der Kreisverwaltung, der Landwirtschaftskammer, der Westnetz GmbH und der Wehrverwaltung Wiesbaden vorgebracht.

Die Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung stimmt dem Bebauungsplan mit folgender Anregung grundsätzlich zu: „Zum Schutz von Bodenbrütern insbesondere der Feldlerche ist das Abmähen der Vegetation nur vor oder nach der Brutzeit der Feldlerche, also von Ende Juli bis Mitte März vorzunehmen (vgl. Vermeidungsmaßnahme Umweltbericht FNP S. 17 bzw. Umweltbericht B-Plan S. 19). Die in der Textfestsetzung C3 angegebene Extensivierung der Grünfläche anlehnend an das PAULa-Programm „Mähwiesen und Weiden“ ist, was den Nutzungszeitraum angeht, entsprechend zu ergänzen.“

Die Anregung ist redaktionell in den Textfestsetzungen ergänzt worden und führt nicht zu einer Änderung der Planung.

Die Landwirtschaftskammer hat nach der privatrechtlichen Einigung mit dem Pächter der Flächen keine weiteren Anregungen mehr bezgl. der Vereinbarkeit mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Die angesprochene privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer, zukünftigen Betreiber und dem Bewirtschafter ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, liegt jedoch vor und wurde am 14.10.2013 der Landwirtschaftskammer zu Kenntnis gegeben.

Die Westnetz GmbH stimmt grundsätzlich dem Vorhaben zu und hat weitere Anregungen zum Netzanschluss vorgebracht die jedoch nicht den Bebauungsplan selbst betreffen.

Die Wehrverwaltung Wiesbaden stimmt unter der Auflage zu, wenn eine nicht reflektierende Oberfläche für die Fotovoltaikanlage verwendet wird.

Der Anregung ist aufgrund der am Markt befindlichen Module quasi bereits entsprochen. Nach dem Herstellerbulletin liegt die Reflexion je nach Modultyp zwischen 2,5 und 4,6%. Im Vergleich hat Wasser einen Wert von 5%. Metaldächer aus Aluminium können bei 74% liegen.

Photovoltaikanlagen mit nicht reflektierenden Oberflächen werden zwar am Markt nicht angeboten, jedoch gewährleisten die am Markt erhältlichen Module, dass keine störenden Reflexionen entstehen, die militärische Belange beeinträchtigen können.

Der Gemeinderat sah daher bei seiner Beschlussfassung die militärischen Belange als ausreichend berücksichtigt an. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde entsprechend der Darlegungen der Kommentierung und des Abwägungsergebnisses ergänzt

## 7) Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans

Da keine öffentlichen Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erfolgen sollen, entstehen der Gemeinde keine Kosten. Zwischen den privaten Bauherren und den Planungsträgern besteht zudem eine Vereinbarung zur Übernahme der Kosten der Bauleitplanung. Die Kostentragung der Aufwendungen des evtl. Monitorings durch den Investor und die Sondernutzung gemeindlicher Wirtschaftswegeföächen zur Erschließung des Vorhabens wird vor Satzungsbeschluss von der Gemeinde vertraglich mit dem Investor geregelt.

Egbert Sonntag  
Landschaftsarchitekt

Ortsgemeinde Landscheid



  
Ortsbürgermeister