

ORTSGEMEINDE NIEDERÖFFLINGEN

Verbandsgemeinde Manderscheid

Landkreis Bernkastel-Wittlich

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Soll“ –

1. Änderung

**(Umwandlung zu Sondergebiet
Fotovoltaik Niederöfflingen III)**



Begründung

Teil 1: Städtebaulicher Teil

Genehmigte Fassung gem. § 10 BauGB

Stand: 10.01.2012

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Aufgabenstellung	4
1.1. Erfordernis der Planaufstellung	4 - 7
2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation	8
2.1. Gebietsabgrenzung	9
2.1.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	9
2.2. Topographische Verhältnisse	10
2.3. Boden- und Baugrundverhältnisse	10
2.4. Vorhandene Umgebungsbebauung	10
2.5. Alternativenprüfung	11
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung	
3.1. Vorgaben übergeordneter Planungen	12 - 14
4. Umweltbelange / Umwelterheblichkeit	14
5. Abweichungen von den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesplanung	14 - 18
6. Planung	
6.1. Städtebauliches Konzept	18 - 19
6.2. Erschließung	20 – 21
6.2.1. Verkehrliche Erschließung	20
6.2.2. Verkehrsprognose	21
6.3. Art der baulichen Nutzung	22
6.4. Maß der baulichen Nutzung	22
6.5. Bauweise	22
6.6. Höhe der baulichen Anlagen	22
6.7. Nebenanlagen	23
6.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Wasserversorgung	24
7.2. Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung	24
7.3. Energieversorgung	24
8. Bodenordnung	24
9. Flächenbilanz	24
10. Realisierung und Kosten.....	24
11. Verfahrensablauf.....	25 - 26

1. Aufgabenstellung

Die Bürgerservice GmbH, Trier, beabsichtigt in der Gemarkung Niederöfflingen im Distrikt „Auf der Soll“ auf einer ca. 6,15 ha großen Fläche **Fotovoltaik-Freiflächenanlagen** zu errichten.

Die erforderliche Anbindung an das Stromnetz der RWE-AG ist im ca. 900 m entfernten Einspeisepunkt an der Autobahnraststätte "Eifel" gesichert.

Die Ortsgemeinde Niederöfflingen hat daher in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 18.10.2011 die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf der Soll“ in das Sondergebiet Fotovoltaikanlage Niederöfflingen III beschlossen.

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Manderscheid (2005 – 2007) wurde im betreffenden Bereich eine gewerbliche Baufläche von ca. 36,25 ha dargestellt. Die FNP-Fortschreibung wurde am 22.03.2007 von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 30.03.2007 wirksam.

Auf der Grundlage dieses FNP's hat die Ortsgemeinde Niederöfflingen am 23.08.2000 einen Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan (GE-Gebiet „Auf der Soll“) über eine Teilfläche von ca. 6,47 ha gefasst. Der Satzungsbeschluss folgte am 07.07.2003 und die Rechtswirksamkeit trat mit der Bekanntmachung im VG-Blatt „Das Blättchen“ am 03.10.2003 ein.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der **nicht** privilegierten Nutzung zu schaffen und im Sinne von § 1 (5) BauGB eine nachhaltige Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen i.V. mit dem allgemeinen Klimaschutz durch die Nutzung **erneuerbarer Energien** (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB) zu sichern, ist gem. Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde für das Vorhaben – Fotovoltaikanlage Niederöfflingen III "Auf der Soll" die Änderung des FNP und die Änderung des verbindlichen Bebauungsplanes (B-Plan) Gewerbegebiet „Auf der Soll“ zwingend erforderlich.

Die beiden Bauleitplanverfahren (Änderung des FNP und Änderung des B-Planes) erfolgen parallel gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der Ortsgemeinderat hat am **18.10.2011 den Änderungsbeschluss** gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum B-Plan gefasst.

Bereits im März 2011 wurde ein Scoping-Verfahren nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Mit dem Schreiben (E-Mail) vom 30.03.2011 teilte die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich mit, dass der Flächennutzungsplan lediglich anzupassen ist.

Nachfolgend wird die zum Scoping-Verfahren eingegangene Stellungnahme der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich als untere Planungsbehörde wörtlich zitiert:

Zitatanfang:

„Allgemeine Anregungen:

In den letzten Jahren sind in der Verbandsgemeinde Manderscheid bereits über 60 ha Freiflächen mit Fotovoltaikanlagen überplant worden. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, rate ich der Verbandsgemeinde dringend zur Erstellung einer Gesamtkonzeption Fotovoltaik für das Verbandsgemeindegebiet, die anhand geeigneter Kriterien Vorrang- und Ausschlussgebiete festlegt um so eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in der Verbandsgemeinde zu gewährleisten.

Zu a) Änderung des Flächennutzungsplanes:

Die Änderungsplanung sieht vor, in der Gemarkung Niederöfflingen, im Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf der Soll“ eine Fläche von 6,47 ha als Sonderbaufläche-Fotovoltaik auszuweisen.

Die Gemeinden Laufeld, Wallscheid, Niederöfflingen bilden zusammen einen gemeinsamen Gewerbe- und Industriestandort. Um dies auch in der Neuaufstellung des Raumordnungsplans Region Trier zu gewährleisten ist es notwendig, ausreichendes (>20 ha) Restentwicklungspotential innerhalb des gemeinsamen Gewerbestandes im Flächennutzungsplan vorzuhalten.

Es ist rechnerisch und zeichnerisch nachzuweisen, dass in den 3 Ortsgemeinden, auch nach Ausweisung eines Sondergebietes „Fotovoltaik“, tatsächlich gewerblich nutzbare Flächen in der o.a. Größenordnung weiterhin vorhanden sind.

Die Zuwegung von der L 64 zum geplanten Sondergebiet ist mit dem Landesbetrieb Mobilität abzuklären. Auf die bestehende Problematik im Verfahren Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Soll“ wird ausdrücklich verwiesen.

Zu b) Änderung Bebauungsplan:

Es ist beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Soll“ der Ortsgemeinde Niederöfflingen in ein Sondergebiet „Fotovoltaik“ zu ändern. Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan diesbzgl. anzupassen. Dies kann im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geschehen. 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 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.

Stellungnahme Naturschutz:

Aufgrund der sehr eng bemessenen Beteiligungsfrist, konnten Naturschutzbeirat und Naturschutzverbände zum jetzigen Zeitpunkt nicht gehört werden. Sie können somit erst im nächsten Verfahrensschritt beteiligt werden.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken.

*Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan „Auf der Soll“ ist seinerzeit eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt worden, in den die Ergebnisse der ebenfalls durchgeführten UVP integriert wurden. Aktuell wurde eine vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen mit dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der **Rodung des Waldbestandes im Zeitraum 01. November bis 15. März** die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG weitestgehend vermieden werden kann.*

Im weiteren Verfahren ist die Umweltprüfung im Hinblick auf die mit der Photovoltaiknutzung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu modifizieren, die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten und anzupassen. So ist im rechtskräftigen Bebauungsplan unter anderem als externe Ausgleichsmaßnahme die Aufforstung einer ca. 4,7 ha großen Ersatzfläche (Gem. Niederöfflingen, Flurbereich Fahrberg, Flurstücke Nr. 46/11 und 48/11) als Mischwald mit einem Laubholzanteil von mindestens 25 % und Aufbau eines Waldmantels aus Laubgehölzen festgesetzt worden. Etwa die Hälfte dieser Fläche ist jedoch mittlerweile mit Photovoltaikanlagen überstellt, so dass hier im weiteren Verfahren im Rahmen der Eingriffsbilanzierung geeignete Alternativflächen zu ermitteln und rechtlich zu sichern sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält Erhaltungsgebote für Gehölzbestände. Soweit bautechnisch möglich, sind diese im Änderungsverfahren weiterhin zum Erhalt vorzusehen. Insbesondere der in der westlichen Ecke des Bebauungsplangebietes vorhandene ältere Laubholzbestand ist auch im Änderungsverfahren zum Erhalt festzusetzen.

Darüber hinausgehende Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich nicht.

E-Mail vom 30.03.2011

Sehr geehrter Herr Weinand,

zur Klarstellung meines Schreibens vom 24.03.2011 teile ich folgendes mit:

Auf Seite 2 unter „zu b) Änderung Bebauungsplan“ kann der 3. Satz (Dies kann im Parallelverfahren) gestrichen werden. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall wie besprochen lediglich anzupassen!

Ich bitte um entsprechende Beachtung!“ Zitatende

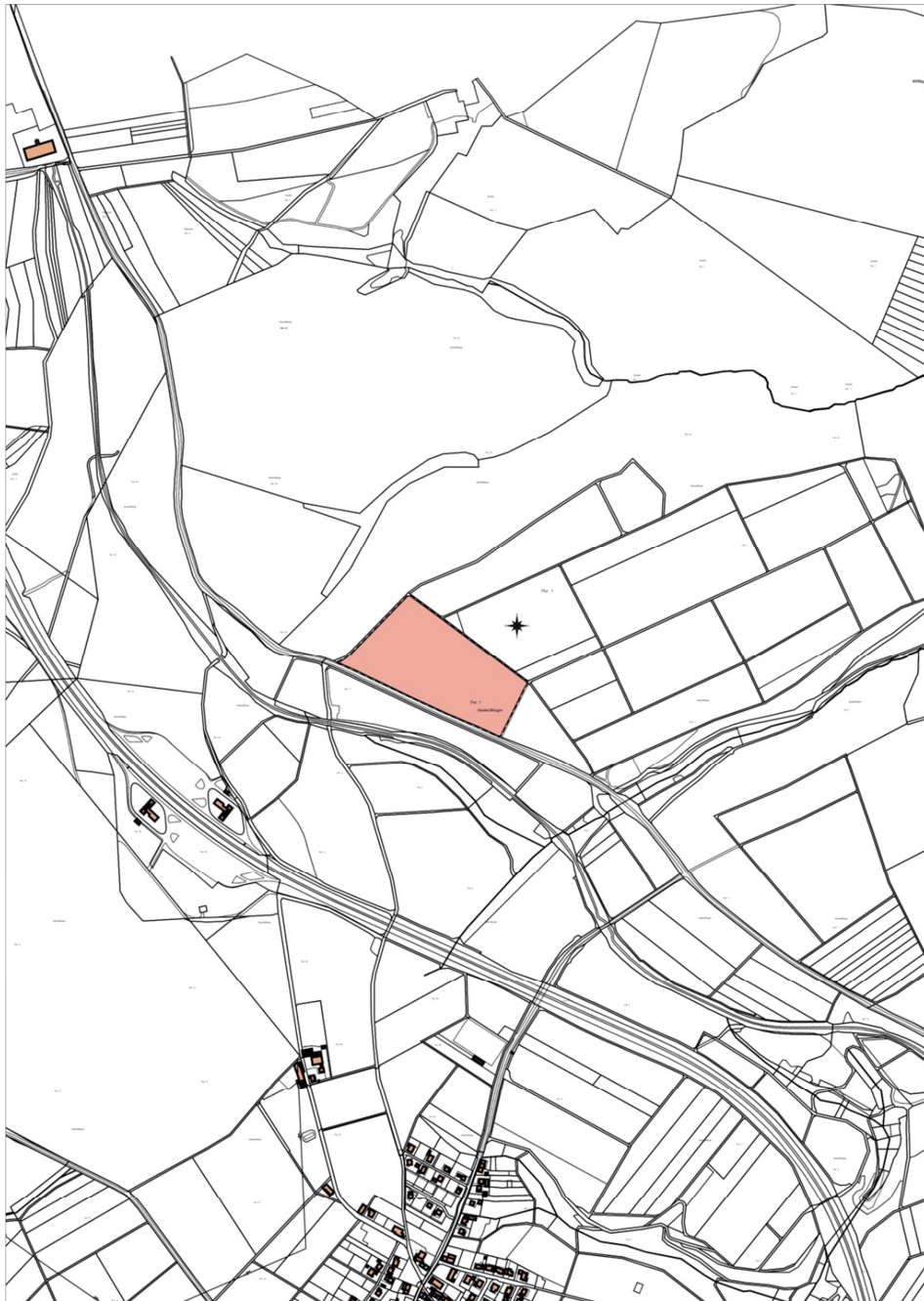
Der unter dem Pkt.: Änderung des Flächennutzungsplanes geforderte Nachweis zum gemeinsamen Gewerbe- und Industriestandort Laufeld-Wallscheid-Niederöfflingen wurde bereits am 03.02.2011 vom Büro KBH-Architektur erarbeitet und der Kreisverwaltung vorgelegt.

Die Erschließung der Flächen wurde mit dem LBM im Vorfeld besprochen und in dem Schreiben vom 22.11.2011 des LBM erläutert. Danach ist die Erschließung in der dargestellten Art und Weise über die Trasse des Dienstbarkeitsweges mit Anbindung an die L 64 möglich.

Gefordert wird lediglich eine Befestigung des Weges auf eine Länge von ca. 20 m und in einer Breite von ca. 3,50 m in Asphaltbauweise zzgl. einem beidseitigen Bankettstreifen von jeweils 0,50 m.

Am 04.03.2011 wurde ein Rodungsantrag für die vorgesehene Fläche beim Staatl. Forstamt Wittlich gestellt. Die Genehmigung wurde am 07.06.2011 erteilt. Die Fläche wurde im Dez. 2011 gerodet.

2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation



Der räumliche Geltungsbereich ist auf eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 45 im Flurbereich „Auf der Soll“, Gemarkung Niederöfflingen beschränkt und wird begrenzt durch die L 64 im Südwesten, im Nordwesten und Nordosten durch vorh. Wirtschaftswege und im Südosten durch einen Dienstbarkeitsweg, der keine eigene Parzelle bildet.

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im B-Plan dargestellt. Sie orientiert sich an den Grundstücksgrenzen des Flurstückes Nr. 45 und umfasst keinerlei Wegeparzellen. Im Südosten stellt die katasterlich eingetragene Nutzungsartänderung des Dienstbarkeitsweges die Grenze des Geltungsbereiches dar.

2.1.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Distrikt "Auf der Soll" in der Gemarkung Niederöfflingen, Flur 1 und umfasst einen Teilbereich der Parz. Nr. 45 mit einer Größe von ca. 6,5 ha. Vor der Rodung im Dez. 2011 war die Hochfläche von einer Nadelholz-Aufforstung bestanden.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Niederöfflingen

2.2 Topographische Verhältnisse

Gemäß topographischer Karte Rheinland-Pfalz Mosel-Eifel-Hunsrück fällt das Gelände schwach mit Neigungen von 0-3 % von Nord nach Süd hin ab.

Die Höhenlage erstreckt sich von 396 – 405 müNN.

Die Fläche bildet den südwestlichen Rand der Hochfläche und eignet sich damit sehr gut für die geplante Nutzung als Fotovoltaik-Standort.

2.3 Boden und Baugrundverhältnisse

Die Bodentypen sind gekennzeichnet durch Braunerden bzw. Parabraunerden auf Gesteinsarten des Unteren Devons, die i.d.R. durch wechselnde Folgen von Tonschiefer mit Grauwacken und Sandstein-Quarzit-Einschaltungen bestimmt werden.

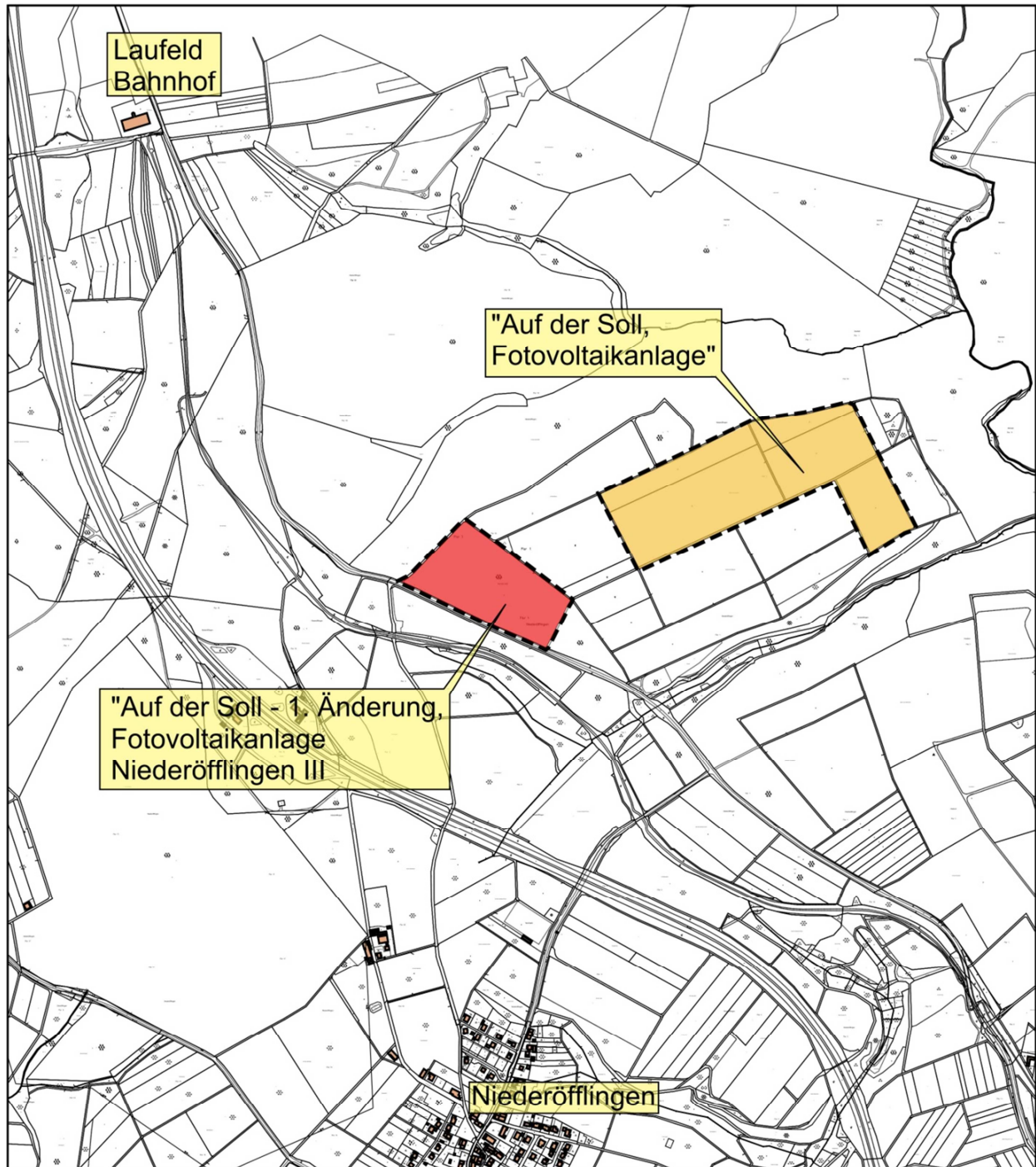
Die Permeabilität ist gering bis fehlend, dementsprechend ist die Wasserhöffigkeit mit 0-1,5 l/sec gering.

Die schluffig bis tonigen Lehme neigen zu Staunässenbildung, sind aber eher nicht erosionsgefährdet.

2.4 Vorhandene Umgebungsbebauung

Die nächste Besiedlung bilden die Ortslagen Niederöfflingen mit einem Abstand von ca. 1300 m im Süden und Bahnhof Laufeld mit ca. 1600 m i. Nordwesten.

Des weiteren führt die L 64 unmittelbar am Plangebiet vorbei. Die Flächen nordöstlich wurden bereits in 2009 mit Fotovoltaik überstellt.



2.5 Alternativenprüfung

Eine Prüfung auf mögliche alternative Standorte entfällt, da es sich hier um die Änderung eines rechtswirksamen B-Planes handelt.

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008) sind die im Planungsraum gelegenen Flächen **entgegen** dem LEP III **nicht** mehr als **"landesweit bedeutsame Bereiche für Erholung und Tourismus"** eingestuft.

Ebenso liegt das Plangebiet **außerhalb** der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sowie außerhalb des **"landesweit bedeutsamen Bereiches für die Landwirtschaft"**.

In der überregionalen Wasserversorgung (Sammetbach-Talsperre) ist das Gebiet bedeutsam. Dies ist im LEP IV als **"landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz"** manifestiert.

Die geplante Sonderbaufläche liegt gemäß der Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Trier (ROP 1985) in einem Vorranggebiet für Erholung. Im Entwurf zur Neuauufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Trier (ROPneu) ist vorgesehen, dem betreffenden Bereich die besonderen Funktionen **„Gewerbe“** als regional bedeutsamer Gewerbestandort in Verbindung mit den Gemeinden Laufeld und Wallscheid, sowie die Funktion **„Landwirtschaft“** zuzuweisen.

Die geplante Modulfläche ist - wie auch die angrenzenden Flächen in der Nachbargemarkung Hasborn im Flurbereich „Mohrenlay“ - laut ROP (1985) als **„landwirtschaftliche Vorrangfläche“** festgelegt.

„Ziel der Raumordnung ist es, in diesen Gemeinden, in denen der Landwirtschaft auch künftig eine hohe sozioökonomische Bedeutung zukommt, über die Bauleitplanung die bauliche Entwicklung räumlich so zu lenken, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich Veredelung, gesichert bleiben.“ (Auszug aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 12.01.2009)

Der Ortsgemeinde Niederöfflingen ist im ROP (1985) ausschließlich die besondere Funktion „Landwirtschaft“ zugewiesen. Im Entwurf **ROPneu** ist vorgesehen, künftig die besonderen Funktionen **„Landwirtschaft“** und **„Gewerbe“** (in Verbindung mit den Nachbargemeinden Laufeld und Wallscheid als Gemeindegruppe) zuzuweisen.

Das Einzugsgebiet der künftigen Trinkwasser-Talsperre Sammetbach ist im ROP (1985) als **„schutzbedürftiges Gebiet für Grund- bzw. Oberflächenwasser“** abgegrenzt. Der geplante Solarpark befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung.

Hierzu liegt eine Stellungnahme der SGD-Nord vom 15.03.2011 vor, die nachfolgend wörtlich zitiert wird:

Zitatanfang:

„Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die geplante Sammetbachtalsperre und liegt dort in der beabsichtigten Zone II.

Obwohl für die Talsperre keine Rechtsverordnung mit einhergehenden Verbotstatbeständen und Nutzungseinschränkungen ergangen ist, haben die Wasserbehörden dafür Sorge zu tragen, dass für die abgegrenzten Flächen (hier: das oberirdische Einzugsgebiet mit seinen Oberflächengewässern) keine Nutzungen und Handlungen zugelassen werden, die den Schutzziele und der Zweckbestimmung der Talsperre zuwiderlaufen.

Die Zweckbestimmung der beabsichtigten Trinkwassertalsperre und die Schutzziele werden durch die geplante „Sonderbaufläche Fotovoltaik“ nicht in Frage gestellt.

Besondere Sorgfalt ist während der Bauausführung im vorgesehenen Schutzgebiet anzuwenden.

Die folgenden Anforderungen an Baustellen im abgegrenzten Wasserschutzgebiet sind zu beachten:

- *Die Baustelleneinrichtung ist so vorzunehmen, dass eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen ist. Auf der Baustelle sind zugelassene Ölbindemittel vorzuhalten.*
- *Die für den Baustellenbetrieb benötigten Kraftstoffe und andere benötigte wassergefährdende Flüssigkeiten dürfen nur wie folgt gelagert werden:*
 - *in doppelwandigen Tanks mit Leckanzeigegerät oder*
 - *in Lagercontainern über Auffangwannen. Die Wannen müssen das maximal gelagerte Flüssigkeitsvolumen aufnehmen können.*
- *Beim Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten ist größte Sorgfalt anzuwenden. Abfüllvorgänge dürfen nur über Auffangwannen erfolgen. Betankungen sind ständig zu überwachen.*
- *An den eingesetzten Maschinen dürfen weder ein Ölwechsel noch eine Reparatur ausgeführt werden. Undichte Maschinen sind unverzüglich außer Betrieb zu nehmen und außerhalb des Wasserschutzgebietes abzutransportieren.*
- *Baustellenabfälle sind in dichten, niederschlagsgeschützten Containern zwischen zu lagern und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen.*
- *Die Wiederverfüllung von baubedingten Arbeitsräumen muss mit inertem Boden erfolgen.*
- *Im Tiefbau dürfen Recyclingbaustoffe aus Bauschutt nur verwendet werden, wenn die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (Technische Regeln) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) eingehalten werden. Hierzu sind die Zuordnungswerte Z 0 der Tabellen 11.1.4-5 und 11.1.4-6 des vorgenannten Regelwerkes einzuhalten.*

- *Tritt während der Baumaßnahme ein wassergefährdender Stoff aus, so ist dies unverzüglich der unteren Wasserbehörde oder der Polizei anzuzeigen, wenn der Stoff in ein Gewässer, in die Kanalisation oder in den Boden eingedrungen ist oder einzudringen droht.*

Aus fachlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine Versagensgründe entgegen. Es bestehen meinerseits keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.

Die bedingte Zulassung steht jedoch unter dem Vorbehalt des entschädigungslosen Widerrufs. Auch ist die Entschädigung für den Wegfall der Nutzung bei Verwirklichung des Speichers ausgeschlossen.“
Zitierende

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid

Der im Jahre 2007 fortgeschriebene Flächennutzungsplan (FNP) der VG Manderscheid stellt für das betreffende Gebiet eine „gewerbliche Baufläche“ dar; für diese Nutzung liegt, wie bereits erwähnt, ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

4. Umweltbelange / Umwelterheblichkeit

Siehe Begründung Teil 2: Umweltbericht

5. Abweichungen von den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesplanung

Die in der Neuaufstellung des ROP Trier für das Plangebiet vorgesehene Funktion „**Gewerbe**“ mit regionaler Bedeutung in Verbindung mit den Nachbargemeinden Laufeld und Wallscheid wird durch die Ausweisung des „Sondergebietes Fotovoltaik Niederöfflingen III“ nicht gefährdet, da für zukünftige Entwicklungen gewerblicher Bauflächen noch ca. 33,53 ha zur Verfügung stehen.

Zitatanfang:

**„ORTSGEMEINDE NIEDERÖFFLINGEN Erweiterung
Fotovoltaikanlage „Auf der Soll“**

GEWERBLICHE RESERVEFLÄCHEN am regional bedeutsamen Gewerbestand- ort Wallscheid / Laufeld / Niederöfflingen

Wallscheid

GE-Gebiet Wallscheid III (B-Plan in Aufstellung)

Gewerbl. Baufläche lt. FNP 2007 (rechtswirksam)

ca. 8,96 ha

Laufeld

GE-Gebiet Laufeld III (B-Plan rechtswirksam)

Gewerbl. Baufläche lt. FNP 2007 = 6,23 ha, davon ca. 0,1 ha bebaut

ca. 6,13 ha

Niederöfflingen

Gewerbl. Bauflächen lt. FNP 2007 (ohne r.w. B-Plan „Auf der Soll“) = 30,09 ha

davon mittlerweile als Fotovoltaik-Freifläche realisiert = 11,65 ha

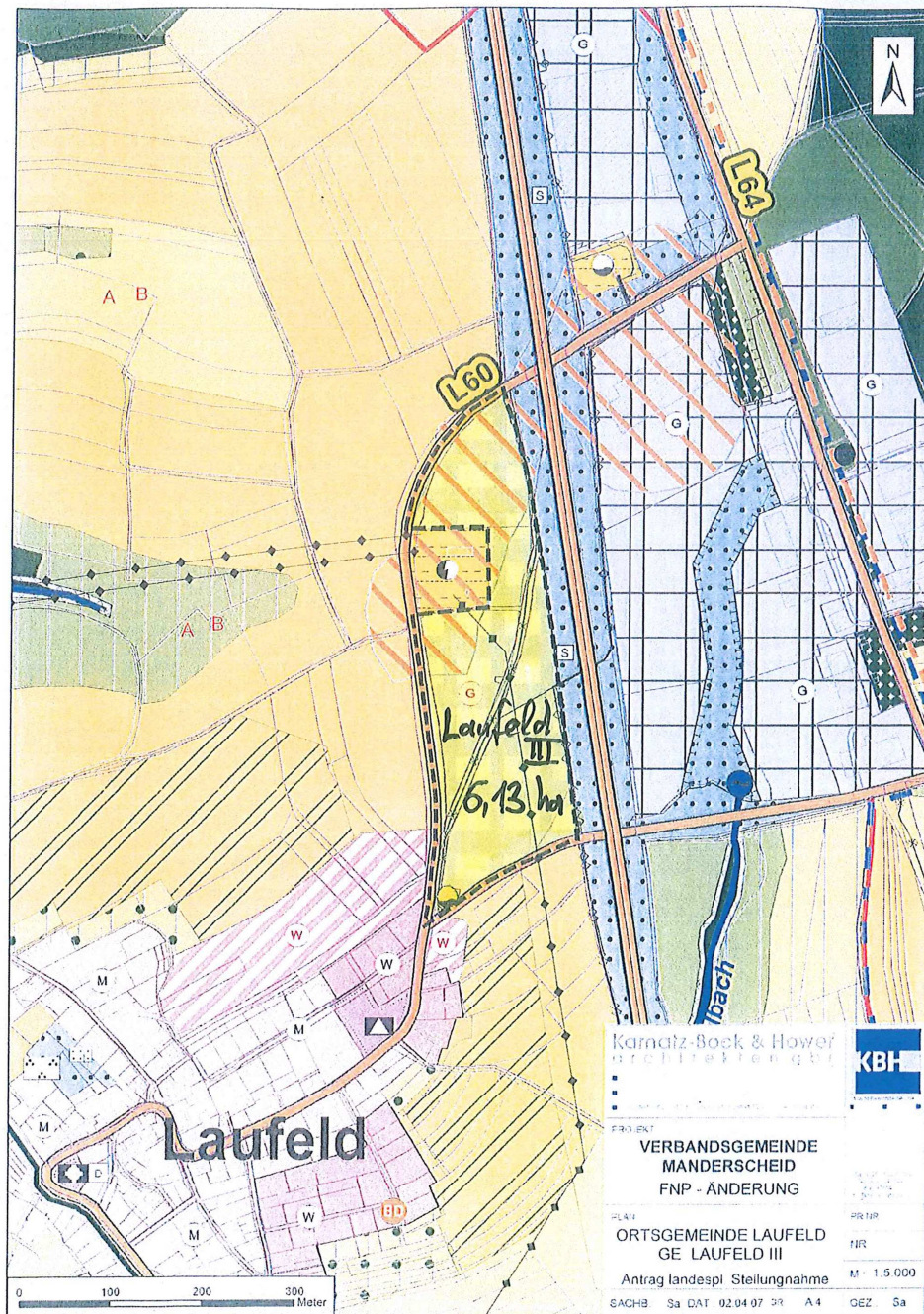
(außerhalb GE-Baufläche gelegene PV-Fläche = 4,66 ha)

verbleibende Restflächen GE lt. FNP ca.18,44 ha

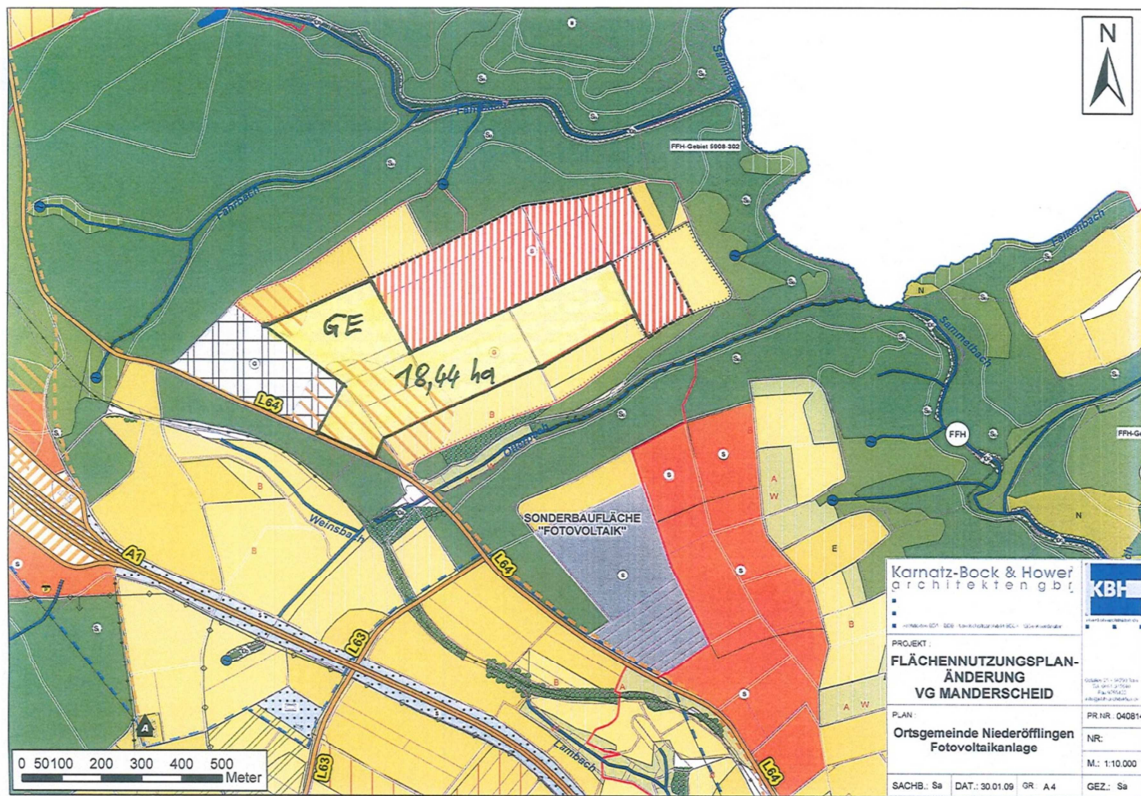
GE - Reserveflächen insg. ca. 33,53 ha“

Quelle: KBH Architektur, Trier

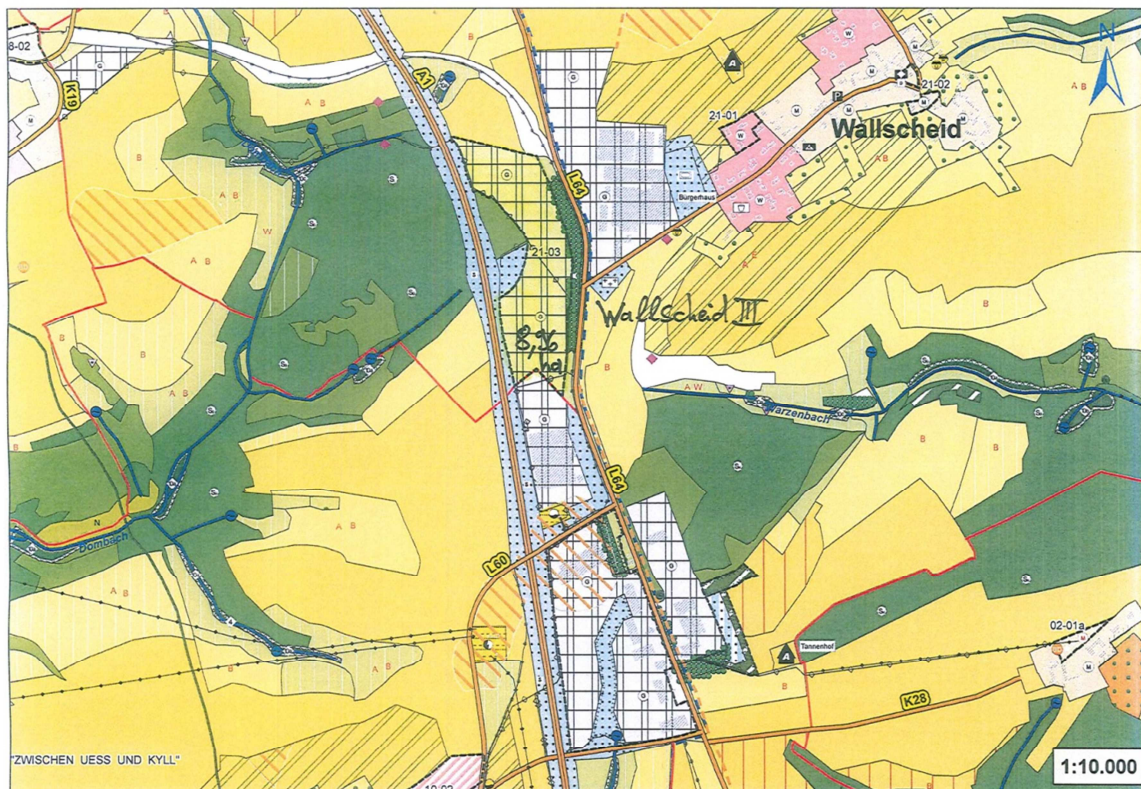
Zitatende



Quelle: KBH Trier



Quelle: KBH Trier



Quelle: KBH Trier

Die freien gewerblichen Flächen in Laufeld und Wallscheid stehen in erster Linie für betriebliche Erweiterungen oder kleinere Neuansiedlungen zur Verfügung.

Somit bleibt das Ziel der gemeinsamen Entwicklung eines regional bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandortes Laufeld / Wallscheid / Niederöfflingen erhalten.

6. Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des vorliegenden B-Planentwurfes ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzungen.

- Erzeugung alternativer regenerativer Energien durch Fotovoltaik

Die weitere Nutzung durch Installation von Fotovoltaikanlagen dient dem übergeordneten Ziel des Umwelt- und Recoursenschutzes ebenfalls durch Erzeugung regenerativer Energien.

Der Bürgerservice GmbH Trier ist ein Unternehmen, welches bereits mehrere großflächige Fotovoltaikanlagen regional erfolgreich betreibt.

Mit dem Bebauungsplan soll die Steuerung der zur Realisierung benötigten baulichen Anlagen für Solarenergieerzeugung landschaftsangepasst bzw. landschaftsbildschonend erfolgen.

Die für die betrieblichen Anforderungen benötigten Baukörper werden soweit wie möglich an die topographischen Gegebenheiten angepasst. Da diese Baukörper für die Fotovoltaikanlagen konkret bekannt sind, können hierfür detailliertere Festsetzungen im B-Plan getroffen werden.

Die Fotovoltaikanlagen sind als rahmenlose Dünnschichtmodule vorgesehen, die auf Stahluntergestellen montiert werden, welche in parallelen Reihen mit einer Neigung von ca. 30° angeordnet werden. Diese Stahluntergestelle ruhen auf einzelnen Stahlstützen, welche ohne Fundament in die Erde in die statisch erforderliche Tiefe gerammt werden. Die Form entspricht einem einfachen Pultdach, welches eine max. Höhe von ca. 2 m über GOK (First) und einer min. Höhe von ca. 0,60 m über GOK (Traufe) beschreibt. Damit dem Investor ein Spielraum für die Anordnung der Module und die bestmögliche wirtschaftliche Ausnutzung verbleibt, wird die max. Höhe auf 3,00 m über GOK und die min. Höhe auf 0,60 m festgelegt.

Die erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Übergabestation und Wechselrichtergebäude sind in der für den wirtschaftlichen Betrieb der Anlage notwendigen Form und Anzahl zulässig. Deren Höhen werden auf max. 5,50 m über GOK (First) bzw. von max. 3 m über GOK (Traufe) festgelegt.

Da die Anzahl der erforderlichen Gebäude z.Zt. noch nicht genau feststeht, wird die überbaubare Fläche durch Gebäude über den Versiegelungsgrad von max. 3 % der überbaubaren Fläche und die Einzelfläche von max. 100 qm festgelegt. Die Flächen unterhalb der Module werden nicht befestigt sondern als extensives Grünland angelegt. Der Einsatz chem. Mittel wird ausgeschlossen.

Die Flächen werden regelmäßig gemulcht.

Die Belegungsdichte der Module wird über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt, die mit 0,6 festgelegt wird und das Verhältnis der projizierten Modulfläche zur Gesamtfläche innerhalb der Baugrenzen wiedergibt.

Aus Sicherheitsgründen ist für das Kraftwerk eine vollständige Einzäunung erforderlich. Diese wird aus Gründen des Landschaftsbildschutzes auf 2,50 m Höhe begrenzt. Die Unterkante soll für Kleintiere und Amphibien durchlässig sein.

Die Anbindung an das Stromnetz des Energienetzbetreibers erfolgt über die vorhandene Station an der Autobahnraststätte Eifel. Die Anschlußleitungen werden unterirdisch in unbefestigten Wirtschaftswegen bzw. Banketten über die Distanz von ca. 900 m verlegt.

Das Niederschlagswasser wird weder gesammelt noch abgeleitet, sondern verbleibt wie bisher aufgrund des geringen Versiegelungsgrades $\leq 3 \%$ auf der Fläche.

Die für die innere Erschließung notwendigen Wege werden wasserdurchlässig in wassergebundener Bauweise hergestellt. Da die Anlage weitgehend vollautomatisch und wartungsfrei arbeitet, reicht diese Wegebauart aus. Zu erwartende Sonnenlichtreflektionen siehe Umweltbericht Pkt. 5.2.1 Abs. 5.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über das vorhandene überörtliche Straßennetz der L 64 und von dort über zwei bestehende Wirtschaftswege nordwestlich und südöstlich der Gebietsfläche. Hierzu liegt eine Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität vor, die nachfolgend zitiert wird.

Zitatanfang:

„Aufgrund ihrer telefonischen Anfrage und ihrer Email vom 10.11.2011 nehmen wir in der Sache wie folgt Stellung:

in oben bezeichneter Angelegenheit nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Bauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz

- a. Grundsätzlich ist im Bereich der "freien Strecke" die Bauverbotszone gemäß §§ 22 ff Landesstraßengesetz einzuhalten. Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Tatsache, dass die Module nicht nach Maß gefertigt werden, sondern Standardgrößen verwendet werden müssen, sowie im Hinblick auf die zunehmende ökologischen Relevanz der Energiegewinnung durch Fotovoltaikanlagen, halten wir eine Ausnahme von der Bauverbotszone für gerechtfertigt. Wir stellen der Gemeinde daher eine Reduzierung der Bauverbotszone auf 15 m (Abstand zwischen äußerem befestigtem Straßenrand und äußerer Rand der Fotovoltaikmodule) in Aussicht.
- b. Die Reduzierung der Bauverbotszone gilt nur für die Module selbst und nicht für weitere Hochbauten oder Werbeanlage etc. in der Bauverbotszone.
- c. Sollte ein Zaun errichtet werden, wovon wir derzeit ausgehen, sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (kurz RPS), zwingend zu beachten. Eine Zaunanlage darf nur in Abstimmung mit der zuständigen Straßenmeisterei Manderscheid errichtet werden. Dabei sind die Sichtdreiecke unbedingt freizuhalten.

2. Erschließung

- a. Die Gemeinde Niederöfflingen sollte ursprünglich eine Linksabbiegespur zur Erschließung des Gewerbegebietes anlegen. Sofern die Gemeinde den Bereich des Gewerbegebietes **vollständig** in Flächen für Fotovoltaik abändert, könnte auf den Bau einer Linksabbiegespur verzichtet werden. Die Erschließung könnte in diesem Fall über die Zufahrt bei Station 0,560 rechts zwischen Netzknoten 5907019 und Netzknoten 5907020 im Zuge der L 64, wie in ihrem Plan vorgesehen, erfolgen. Im Bebauungsplan sind die Sichtdreiecke der Zufahrt darzustellen, die in jedem Fall von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten sind.
- b. Da bereits mehrere Fotovoltaikflächen in unmittelbarer Nähe ausgewiesen sind, wäre es wünschenswert, wenn die Gemeinde im Bebauungsplan nach einer Möglichkeit sucht, alle Flächen über eine gemeinsame Zufahrt anzubinden. Wir bitten darum, alle bereits vorhandenen Flächen in einem Plan darzustellen und nach einer Möglichkeit für eine Sammelerschließung zu suchen.
- c. Sofern keine Sammelerschließung möglich ist, wäre die Zufahrt bei Station 0,560 rechts -in Absprache mit der Straßenmeisterei Manderscheid und nach deren Weisung- auf einer Länge von

mindestens 20 m, gemessen von der L 64, und einer Breite von mindestens 3,50 m, zuzüglich beidseitigem Schotterbankett von jeweils 50 cm, zu asphaltieren. Die Einfahrtsradien haben mindestens 8 m zu betragen. Der Straßenseitengraben der L 64 ist auf der gesamten Zufahrtslänge vorschriftsmäßig zu verrohren. Die gesamte Maßnahme hat entsprechend den derzeit geltenden technischen Bestimmungen zu erfolgen. Für die Zufahrt besteht bereits eine Sondernutzungserlaubnis zu Gunsten des "Bürgerservice gemeinnützige Gesellschaft mbH, Trier, die ebenfalls einen Fotovoltaikpark über diese Zufahrt anfahren. Möglicherweise ist die Zufahrt bereits ausgebaut.

- d. *Die Zufahrt stellt eine erlaubnis- und gebührenpflichtige Sondernutzung im Sinne der §§ 41,43 LStrG dar und bedarf einer straßenbaubehördlichen Erlaubnis, die wir hiermit - unter Auflagen und Bedingungen - in Aussicht stellen. Die Erlaubnis ist vor jeglichem Baubeginn vom Grundstückseigentümer oder dem Vorhabenträger zu beantragen.*
- e. *Weitere Zuwegungen zur freien Strecke der L 64 sind - wie im Plan auch dargestellt - nicht zulässig.*

3. Abwasser bzw. Oberflächenwasser

- a. *Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die No-tüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.*

4. Anpflanzungen / Einfriedungen/ Sichtschutz

- a. *Einfriedungen und Begrünungen/ Bepflanzungen entlang der freien Strecke der L 64, sowie im Bereich der Sichtdreiecke von Einmündungen in klassifizierte Straßen haben in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei und nach deren Weisung zu erfolgen. In jedem Fall sind die Sichtdreiecke freizuhalten und die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS) zu beachten.*

Anmerkung

- > *Für den Zeitraum der Bauphase ist eine verkehrsbehördliche Anordnung erforderlich, um den Baustellenverkehr gefahrlos abwickeln zu können.*
- > *Eine Beteiligung an allen weiteren Verfahrensschritten sowie am Bauantrag ist erforderlich.“*

Zitatende

6.2.2 Verkehrsprognose

Durch den Wegfall von 16,2 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen (Auf der Soll) ist der daraus resultierende Verkehr an dieser Stelle geringer geworden.

Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen sind zusätzlich über einen, mit einer Schwarzdecke befestigten Weg ca. 300 m süd-östlich an die L 64 angebunden.

Die Fotovoltaikanlage selbst wird vollautomatisch betrieben und ist weitgehend wartungsfrei, so dass daraus eher mit einem geringeren Verkehrsaufkommen als derzeit zu rechnen ist.

Lediglich während der ca. 6-wöchigen Bauphase ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

6.3 Art der baulichen Nutzung

- **SO - Gebiet Fotovoltaik mit Zulassung von Solarmodulen**
in der möglichen Anzahl bei einer GRZ von 0,6 mit max. 3 m und min. 0,60 m Höhe
- **Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNOVO**
für Kleintierhaltung im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Flächen und für Ver- / Entsorgung, Steuerung bzw. Überwachung der Anlage
mit max. 3 m Traufhöhe und max. 5,50 m Firsthöhe
Grundfläche max. 100 qm je Gebäude
- **Versiegelungsgrad**
max. 3 % der Gebietsfläche SO - Fotovoltaik
- **Zaunanlage bis max. 2,50 m Höhe**
Unterkante durchlässig für Kleinsäuger und Amphibien
- **Dezentrale Niederschlagswasserversickerung**
 - keine Sammlung
 - keine Ableitung von Niederschlagswasser
- **Umwandlung von Waldflächen in Grünland**
Saatgutmischung mit Anteil an heimischen Kräutern oder Heublumensaat mit anschließender extensiver Wiesennutzung ohne Düngung und Pestiziteinsatz (vgl. FUL - Grünlandvariante 3 oder 4). Die Flächen werden nur gemulcht.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

- SO - Gebiete GRZ = 0,6
- Flächenversiegelung max. 3 %

6.5 Bauweise

- eingeschossig (siehe Pkt. 6.7)

6.6 Höhe der baulichen Anlagen

- SO - Gebiet Fotovoltaik
für Gebäude: max. Traufhöhe: 3,00 m

max. Firsthöhe: 5,50 m
für Solarmodule: min. Höhe: 0,60 m
max. Höhe: 3,00 m

6.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind als untergeordnete Nebenanlagen im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Flächen und für Ver- und Entsorgung, Steuerung bzw. Überwachung der Anlage zugelassen. Zulässig in diesem Sinne sind Nebenanlagen bis zu je 100 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dächer

Für die untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden ortstypische Satteldächer vorgeschrieben.

Dacheindeckungen

Dunkelgraue bis anthrazitfarbene Farbtöne RAL

Fassaden

Mauerwerk, Putz, Holz

Einfriedungen

Für die Einfriedung zulässig sind Zaunanlagen aus Holzpfeilen und Knotengittergeflecht mit Übersteigschutz bis 2,50 m Höhe. Die Unterkante der Zäune ist für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig auszuführen, um Barriereeffekte zu vermeiden. Der Zaun ist an der Innenseite der Umpflanzung anzuordnen.

Freiflächen

Im Bereich der Modulfelder sind alle nicht befestigten Flächen durch Einsaat einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil oder durch Heublumensaat in Grünland umzuwandeln. Die Flächen sind für die gesamte Betriebszeit der Anlage dauerhaft extensiv als Wiese mulchen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Es ist keine Wasserversorgung erforderlich und vorgesehen.

7.2 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Abwasser fällt nicht an und ist folglich nicht zu beseitigen.

Oberflächenwasser wird weder gesammelt noch abgeleitet. Es verbleibt auf der Fläche und versickert und verdunstet wie bisher.

7.3 Energieversorgung

Da es sich um ein Kraftwerk handelt, ist die Energieversorgung autark.

8. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Fläche ist im Besitz der Ortsgemeinde Niederöfflingen.

9. Flächenbilanz

Teilgebiet	Fläche (m²)	Anteil (%)
Sondergebiet Fotovoltaik	56.412	87,3 %
Grünflächen		
öffentlich	6.228	9,6 %
privat	2.018	3,1 %
Plangebietsgröße gesamt (ca.) :	64.568	100 %

10. Realisierung und Kosten

Die Maßnahmen für das SO - Gebiet Fotovoltaik sollen sofort nach der Erlangung der Rechtswirksamkeit des B-Planes realisiert werden.

Alle mit den Maßnahmen zusammenhängenden Kosten werden von den Investoren getragen.

11. Verfahren

Am 10.03.2011 wurde von der VG-Verwaltung Manderscheid das Scopingverfahren nach § 4.1 BauGB durchgeführt.

Nachfolgend aufgelistete Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt:

- Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich
- Katasteramt Daun
- LBM Trier
- DLR Bernkastel-Kues
- Deutsche Telekom
- SGD Nord, WaWi, Abwi, Boschu
- SGD Nord, Gewerbeaufsicht
- RWE Trier
- IHK Trier
- HWK Trier
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Trier
- Staatliches Forstamt Wittlich
- Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel, Wittlich
- Planungsgemeinschaft Region Trier
- ADD, Kampfmittelräumdienst, Koblenz

In ihrer Stellungnahme vom 24.03.2011 stimmt die Planungsgemeinschaft Region Trier prinzipiell der Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Soll“ von GE-Gebiet in Sondergebiet Fotovoltaik zu.

Nachfolgend wird die Stellungnahme wörtlich zitiert.

Zitatanfang:

„durch die vorliegende Planung soll ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet in ein Sondergebiet zur Errichtung von Fotovoltaik-Freiflächenanlagen geändert werden. Von dieser Nutzungsänderung geht grundsätzlich keine Verschlechterung der Umweltsituation gegenüber der planerischen Ausgangssituation aus. Dennoch bitten wir im Rahmen der Umweltprüfung zur Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Soll“ folgende regionalbedeutsamen Umweltbelange zu berücksichtigen:

- *Die Planung zur Errichtung des Solarparks „Auf der Soll“ stimmt grundsätzlich mit den Zielen der Regionalplanung zur Förderung erneuerbarer Energien in der Region Trier überein. Dies trifft sowohl für die Vorgaben des rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplanes (ROPI) zur Sicherung der Energieversorgung (Kapitel 3.4.3 ROPI) als auch für die geplanten Festlegungen des in der Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu) zur Nutzung regenerativer Energiequellen zu.*

- *Das hier geplante SO-Gebiet zur Errichtung einer Fotovoltaikanlage liegt gemäß der Festlegungen des ROPI in einem Vorranggebiet für Erholung. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden (Kap. 5.2.1 ROPI). Daher ist zu fordern, dass im Rahmen der weiteren Planungsschritte und der Projektrealisierung besonderer Wert auf die Integration des Solarparks in die umgebende Landschaft gelegt wird.*
- *Das Plangebiet liegt in einem schutzbedürftigen Gebiet für Grund- und Oberflächenwasser. Nach den Vorgaben des ROPI sind diese Gebiete von allen Nutzungen freizuhalten, die der Trinkwassergewinnung abträglich sind und so zu schützen, dass sie bei Bedarf uneingeschränkt für die Trinkwasserversorgung genutzt werden können (Kap. 5.5.3 ROPI). Auch nach derzeitigem Stand des ROPneu ist hier die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes Grundwasserschutz vorgesehen. Eine Zustimmung zu der Planung kann von Seiten der Regionalplanung nur dann erfolgen, wenn auch nach Realisierung des Solarparks die uneingeschränkte Nutzung des Gebietes für die Trinkwasserversorgung gewährleistet ist.“*

Zitierende

Der Gemeinderat Niederöfflingen hat in seiner Ratssitzung am 18.10.2011 den Beschluss zur Änderung des B-Planes GE-Gebiet „Auf der Soll“ in „Sondergebiet Fotovoltaik Niederöfflingen III“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 16.12.2011 in der Bürgerzeitung der VG Manderscheid „Das Blättchen“, Ausgabe 50 bekannt gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vorab am 10.03.2011 (Scoping) nach § 4.1 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3.1 BauGB fand im Rahmen einer Einwohnerversammlung in der Ortsgemeinde Niederöfflingen am 20.12.2011 statt.

Niederöfflingen, den

.....