

h ö g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

Bebauungsplan der
Ortsgemeinde **SALMTAL**
"Sondergebiet Photovoltaik – Alter Bahnhof"

BEGRÜNDUNG TEIL 1
STÄDTEBAU

Stand: Satzung

0. INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines	1
1.1 Angaben zum Standort.....	1
1.2 Verfahrenshinweis.....	1
2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	2
2.1 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	2
2.2 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	2
2.3 Lage und Abgrenzung der Planung	3
3 Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen.....	4
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bebauungspläne	5
3.4 Naturschutz	5
3.5 Umweltschutz	5
3.5.1 Altlasten / Altbergbau / Kampfmittel.....	5
3.5.2 Radon	5
3.5.3 Hangstabilität	5
3.5.4 Immissionen.....	5
3.6 Sonstige Planungen / Nutzungen / Schutzgüter.....	6
3.6.1 Landwirtschaft / Forstwirtschaft.....	6
3.6.2 Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten.....	6
3.6.3 Archäologie / Denkmäler.....	6
3.6.4 Kultur- und Sachgüter	6
3.6.5 Bauverbots- oder Baubeschränkungszone.....	6
3.6.6 Konkurrierende Nutzungen	7
3.6.7 Topographie und Baugrundverhältnisse.....	8
3.6.8 Eigentumsverhältnisse	8
4 Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes.....	8
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	8
4.2 Flächenbilanz	9
4.3 Entwässerungskonzept	9
4.4 Verkehrskonzept	9
4.5 Ver- und Entsorgung	10
4.6 Immissionen	10
4.7 Altlasten	10
4.8 Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	11
4.8.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
4.8.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
4.8.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
4.8.5 Hinweise	14
5 Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	17
5.1 Flächenbilanz	17
5.2 Kostenschätzung.....	17
6 Verfahren und Abwägung.....	18
6.1 Aufstellung	18
6.2 Frühzeitige Beteiligungen	18
6.3 Öffentliche Auslegung	18
6.4 Satzungsbeschluss.....	19

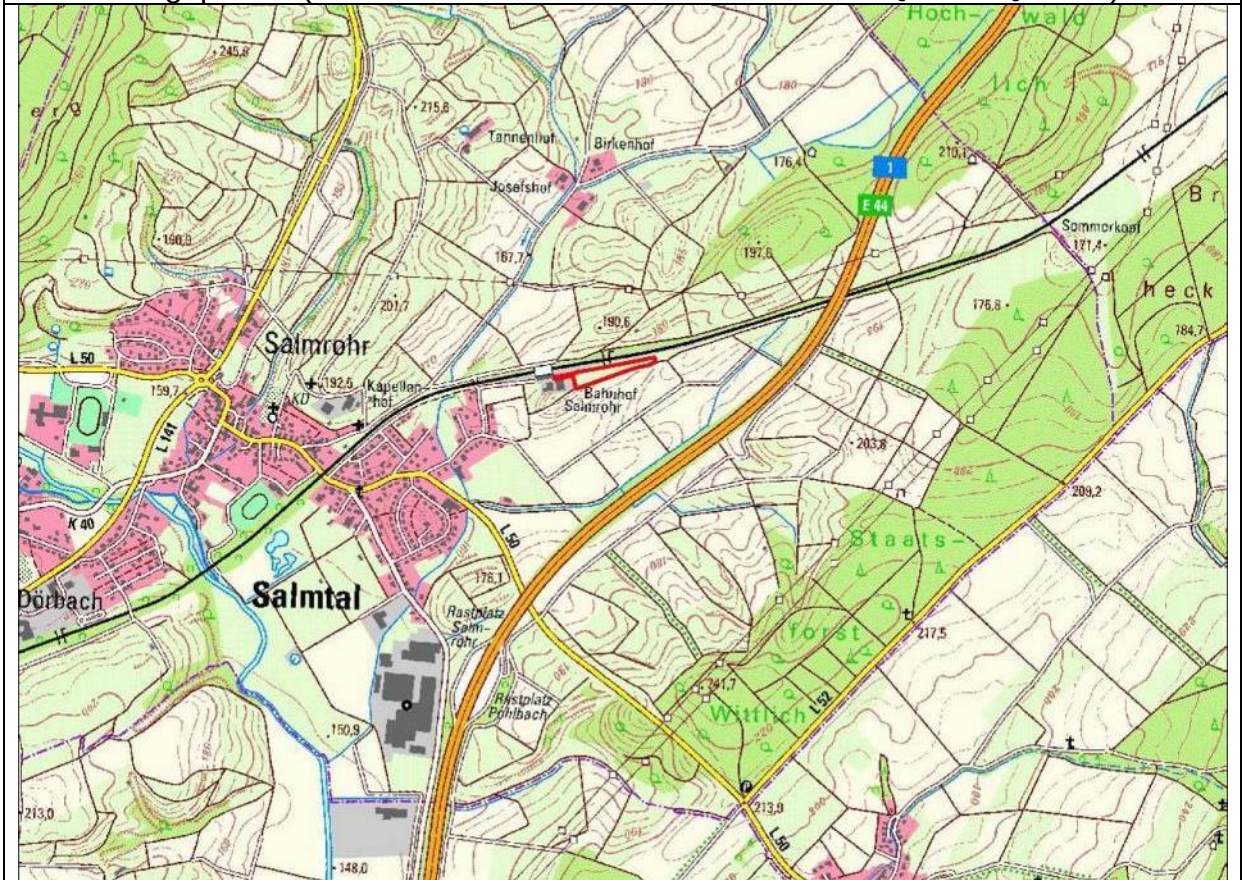
1 ALLGEMEINES

1.1 ANGABEN ZUM STANDORT

Die Ortsgemeinde Salmtal (im Süden der Verbandsgemeinde Wittlich-Land, Kreis Bernkastel-Wittlich) hat in der Sitzung vom 01.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik – Alter Bahnhof" beschlossen. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein **Sondergebiet** zur Errichtung von *Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien - hier: **Sonnenenergie durch Photovoltaik*** geschaffen werden können.

Der geplante Standort der Freiflächen-Photovoltaik liegt ca. 400 m nordöstlich der Ortslage des Ortsteiles Salmrohr im Umfeld des ehemaligen Bahnhofes Salmrohr.

Abb. 1: Lageplan (M 1:25.000 Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rh-Pfalz)



1.2 VERFAHRENSHINWEIS

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan der VG Wittlich-Land derzeit noch als "Bahnanlage" dargestellt.

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik – Alter Bahnhof" wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (11. Änderung) aufgestellt. Der hierzu notwendige Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den VG-Rat am 17.03.2016.

Wird der Bebauungsplan vor der rechtswirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich.

2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

2.1 ERGEBNIS DER VEREINFACHTEN RAUMORDNERISCHEN PRÜFUNG

Vor Einleitung des Bauleitverfahrens wurde von damaligen Grundstückseigentümer, der Energie –Conzepthaus GmbH aus Gera eine vereinfachte raumplanerische Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz beantragt.

Die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich hat mit Schreiben vom 12.02.2013 die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, unter Einhaltung der Hinweise und Anregungen der beteiligten Fachbehörden, bestätigt.

2.2 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Energie–Conzepthaus GmbH aus Gera hat die Planflächen rechtmäßig von der Deutschen Bahn AG erworben, um in der Ortsgemeinde Salmtal (VG Wittlich-Land, Kreis Bernkastel-Wittlich) auf Gemarkung Salmrohr im Bereich des alten Bahnhofs Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichten zu können. Nach positiver raumordnerischer Prüfung wurden die Flächen an die ABO Wind AG Wiesbaden als Projektentwickler weiterveräußert.

Seit dem 1. September 2015 ist eine finanzielle Förderung von Strom aus neu in Betrieb genommenen Freiflächenanlagen nur noch über eine erfolgreiche Teilnahme an den Ausschreibungen möglich, in denen auch die Höhe der finanziellen Förderung ermittelt wird (§ 55 (3) EEG). Im Dezember 2016 hat die Abo Wind AG den Zuschlag der Bundesnetzagentur für eine geförderte Stromeinspeisung bekommen.

Unter Abwägung aller Belange begründet die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der Umwandlung bahnbegleitender Flächen in Sonderbauflächen gem. § 1a Abs. 2, S.3 BauGB wie folgt:

- Die Nutzung Erneuerbarer Energien ist als umweltverträgliche Energieform – neben der Reduzierung des Energiebedarfs - eine der herausragenden Aufgaben der Gegenwart zur Reduzierung des CO₂ Ausstoßes. Es ist einer der wichtigsten Gründe des Allgemeinwohls, den Treibhauseffekt und alle damit zusammenhängenden Auswirkungen auf die Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere zu reduzieren.
- Mit diversen Gesetzesneuerungen (z.B. Einführung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, Verankerung des Umweltschutzes in Art. 20 a Grundgesetz, Klimaschutzgesetz RLP) wird die hervorgehobene Bedeutung und das öffentliche Interesse am Ausbau der Erneuerbaren Energien deutlich.
- Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der Nachhaltigen Energieversorgung des LEP IV, Kap. 5.2.1 Erneuerbare Energien. Das Land RLP verfolgt zur Reduzierung von Klimagasen das Ziel, bis 2030 bilanziell 100% des verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien zu gewinnen. Dabei soll der Beitrag aus der Photovoltaik auf über zwei Terawattstunden gesteigert werden.

G 166: Von baulichen Anlagen unabhängige Photovoltaikanlagen sollen flächenschonend, insbesondere auf zivilen und militärischen Konversionsflächen sowie auf ertragschwachen, artenarmen oder vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen errichtet werden.

- Die Verbandsgemeinde Wittlich-Land beteiligt sich aktiv an der Umsetzung der Energiewende, indem sie mit der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans "Windenergie", die verbandsgemeindeweite Errichtung von Windenergieanlagen steuert und mit Einzeländerungen, die parallel zu Bebauungsplänen aufgestellt werden, die Voraussetzungen für die örtliche Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen schafft
- Die Ortsgemeinde Salmtal beteiligt sich ebenfalls aktiv an der Umsetzung der Energiewende, indem sie auf geeigneten Standorten in ihrem Hoheitsbereich Bebauungspläne aufstellt, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen unterschiedlicher Größenordnung schafft.

- Die Standortvoraussetzungen gem. § 32 (1) Nr. 3 c) cc) EEG 2008 sind erfüllt, da sich das Plangebiet auf einer verkehrlichen Konversionsfläche (altes Bahnhofsgelände) innerhalb des 110 m Abstands befindet.
Die Stromeinspeisung in das bestehende Stromnetz ist gewährleistet.

Alternativen (anderweitige Planungsmöglichkeiten)

Da für das Plangebiet

- ein konkretes und grundstücksgebundenes Bauinteresse vorliegt,
 - bereits eine positive raumordnerische Prüfung stattgefunden hat,
 - die Standortvoraussetzungen gem. § 32 (1) Nr. 3 c) cc) EEG 2008 erfüllt sind,
 - sich das Plangebiet auf einer verkehrlichen Konversionsfläche (altes Bahnhofsgelände) innerhalb des 110 m Abstands zur Verkehrsanlage befindet und
 - die natur- und artenschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden können,
- ergeben sich keine städtebaulich sinnvollen Alternativen.

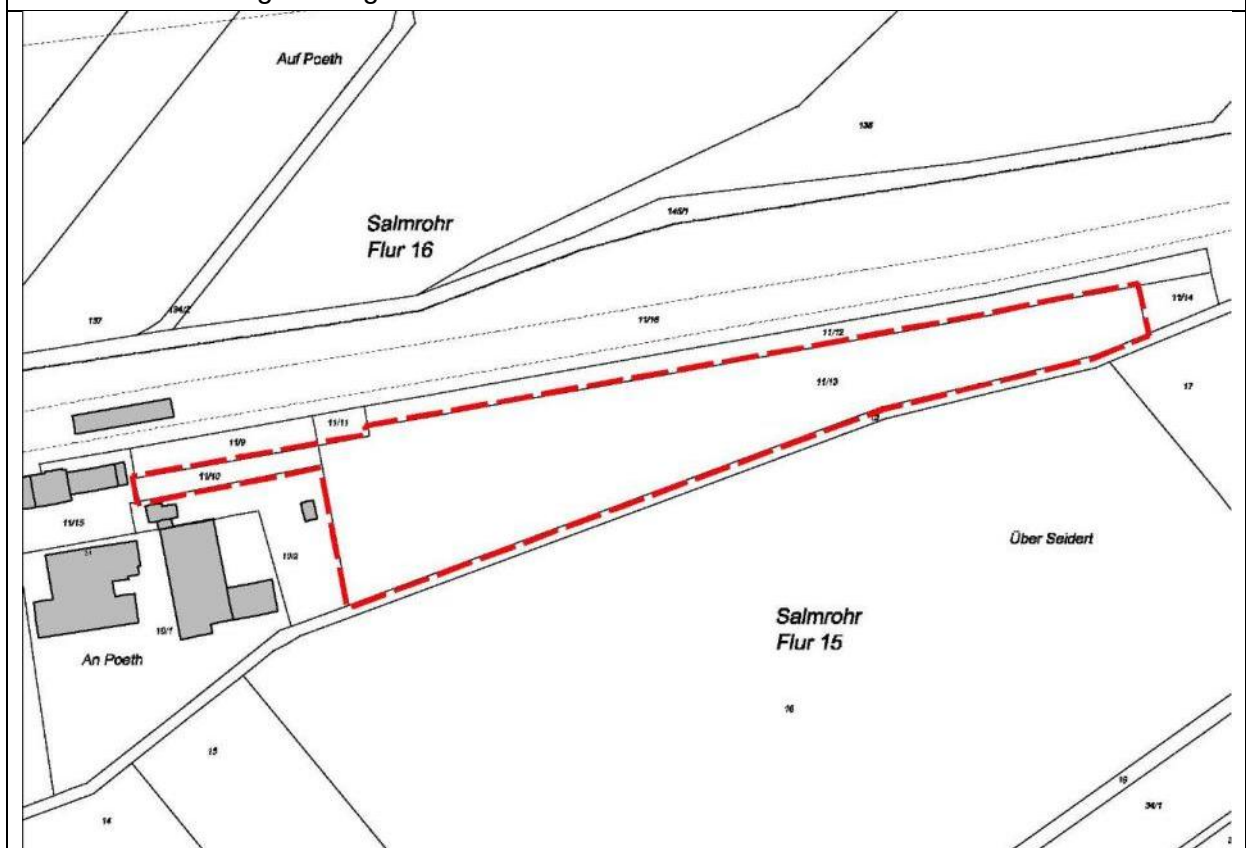
2.3 LAGE UND ABGRENZUNG DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst auf Gemarkung **Salmrohr, Flur 15** die **Flurstücke 11/10 und 11/13**.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt ca. **0,97 ha**.

Der exakte Verlauf der Plangeietsbegrenzung ist der B-Plandarstellung im M 1:1.000 zu entnehmen. In der nachfolgenden Abb. 2 ist die Abgrenzung des B-Plan-Geltungsbereiches (rot gestrichelt) eingezeichnet.

Abb. 2: Gebietsabgrenzung im M 1:2.000



3 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

3.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Im **Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV** (2008) von Rheinland-Pfalz ist dem Plangebiet die Funktion als landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz zugewiesen. Die Bahntrasse ist als überregionaler Schienenweg gekennzeichnet.

Für Photovoltaikanlagen gilt gem. der Teilfortschreibung LEP IV EE (VO v. 26.04.2013) Grundsatz 166: *"Von baulichen Anlagen unabhängige Photovoltaikanlagen sollen flächenschonend, insbesondere auf zivilen oder militärischen Konversionsflächen sowie auf ertragschwachen, artenarmen oder vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen errichtet werden."*

Der **Regionale Raumordnungsplan** (1985) weist als raumbedeutsame Funktionen im Plangebiet aus

- Vorrangflächen für die Landwirtschaft
- Vorranggebiet mit guter Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung
- Bauschutzzone des zivilen Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren

Gem. den Vorgaben zum Immissionsschutz (Kap. 5.6.2 ROPI) sollen bei allen Planungsvorhaben die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken, dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen (Kap. 5.6.2.1 ROPI).

Im Entwurf des neuen **Raumordnungsplans (ROPneu/E, Stand: Jan. 2014)** sind die bahnbegleitenden Flächen nicht mehr als landwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsflächen dargestellt. Das Plangebiet liegt aber innerhalb einer Vorbehaltsfläche für den Grundwasserschutz.

Im **regionalen Energiekonzept** für die Region Trier als Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung (Planungsgemeinschaft Region Trier 2001) wird darauf hingewiesen, ...*"dass die Nutzung der Solarenergie in der ganzen Region Trier lohnend ist und vorangetrieben werden sollte."* Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der von der Planungsgemeinschaft Trier vorgeschlagenen "Vorbehaltsgebiete Freiflächen PV" (Stand: Jan. 2011)

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Abb. 3 – Auszug aus dem aktuellen FNP der VG Wittlich-Land (unmaßstäblich)



Der Flächennutzungsplan der VG Wittlich-Land stellt das Plangebiet als "Bahnanlagen" dar.

Zudem ist die Singnatur "Altlasten" eingezeichnet.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet liegen keine weiteren Bebauungspläne vor.

3.4 NATURSCHUTZ

- Im Plangebiet befinden sich keine im Biotopkataster erfassten Biotope.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert.
- Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Plangebiet liegen auch keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer vor.
- **Weitere Schutzgebietsausweisungen** liegen nicht vor.

3.5 UMWELTSCHUTZ

3.5.1 ALTLASTEN / ALTBERGBAU / KAMPFMITTEL

- ⇒ Im aktuell noch gültigen Flächennutzungsplan ist eine **Altlastenverdachtsfläche** eingetragen. Diese ca. 740 m² große Altlastenfläche wurde in den 80er Jahren als Tankstelle mit Tanklager (Nutzungsdauer ca. 20 Jahre) von einer benachbarten Kraftfahrzeug- und Landmaschinenwerkstatt genutzt. Die Anlage (2 oberirdische Kraftstofftanks) ist zurückgebaut. Die orientierende Untersuchung der DB ("orientierende Untersuchung Standort 7016'P394*DB VBL 06/2000) ergab keine relevanten Schadstoffkonzentrationen im Boden und der Bodenluft. Im Rahmen der Bohrerkundungen wurde jedoch in dem untersuchten Bereich Schlacke zw. 0 und 1,0 m unter Geländeoberkante als Auffüllmaterial festgestellt, dass eine Belastung mit PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) - Schadstoffen vermuten lässt. Gem. der o.g. Untersuchung sind diese PAK als immobil anzusehen sind. Sofern eine Nachfolgenutzung mit Erdaushub vorgesehen sei, wird eine gutachterliche Begleitung der Maßnahme empfohlen.
- ⇒ Im **Bodenschutzkataster** Rheinland-Pfalz ist im Plangebiet die "Ablagerungsstelle Salmthal Auf Seidert, Reg.Nr. 231081130106" (Altablagerung, nicht altlastenverdächtig – ALG nav) registriert.
- ⇒ Offizielle Informationen über **Altbergbau** liegen nicht vor, der Ortsgemeinde ist auch kein tatsächlicher Abbau im Plangebiet bekannt.
- ⇒ Aus den vorliegenden Erkenntnissen kann kein konkreter Handlungsbedarf zur präventiven Absuche auf **Kampfmittelbelastung bzw. -freiheit** abgeleitet werden. Der Bauherr wird auf die notwendige Sorgfalt bei den im Zuge der geplanten Vorhaben anstehenden Gründungsarbeiten bzw. Erdbewegungen hingewiesen.

3.5.2 RADON

Das Plangebiet liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (Jan. 2015) innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) mit lokal hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

3.5.3 HANGSTABILITÄT

Zum Plangebiet liegen in den öffentlich zugänglichen Daten des Landesamt für Geologie und Bergbau (<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>) keine Informationen zur Hangstabilität vor. Ein qualifiziertes Baugrundgutachten liegt aktuell nicht vor, die Erstellung wird aber für Erschließung und Bauausführung empfohlen.

3.5.4 IMMISSIONEN

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw.).

3.6 SONSTIGE PLANUNGEN / NUTZUNGEN / SCHUTZGÜTER

3.6.1 LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT

⇒ Das Plangebiet ist zwar im ROP als "landwirtschaftliche Vorrangflächen" ausgewiesen, es liegen aber aktuell bereits keine landwirtschaftlichen Nutzflächen auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände vor. Die Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Trotz intensiver Suche konnten im Umfeld der Planfläche keine geeigneten Kompensationsflächen gefunden werden, v.a. da in Salmtal erst vor wenigen Jahren die Bodenordnung abgeschlossen wurde. Die nun vorgeschlagene externe Ausgleichsfläche (Gem. Klausen-Krames, Flur 1, Flst. 12, Eigentum der OG Klausen) ist derzeit extensiv als Grünland genutzt. Die Grünlandnutzung soll gem. Planung überwiegend beibehalten werden. Die Fläche liegt gem. ROPI (1985) tw. in landwirtschaftlicher Vorrangfläche, gem. ROPneu/E sind KEINE Vorrang- oder Vorbehaltsflächen mehr ausgewiesen. Es sind daher keine erheblichen, raumrelevanten Konflikte mit der Landwirtschaft erkennbar.

⇒ Forstflächen sind von der Planung nicht betroffen. Das zuständige Forstamt hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

3.6.2 LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

⇒ Zum derzeitigen Stand der Planung sind im Plangebiet selbst keine Dienstbarkeiten oder Leitungsrechte bekannt.

⇒ Im benachbarten Flurstück 11/14, Fl. 15 (östlich außerhalb B-Plan) liegt eine Gashochdruckleitung mit Steuerungskabel.

Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung (außerhalb Geltungsbereich B-Plan) sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit dem Betreiber vorzunehmen. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitung Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten des Betreibers ausgeführt werden dürfen.

3.6.3 ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER

Im Plangebiet liegen keine bekannten archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- und Kulturdenkmäler vor.

3.6.4 KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz und in der Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier konnten keine Kulturgüter im Plangebiet ermittelt werden.

3.6.5 BAUVERBOTS- ODER BAUBESCHRÄNKUNGSZONEN

Bauverbotszonen an **klassifizierten Straßen** sind nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich in der **Bauschutzzone** des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren.

Entlang der **Bahntrasse** sind zwar keine Bauverbotszonen zu beachten, jedoch sind folgende planungsrelevanten Sicherheitsbestimmungen der Deutschen Bahn AG einzuhalten:

- a) Zum Bahngelände hin sind Einfriedungen vorzusehen, damit ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

- b) Die Gewährleistung der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen für Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der PV-Anlage (Schattenwurf, Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen usw.) oder Beeinträchtigungen (Wasserdurchleitung, Erschütterung usw.) wird ausgeschlossen.
- c) Zusätzliche Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden, es ist auch keine Versickerung in Gleisnähe zulässig. Die örtliche Entwässerungssituation (z.B. Gräben, Durchlasszuläufe) darf nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
- d) Die Stabilität der Bahnanlagen (Gleiskörper, Bahngraben, Bahndamm) darf nicht beeinträchtigt werden.
- e) In der Nähe von DB-Gelände ist mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen zu rechnen. Kabel- und Leitungen sind falls erforderlich zu sichern oder umzulegen.
- f) Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der baulichen Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen, Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Der Bauträger hat spätestens mit dem Bauantrag einen entsprechenden Nachweis zu erbringen oder Abhilfe schaffende Maßnahmen vorzuschlagen.
- g) Zu den in Betrieb befindlichen Gleisen ist bei Arbeiten ein Mindestabstand von 6,0 m zur Gleisachse einzuhalten (Sicherheitsabstand). Bei Arbeiten zwischen Gefahrenbereich und den 6 m sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen mit dem Fachbereich Fahrbahn der DB Netz AG abzustimmen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird (z.B. Bauzaun). Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Kann dies nicht sichergestellt werden ist eine Betriebs- und Bauanweisung erforderlich. Diese muss bei Bedarf mind. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB beantragt werden. Hierfür ist ein autorisiertes Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.
Werden Großgeräte (z.B. Turmdrehkran, Autokran) während Baumaßnahmen eingesetzt, welche ein Schwenken in oder über den Gleisbereich ermöglichen, ist eine Krananweisung zu beantragen.
- h) Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

3.6.6 KONKURRIERENDE NUTZUNGEN

Die Flächen des Plangebietes, Grundstücke Gemarkung Salmrohr, Flur 15, Nr. 11/10 und 11/13 sind bisher noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt und unterliegen dementsprechend noch dem Fachplanungsrecht der Bahn.

Vom Bundeseisenbahnamt wurde die Freistellung des Grundstückes Gemarkung Salmrohr, Flur 15, Nr. 11/13 (SO) von Bahnbetriebszwecken in Aussicht gestellt (förmlicher Antrag des Investors auf Freistellung wurde am 4.8.2016 über die DB Immobilien gestellt).

Das Flurstück Nr. 11/10 (Zuwegung) soll wegen vorhandener und noch benötigter Eisenbahnbetriebsanlagen (Gleis-Tiefentwässerung sowie Kabelrandlage) im Fachplanungsrecht der Bahn verbleiben und wird im B-Plan als "Bahnanlage" dargestellt. Der Zufahrt zur PV-Anlagenfläche kann als bahnverträgliche Nutzung seitens des Bundeseisenbahnamtes zugestimmt werden.

Weitere konkurrierende Nutzungen liegen im Plangebiet nicht vor. Die hängigen Nebenflächen des alten Bahnhofs waren auch vor Beginn der Planung nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzt.

3.6.7 TOPOGRAPHIE UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet ist auf einem schmalen Streifen im Norden eben und geht im Süden in eine steilere Böschung über. Das Gelände wurde durch ein örtliches Aufmaß vermessen, die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingebunden.

Auf Planungsebene des Bebauungsplans liegt kein Baugrundgutachten vor. Vor Errichtung der PV-Anlagen ist jedoch die Erstellung einer Baugrunduntersuchung empfehlenswert.

3.6.8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befinden sich im Eigentum des Projektentwicklers. Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

4 ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE

4.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein sonstiges **Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"** (SO Photovoltaik) ausgewiesen. Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage soll auf zu nutzenden ca. 0,5 ha überbaubarer Fläche eine Nennleistung von 0,5 MWp aufweisen. Damit kann, bei einem möglichen Energieverlust von bis zu 10 %, eine jährliche Stromerzeugung von ca. 500.000 KWh erreicht werden.



Beispielfoto (Quelle Solaris.net)

Die Cadmiumfreien Photovoltaikmodule werden auf Stelltischen montiert, wobei sich die Neigung nach dem örtlichen Erfordernis ergibt (max. 30°). Die Stelltische bestehen aus Metall (gem. Anforderung des Naturschutzes mit reflektionsarmer Lackierung) und werden auf Stahlpfosten befestigt, die bodenschonend in die Erde gerammt werden. Die Metallgerüste sind nach Ende der Nutzung rückstandsfrei abbaubar.

Die Mindesthöhe der Module über Boden liegt i.d.R. bei 0,6-0,8 m, die Maximalhöhe bei ca. 3,0 m.

Grundsätzlich wird für die Anordnung des Solargenerators der vorhandene Geländeverlauf aufgenommen.

Die Anlage arbeitet weitgehend ohne Wartung, sie ist hagel- und sturmsicher aufgebaut. Mit Ausnahme gelegentlicher Kontrollgänge wird die Anlage fernüberwacht. Die Module haben eine selbstreinigende Oberfläche, weshalb Staub und Schmutz mit den auftreffenden Niederschlag ablaufen. Als Nutzdauer ist ein Zeitraum von 20 Jahren für eine Modulgeneration möglich. Der Betreiber wird im Rahmen der Baugenehmigung eine Rückbauverpflichtung nach Beendigung der Nutzung eingehen.

Die Wechselrichter werden unter den Modultischen angebracht, weshalb keine Gebäude errichtet werden müssen.

Zur Energieeinspeisung soll das Mittelspannungskabel in Flur 16 (nördlich der Bahnlinie) genutzt werden. Der Betreiber wird sich hierüber direkt mit dem Energieversorger abstimmen.

4.2 FLÄCHENBILANZ

Es sind gem. B-Plan Entwurf folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

Flächendefinition	ca. Fläche
Sondergebiet Fotovoltaik (davon überbaubar GRZ 0,5 = 4.620 m ²)	9.241 m ²
Bahnanlage (mit Nutzung als Zufahrt zum SO-Gebiet)	447 m ²
	9.688 m²

4.3 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde kein gesondertes Entwässerungskonzept erstellt. Grundsätzlich ist ein **wasserdurchlässiger Ausbau** innergebietlich erforderliche Zuwegungen vorgesehen, die breitflächig in die benachbarten Freiflächen entwässern. Aufgrund der geplanten Aufständigung der Module ist die zusätzliche Versiegelung des Gebietes gering, auch an den Modulen kann das abtropfende Wasser am Anfallort dezentral versickern. Insoweit ist nicht mit relevanten Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses zu rechnen.

4.4 VERKEHRSKONZEPT

Es ist beabsichtigt, zur Anbindung der Freiflächen-Photovoltaikanlage an die öffentlichen Verkehrsflächen (hier Bahnhofstraße, Grundstück Gemarkung Salmrohr, Flur 12, Flurstück 40/6) das Flurstück 11/15 der Flur 15, Gemarkung Salmrohr zu nutzen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum eines Dritten, der ein im Grundbuch gesichertes Geh- und Fahrrecht zugunsten des Investors gewährt hat. Im weiteren Verlauf soll Flurstück 11/10 (Eigentum Investor – als "Bahnanlage" ausgewiesen) als "bahnvertragliche Nutzung" die Erschließung der PV-Anlage (Flst. 11/13) gewährleisten.

Der Investor wird zum Nachweis der ausreichenden Erschließung der Freiflächen-Photovoltaikanlage mit dem Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Salmrohr, Flur 15, Flurstück 11/15 (Dritter) eine Vereinbarung abschließen, die ihn und seine Rechtsnachfolger berechtigt, dort als Mindeststandard eine 3 m breite Zufahrt als Schotterweg anzulegen und Unterhaltungsmaßnahmen an der Zufahrt durchzuführen, die aufgrund des Vorhabens des Investors erforderlich werden.

Soweit aus derzeit nicht vorhersehbaren Gründen die geplante Erschließung des Vorhabens des Investors über das private Flurstück 11/15 der Flur 15, Gemarkung Salmrohr scheitert, soll die Erschließung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ab der Bahnhofstrasse über den gemeindlichen Wirtschaftsweg Gemarkung Salmrohr, Flur 15, Flurstück 10 erfolgen. In diesem Falle werden der Investor und die Ortsgemeinde eine Sondernutzungsvereinbarung treffen, in der die erforderlichen Wegebaumaßnahmen und die -unterhaltung geregelt werden.

4.5 VER- UND ENTSORGUNG

Da keine Gebäude vorgesehen sind, wird kein **Schmutzwasser** anfallen oder der Anschluss an die **Trinkwasserversorgung**, **Stromversorgung** bzw. **Telekommunikationseinrichtungen** erforderlich werden.

Der Anfall von **Abfall und Wertstoffen** kann aufgrund der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Daher wird auch keine Entsorgung erforderlich.

4.6 IMMISSIONEN

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw.).

Mit dem Bebauungsplan werden keine Nutzungen festgesetzt, die vor dem Bahnlärm zu schützen oder die lärmemittierend wären. Etwaige lärmtechnische Auswirkungen der Planung können insoweit nur mittelbar gegeben sein. Mögliche schallbedingte Auswirkungen auf benachbarte schützenswerte Nutzungen sind aufgrund der physikalisch bedingten Schallausbreitung u.a. von den konkreten Moduleigenschaften, deren konkreter Anordnung im Gelände und dem konkreten Aufstellwinkel abhängig. Daher wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens etwaige Reflektionseffekte in Bezug auf die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht vorsorglich untersucht.

Der Projektentwickler soll spätestens mit dem Bauantrag einen Nachweis erbringen, der die schalltechnischen Auswirkungen auf benachbarte schützenswerte Nutzungen berücksichtigt oder Abhilfe schaffende Maßnahmen vorschlägt.

4.7 ALTLASTEN

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung durch die Bahn wurden Schlacke zw. 0 und 1,0 m unter Geländeoberkante als Auffüllmaterial festgestellt, so dass eine Belastung mit PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) -Schadstoffen vermutet wurde.

Um die Bedenken der SGD Nord – RS Wasser, Abwasser und Bodenwirtschaft wegen einer geringen Restunsicherheit bzgl. einer potentiellen PAK-Verunreinigung der vorgefundenen Schlacken und der möglichen Auswaschung ins Grundwasser hinreichend zu würdigen, wurde folgende Vereinbarung getroffen:

1. Der Projektentwickler / Betreiber stellt die SGD Nord schriftlich von potentiellen Regressansprüchen frei, die im (sehr unwahrscheinlichen) Fall einer Grundwassersanierung mit Bodensanierungsarbeiten im Plangebiet entstehen könnten.
2. Im Rahmen der erforderlichen Baugrunduntersuchungen verpflichtet sich der Projektentwickler / Betreiber eine Stelle mit Schlacken zu finden und die darin enthaltenen PAK im Feststoff und Eluat gutachterlich beurteilen zu lassen. Das Gutachten ist der SGD Nord vor Beginn der Erd- bzw. Gründungsarbeiten vorzulegen, damit etwaige notwendige Maßnahmen vor Herstellung der PV-Anlage von der Fachbehörde festgelegt werden können.

Die Planung eröffnet aufgrund der Festsetzungen (Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“) grundsätzlich keine Nutzungen, die es ermöglichen oder erwarten lassen, dass sich Menschen in dem möglicherweise betroffenen Bereich länger aufhalten. Ein Aufenthalt von Menschen ist zeitweilig lediglich während der Bauphase und/oder bei Wartungs- und Kontrollarbeiten zu erwarten.

4.8 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält, zusammen mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Hinweis: Der Wortlaut der textlichen Festsetzungen (Kursivdruck) steht vor den entsprechenden Begründungen.

4.8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-21a BauNVO)

Festsetzung

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "**Freiflächen-Photovoltaikanlage**" (SO "Photovoltaik") festgesetzt
- 1.2 Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (hier ausschließlich Sonnenenergie durch Photovoltaik) dienen.
- 1.3 Gemäß § 14 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen für Steuerung bzw. Überwachung der Anlage zugelassen.

Begründung

Die ABO Wind AG Wiesbaden hat als Projektentwickler die bahnparallelen Grundstücke für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erworben, so dass die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dem konkreten Bauwillen entspricht.

Die Wechselrichter werden unter den Modulen untergebracht und derzeit ist die Errichtung von Gebäuden nicht vorgesehen. Um aber keine allzu enge Beschränkung für zukünftige technische Entwicklungen zu schaffen, werden untergeordnete Nebenanlagen dennoch zugelassen.

4.8.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16, 17, 18 BauNVO)

Festsetzungen

- 2.1 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 für die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche, einschließlich der Nebenanlagen, festgesetzt.
- 2.2 Es wird ein Versiegelungsgrad von max. 2,5 % des Baugrundstückes im "SO Photovoltaik" (ohne Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt.
- 2.3 Die Bauhöhen für die Module werden gem. § 16 Abs. 2 und 4 bzw. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:
Firsthöhe: max. 3,00 m (Oberkante der Module)
Traufhöhe: min. 0,60 m (Unterkante der Module)
Die Höhen werden gemessen von der Geländeoberfläche lotrecht zur Modulkante.

Begründung

Die Modultische werden in parallelen Reihen angeordnet. Die Reihenabstände richten sich zur Vermeidung von Beschattung nach Höhe und Neigung der aufgereihten Module. Wirtschaftlich sind die Anlagen, wenn die überstellten und die freizuhaltenden Flächen in einem Verhältnis von 1:2 stehen. Entsprechend der projizierten überbauten, aber nicht versiegelten Modulflächen ist eine **Grundflächenzahl** von 0,5 vorgesehen, womit die Belegungsdichte der Modultische innerhalb der Baugrenzen geregelt wird.

Es wird eine Transformator-Kompaktstation erforderlich, die Wechselrichter werden unter den Modulen untergebracht werden. Für Wartungs- und Pflegearbeiten sind noch zwei Stellplatz vorzusehen. Die tatsächlichen Standorte können erst im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung aufgrund elektrotechnischer Erfordernisse festgelegt werden.

Damit die tatsächlich durch Nebenanlagen versiegelte Fläche nach oben fixiert werden kann, sollte zusätzlich ein Versiegelungsgrad von max. 2,5 % des Baugrundstückes (ohne Zufahrt) festgelegt werden.

4.8.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

Festsetzung

1. Materialverwendung

Für die Unterkonstruktionen der Module und Nebenanlagen sind ausschließlich reflexionsarme Farblackierungen für Metallteile zu verwenden.

2. Zaunanlagen

- 2.1 Zaunanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.2 Für die Einzäunung der Fotovoltaikanlage sind blickdurchlässige, farblich unauffällige Metallgitter- oder Metallgeflechtzäune mit Übersteigenschutz (z.B. obere Stacheldrahtabspannung) bis 2,50 m Höhe zulässig.
- 2.3 Der lichte Abstand des Zaunes zu den Oberleitungen der Bahn muss mind. 3,5 m betragen, wenn er bahngeerdet wird. Andernfalls muss der Abstand mindestens 5 m betragen.
- 2.4 Die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellt. Daher sind im Zaun in regelmäßigen Abständen (alle 15-20 m) entsprechende Einzel-Durchlässe (mind. 20 cm x 20 cm) ca. 20 cm über dem Boden auszusparen. An diesen Durchlässen sind als dauerhafte Pflegemaßnahmen die aufkommende Vegetation am Boden niedrig zu halten bzw. sind die Durchgänge freizuhalten.

Begründung

Die Ortsgemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden und der landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen gewürdigt.

Aus Sicherheitsgründen (Energiegewinnungsanlage mit hohen Spannungen) und zum Schutz vor Vandalismus, muss die gesamte Anlage mit einem max. 2,5 m hohen, stabilen Zaun aus Maschengitter oder Metallknotengeflecht mit Übersteigenschutz (z.B. eine oder 2 Reihen Maschendraht) umgeben werden. Als Pfosten kommen Holz- oder Metallpfähle in Frage. Die Einzäunung ist jedoch so zu gestalten, dass sie keine Barriere oder "Gefängnis" für Klein- und Mittelsäuger darstellt, weshalb dauerhaft passierbare Durchlässe erforderlich werden. Zu den Oberleitungen der Bahn sind entsprechend der Vorgaben der Bahn Sicherheitsabstände einzuhalten.

4.8.4 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

1. Befestigungsarten

Zufahrten, Stellplätze und innergebietliche Wege sind mit wasserdurchlässigen und begrünungsfähigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä., Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.

2. Behandlung Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser von Modulen ist breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

3. Artenschutz

3.1 Gehölze sind gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Feb. d. J. zu entfernen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

3.2 Die Bauarbeiten müssen außerhalb der Hauptvogelbrutzeit (Mitte Februar bis Ende Juli) durchgeführt werden.

3.3 Vergrämung durch Mahd der Säume und Brachen außerhalb der Aktivitätszeit (November bis Februar d.J.) der Mauer- und Zauneidechse (möglichst vor Eiablage,) Offenhaltung bis Baubeginn

3.4 Freihaltung eines 3 m breiten Korridors entlang der Bahntrasse von jeglicher bauzeitlicher Beanspruchung

4. Ausgleichsmaßnahme A 2 – Nutzung der Grundfläche

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche "SO Photovoltaik" sind sämtliche nicht versiegelten Bodenflächen nach Beendigung der Bauarbeiten mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil (z.B. RSM 7.2.1 mit heimischen Kräutern) oder Heublumensaat einzusäen. Die Flächen sind für die Dauer der Anlagenbetriebszeit als Extensiv-Grünland zu pflegen (max. 2 mal im Jahr mit Erstmahd nach dem 15. Juni oder Beweidung mit max. 6 Schafen; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden).

5. Ausgleichsmaßnahme A 3 – Schaffung von Sonderlebensräumen

5.1 Innerhalb der Freiflächen sind - unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen - mind. 2 Steinhaufen (max. 2 m Durchmesser und 1,5 m hoch) verschiedener Korngrößen (bis max. 80 cm Durchmesser) auf mind. 0,5 m dicken Sandflächen (zur Vermeidung aufkommenden Krautwuchses) als Sonderlebensräume für verschiedene Tierarten anzulegen.

5.2 Innerhalb der Freiflächen sind - unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen - in einem 3 m breiten, unbebauten Korridor am nördlichen Rand (s. auch Festsetzung 3.3.) mind. 2-3 sandige Erdwälle (max. 1,5 m hoch) als Sonderlebensraum für Eidechsen anzulegen.

6. Umsetzung und Zuordnung der Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A 3 sind unmittelbar nach Errichtung des Solargenerators umzusetzen. Sie sind dem Sondergebiet zu 100 % zugeordnet.

Begründung

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan

4.8.5 HINWEISE

1. Externe Ausgleichsmaßnahme A 1 (4.861 m²)

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Auf **Gem. Klausen-Krames, Fl. 1, Flst. 12** sind daher folgende Maßnahmen (Details siehe Umweltbericht) umzusetzen:

- Neuanlage Gehölzstreifen (A 1.1)
- Neuanlage Wildobstwiese (A 1.2)

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A 1 ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung des Solargenerators umzusetzen. Sie ist dem Sondergebiet zu 100 % zuzuordnen.

2. Formal-rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen externen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Kommune und der Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) zu sichern.

Beide Nachweise müssen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegen.

3. Gehölzrodungen

a) Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar d.J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

b) Vor dem Fällen von Bäumen, die einen Bruthöhendurchmesser von mindestens 50 cm besitzen, muss eine fachgerechte Kontrolle auf Vogel- oder Fledermausbesatz durchgeführt werden. Wird ein Besatz festgestellt, darf die Rodung erst NACH nachgewiesenem Ausflug erfolgen.

Ein nachgewiesenes unbesetztes Fledermausquartier ist durch Verschluss des Einflugbereiches zu sichern.

Falls eine vollständige Besatzkontrolle aus technischen Gründen nicht möglich ist, dürfen potentielle Quartierbäume erst ab 01. November d.J. gefällt werden.

4. Bepflanzungen

a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. die §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.

b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.

c) Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.

5. Bodenschutz

a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für erforderliche Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.

b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

- c) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
- d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

6. Altlasten

- a) Im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz ist im Plangebiet die "Ablagerungsstelle Salmthal Auf Seidert, Reg.Nr. 231081130106" (Altablagerung, nicht altlastenverdächtig – ALG nav) registriert.
- b) Eine ca. 740 m² große ehemalige Ablagerungsfläche wurde in den 80er Jahren als Tankstelle mit Tanklager (Nutzungsdauer ca. 20 Jahre) von einer benachbarten Kraftfahrzeug- und Landmaschinenwerkstatt genutzt. Die Anlage (2 oberirdische Kraftstofftanks) ist zurückgebaut. Die orientierende Untersuchung der DB ("orientierende Untersuchung Standort 7016°P394*DB VBL 06/2000) ergab keine relevanten Schadstoffkonzentrationen im Boden und der Bodenluft.

Im Rahmen der Bohrerkundungen wurde jedoch in dem untersuchten Bereich Schlacke zw. 0 m und 1,0 m unter Geländeoberkante als Auffüllmaterial festgestellt, dass eine Belastung mit PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) - Schadstoffen vermuten lässt. Gem. der o.g. Untersuchung sind diese PAK als immobil anzusehen sind.

Der Projektentwickler / Betreiber hat bezüglich der Schlacken und der potentiellen PAK-Verunreinigung folgendes im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen:

- Der Projektentwickler / Betreiber stellt die SGD Nord schriftlich von potentiellen Regressansprüchen frei, die im (sehr unwahrscheinlichen) Fall einer Grundwassersanierung mit Bodensanierungsarbeiten im Plangebiet entstehen könnten.
- Im Rahmen der erforderlichen Baugrunduntersuchungen verpflichtet sich der Projektentwickler / Betreiber eine Stelle mit Schlacken zu finden und die darin enthaltenen PAK im Feststoff und Eluat gutachterlich beurteilen zu lassen. Das Gutachten ist der SGD Nord vor Beginn der Erd- bzw. Gründungsarbeiten vorzulegen, damit etwaige notwendige Maßnahmen vor Herstellung der PV-Anlage von der Fachbehörde festgelegt werden können.

7. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatz Trier-Föhren. Die Sicherheitsbestimmungen des Luftfahrtbundesamtes / LBM Luftfahrt sind zu beachten.

8. Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw).

9. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

10. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

- a) Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.
- b) Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung (außerhalb Geltungsbereich B-Plan) sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit dem Betreiber vorzunehmen.
Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitung Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten des Betreibers ausgeführt werden dürfen.

11. Bahntrasse / Verkehrssicherheit

- a) Zum Bahngelände hin sind Einfriedungen vorzusehen, damit ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- b) Die Gewährleistung der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen für Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der PV-Anlage (Schattenwurf, Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen usw.) oder Beeinträchtigungen (Wasserdurchleitung, Erschütterung usw.) wird ausgeschlossen.
- c) Zusätzliche Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden, es ist auch keine Versickerung in Gleisnähe zulässig. Die örtliche Entwässerungssituation (z.B. Gräben, Durchlasszuläufe) darf nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
- d) Die Stabilität der Bahnanlagen (Gleiskörper, Bahngraben, Bahndamm) darf nicht beeinträchtigt werden.
- e) In der Nähe von DB-Gelände ist mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen zu rechnen. Kabel- und Leitungen sind falls erforderlich zu sichern oder umzulegen.
- i) Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der baulichen Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen, Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Der Bauträger hat spätestens mit dem Bauantrag einen entsprechenden Nachweis zu erbringen oder Abhilfe schaffende Maßnahmen vorzuschlagen.
- f) Zu den in Betrieb befindlichen Gleisen ist bei Arbeiten ein Mindestabstand von 6,0 m zur Gleisachse einzuhalten (Sicherheitsabstand). Bei Arbeiten zwischen Gefahrenbereich und den 6 m sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen mit dem Fachbereich Fahrbahn der DB Netz AG abzustimmen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV V 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird (z.B. Bauzaun). Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Kann dies nicht sichergestellt werden ist eine Betriebs- und Bauanweisung erforderlich. Diese muss bei Bedarf mind. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB beantragt werden. Hierfür ist ein autorisiertes Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Werden Großgeräte (z.B. Turmdrehkran, Autokran) während Baumaßnahmen eingesetzt, welche ein Schwenken in oder über den Gleisbereich ermöglichen, ist eine Krananweisung zu beantragen.

- g) Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.*

Begründung

Die Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie werden aufgeführt, um den BauherrInnen weitestmöglich über diese Vorgaben zu informieren.

5 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

5.1 FLÄCHENBILANZ

<i>Flächendefinition</i>	<i>ca. Fläche</i>
Sondergebiet Fotovoltaik (davon überbaubar GRZ 0,5 = 4.620 m ²)	9.241 m ²
Bahnanlage (mit Nutzung als Zufahrt zum SO-Gebiet)	447 m ²
Gesamtfläche	9.688 m²

5.2 KOSTENSCHÄTZUNG

Es fallen für Erschließung und Kompensationsverpflichtungen ausschließlich private Kosten an, die der Projektentwickler übernimmt.

6 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

6.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Salmtal hat in seiner Sitzung am **01.04.2015** den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik – Alter Bahnhof" gefasst. Die Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes erfolgte in der Sitzung vom **20.04.2016**. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **0,97 ha**.

6.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am **27.06.2016** durchgeführt. Zudem hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, bis zum 11.07.2016 die Planung öffentlich einzusehen und Stellung zu nehmen. Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **26.10.2016** vorgestellt und in die Abwägung eingestellt wurden. Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 1 BauGB** und der Nachbargemeinden **gem. § 2 Abs. 2 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom **06.06.2016** mit Bitte um Stellungnahmen bis einschließlich **11.07.2016**. Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **26.10.2016** vorgestellt und in die Abwägung eingestellt wurden. Die Berücksichtigung der Anregungen ergab Änderungen / Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung in beiden Teilen (1-Städtebau und 2 -Umweltbericht).

6.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung **gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom **12.12.2016** bis einschließlich **13.01.2017** durchgeführt. Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **09.02.2017** in die Abwägung einbezogen wurden. Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 2 BauGB** und Benachrichtigung der Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung **gem. § 2 Abs. 2 BauGB** erfolgten mit Schreiben vom **07.12.2016** mit Abgabefrist bis **13.01.2017**. Es wurden folgende Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **09.02.2017** in die Abwägung einbezogen wurden. Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergaben sich hieraus nicht.

6.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am **20.03.2017** – unter Abwägung der vorgebrachten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung Teil 1 - Städtebau ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik – Alter Bahnhof" der Ortsgemeinde Salmtal.

Salmtal, 18.12.2017

(S)

Anton Duckart
(Ortsbürgermeister)