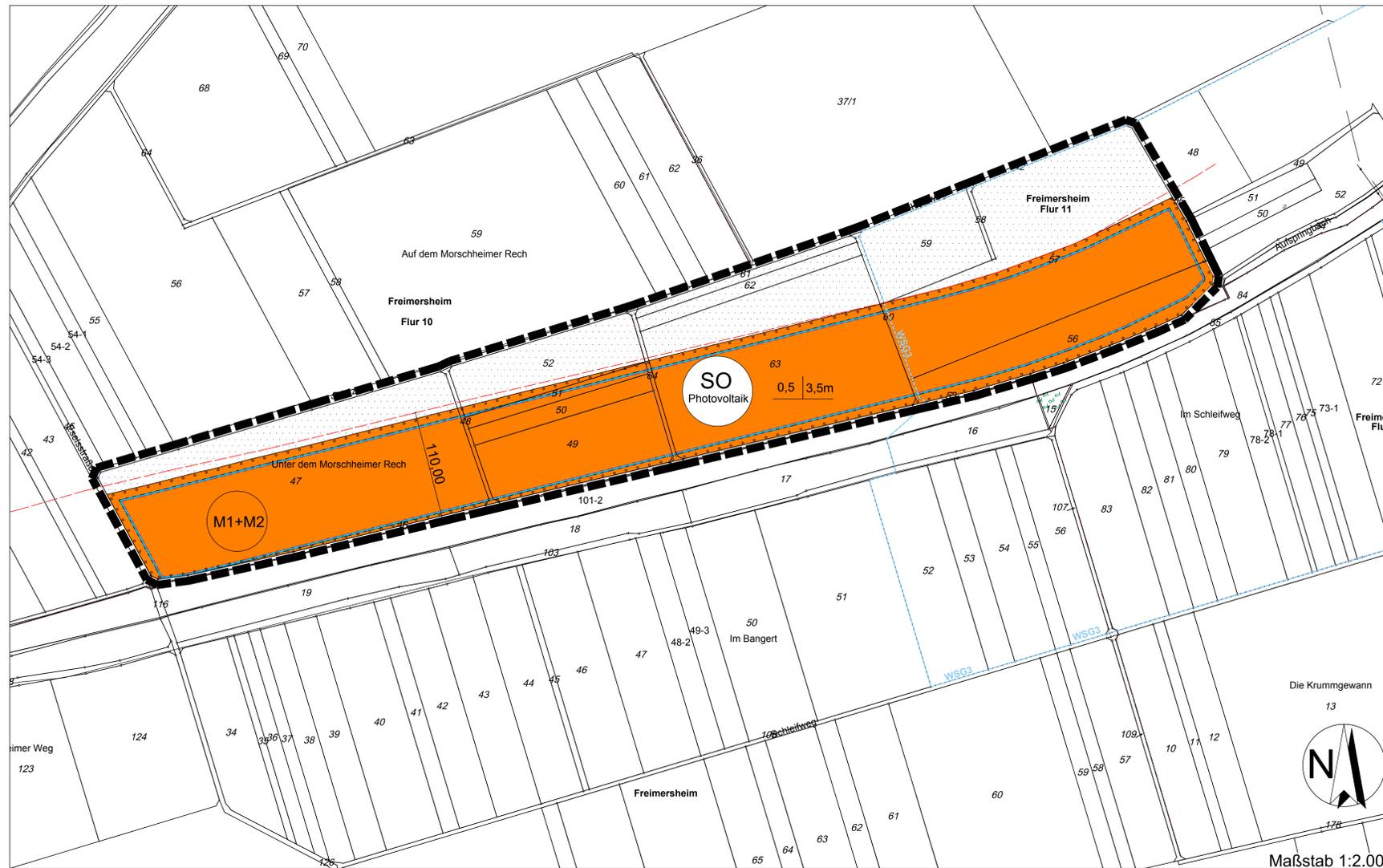


# Bebauungsplan „Solarpark Freimersheim 1“ - Ortsgemeinde Freimersheim



## Legende

### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,5 Grundflächenzahl

3,5 m Höhe baulicher Anlagen über anstehendes Gelände

0,5 | 3,5m

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**Baugrenze**

### 12. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**M1** Nummerierung der Pflanzmaßnahmen

### 15. Sonstige Planzeichen

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Nachrichtliche Darstellungen

**WSG3** Zone III des Wasserschutzgebietes "Freimersheim Aufspringquelle" (EWG Alzey)  
Vergütungsfähiger Bereich gem. § 32 EEG (bis zu 110 m längs des Schienenweges)

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO)**  
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)**  
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz**  
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387) soweit in Übereinstimmung mit dem BNatSchG, zuletzt geändert durch Landesverordnung (LVO) vom 22.6.2010 (GVBl. S. 106, BS 791-11)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz**  
in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz in der Fassung vom 25. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1634)**
- Bundesfernstraßengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 121 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I S. 3044)
- Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. Seite 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2011 (GVBl. S. 402)

### Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	10.05.2012
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.05.2012
3. Verabschiedung des Bebauungsplanentwurfes für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	25.06.2012
4. Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	25.06.2012
5. Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	05.07.2013
6. Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	13.07.-10.08.2012
7. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereine und Naturschutzverbände	07.07.-10.08.2012
8. Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	01.10.2012
9. Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22.11.2012
10. Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	30.11.2012-02.01.2013
11. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	30.11.2012-02.01.2013
12. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und dem Beteiligungsverfahren der Behörden und ToEB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	06.03.2013
13. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	06.03.2013
14. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Alzey-Worms gem. § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung vorgelegt worden.	
15. Die Kreisverwaltung Alzey-Worms hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... Az. .... genehmigt.	
16. Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom ....., den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgebiete Alzey-Land angeordnet. Freimersheim, den ..... Ortsbürgermeister	
17. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Freimersheim, den ..... Ortsbürgermeister	

### Textliche Festsetzungen

#### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gemäß § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung zur Nutzung von Sonnenenergie (SO-Photovoltaik) festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen, einschließlich erforderlicher Nebenanlagen.

##### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte zur Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (Grundflächenzahl gemäß § 16 (2) 1 BauNVO) und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO) als Höchstwerte festgesetzt. Bezugspunkt ist das jeweils anstehende Gelände.

Die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche ergibt sich aus der projizierten Fläche sämtlicher aufgeständerter und punktförmig gegründeter Photovoltaikmodule, den flächig gegründeten Wechsellicht- und Trafostationen sowie sonstigen Nebenanlagen. Die Höhe der baulichen Anlagen darf an keiner Stelle die festgesetzte Maximalhöhe, bezogen auf das jeweilige anstehende natürliche Geländeebene, überschreiten (§ 18 (1) BauNVO).

##### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Umzäunung und notwendige Erschließungswege können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, solange ggf. vorhandene Abstandsvorgaben zu benachbarten Nutzungen eingehalten werden. Das Landesnachbarrechtsgesetz ist zu beachten.

##### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Bei der Errichtung eines zur Abgrenzung der Photovoltaikanlage zulässigen Metallgitterzauns ist ein Mindestabstand von 15 cm zwischen unterer Zaunkante und Boden einzuhalten.

##### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

##### Maßnahme M 1

In dem mit M1 gekennzeichneten Bereich „Sondergebiet Photovoltaikanlage“ ist flächendeckend extensives Grünland (Magerrasenland) durch Heubausaat mit autotischem Saatgut auf einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche zu entwickeln. Ausgenommen davon sind die Flächen zur Anlage der Strauchhecken und Zufahrten sowie alle Erschließungs- und Unterhaltungswege innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Ansaat des extensiven Grünlandes mittlerer Standorte hat durch Heubausaat mit autotischem Saatgut (Mähgut) zu erfolgen und ist anschließend extensiv als Wiese zu pflegen (maximal 3 Schnitte pro Jahr) oder zu beweidet.

##### Maßnahme M 2

Innerhalb des Sondergebietes sind zur Eingrünung vorwiegend im Bereich zwischen der Baugrenze und den angrenzenden Wirtschaftswegen bzw. Ackerflächen mindestens dreireihige Strauchhecken oder größere Gebüschgruppen mit einer Pflanzfläche von insgesamt 3.500 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung des Landesnachbarrechtsgesetzes zu entwickeln. Im Norden soll eine durchgängige dreireihige Strauchhecke angepflanzt werden. Im Süden, Westen und Osten sollen Gebüschgruppen angelegt werden.

##### Strauchhecke im Norden

- Entlang der nördlichen Grenze der Photovoltaikanlage ist eine durchgängige mindestens dreireihige Strauchhecke auf einer Fläche von ca. 2.250 m<sup>2</sup> zu entwickeln. Die Strauchhecke einschließlich Saumstreifen hat jeweils eine Breite von 8 m.
- Der nordwestliche Abschnitt wird von der Bepflanzung ausgenommen, da hier bereits eine biotopkartierte Hecke besteht.
- Unter Berücksichtigung der besonderen Abstandsvorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes (§§ 44-47) für die angrenzenden landschaftlich genutzten Flächen bzw. für die Photovoltaikanlage wird auf einer Breite von 3 m eine dreireihige Strauchhecke gepflanzt und dauerhaft erhalten. Der Pflanzabstand soll 1,5 m betragen, der Reihenabstand 1 m. Eine Auswahl an geeigneten Gehölzen ist unter Kapitel 5.2.4 im Umweltbericht zu finden.
- Die äußeren Pflanzreihen sollen zu den angrenzenden Ackerflächen einen Abstand von 4 m und zum Zaun der PV-Anlage einen Abstand von 2 m einhalten.
- Die Strauchhecke kann innerhalb des Zauns, auf den dreireihigen Flächen, die zwischen Modulfeld und Zaun entstehen, um weitere Gehölzpflanzungen ergänzt werden. (vgl. Abbildung 5 im Umweltbericht).
- Die verbleibende nicht mit Sträuchern bepflanzte Fläche sollte als extensives Grünland mittlerer Standorte entwickelt werden.
- Zufahrten für das Sondergebiet sind innerhalb der dreireihigen Strauchhecke zulässig.

##### Gebüschgruppen im Süden, Westen und Osten

- Entlang des Zauns im Süden, Westen und Osten der PV-Anlage sind auf einer Gesamtfäche von mindestens 1.250 m<sup>2</sup> Gebüschgruppen zu entwickeln.
- Die Gebüschgruppen entlang der südlichen Grenze sind so anzulegen, dass Blendwirkungen der Solaranlage auf den Bahnverkehr auszuschließen sind. Die Vorgaben des Blendgläters sind hierbei zu berücksichtigen.
- Die Mindestlänge der einzelnen Gebüschgruppen soll 20 m betragen.
- Unter Berücksichtigung der besonderen Abstandsvorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes (§§ 44-47) für die angrenzende Wege bzw. für die Photovoltaikanlage werden auf einer Breite von 3 m dreireihige Gebüschgruppen gepflanzt und dauerhaft erhalten. Der Pflanzabstand soll 1,5 m betragen, der Reihenabstand 1 m. Eine Auswahl an geeigneten Gehölzen ist unter Kapitel 5.2.4 im Umweltbericht zu finden.
- Die äußeren Pflanzreihen sollen zu den angrenzenden Wegen einen Abstand von 3 m und zum Zaun der PV-Anlage einen Abstand von 3 m einhalten.
- Die verbleibende nicht mit Sträuchern bepflanzte Fläche sollte als extensives Grünland mittlerer Standorte entwickelt werden.
- Zufahrten für das Sondergebiet sind innerhalb der Gebüschgruppen zulässig.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sollen spätestens zwei Jahre nach Baubeginn abgeschlossen sein.

##### Zuordnung des Ausliechs (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)

Die festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB sowie alle Maßnahmen werden vollständig als Ausgleich für die Baulichen festgesetzt. Die Maßnahmen werden in vollem Umfang den Antragstellern und Betreibern der Photovoltaikanlage zugeordnet und von diesen getragen.

##### Maßnahmen zur Überwachung/ Monitoring (§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 4c BauGB)

In den Jahren 2 bis 5 des Anlagenbetriebs ist ein Monitoring durchzuführen, welches die Maßnahmen zum Ausgleich des Lebensraumverlustes der Brudvögel auf deren Wirksamkeit hin überprüft. Auf Grundlage der Ergebnisse ist ein Monitoringbericht durch die Ortsgemeinde Freimersheim zu erstellen, der die im Umweltbericht dargestellten Wirkungszusammenhänge zwischen dem Eingriff und den Landschaftsfaktoren sowie die Wirkung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen überprüft. Die Einzelheiten dieser Maßnahme sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

##### Beschränkung des Zeitraumes der Nutzung (§ 9 (2) BauGB)

Das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung zur Nutzung von Sonnenenergie“ wird auf einen Zeitraum von maximal 25 Jahre ab Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage beschränkt. Als Folgenutzung werden für den gesamten Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ (gem. § 9 (1) Nr. 18) festgesetzt.

##### Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBAO)

Zur Abgrenzung der Photovoltaikanlage ist ein Metallgitterzaun mit Übersteigschutz aus einfachem Spanndraht bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

Der Ausbau der Baustraßen zu den Wechsellichterstationen ist für den Schwerlastverkehr zum Transport der Wechsellichterstationen herzunehmen. Alle übrigen Erschließungswege innerhalb der Baugrenze werden als Schotterstraßen befestigt.

### Hinweise

#### Funde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DSchPFG meldepflichtig und bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPFG).

Darüber hinaus fordert die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, den Hinweis auf folgende Punkte:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauunternehmer/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zulage kommende archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 und 2 entbinden Bauunternehmer/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

- Sollten wirklich archaische Objekte angegriffen werden, so ist der archaischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung entsprechend durchführen können.
- Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

#### Schutzmaßnahmen für die Produktfermentierung Fördel-Kehl

Die östlich des Geltungsbereiches verlaufende Leitungstrasse der genannten Fermentierung ist insbesondere bei Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu beachten. Die Planunterlagen für den Netzanschluss sowie die Zuwegungen für die Aufstellung der Anlage sind deshalb bei der Fermentierungsbetriebsgesellschaft mbH, Hohlstraße 12 in 55743 Idar-Oberstein (Tel.: 06781-206116) vorzulegen.

#### Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Freimersheim Aufspringquelle“ zugunsten der EWG Alzey. Für die weitere Planung und bei der Errichtung der Photovoltaikanlage sind wegen der hohen Grundwasserstände (Aufspringquelle) folgende Schutzbestimmungen zu beachten:

- Es ist darauf zu achten, dass keine Grundwasserunverunreinigung entsteht.
- Bei Bauarbeiten sind alle Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen.
- Baustellen sollen nicht in unmittelbarer Nähe zum Gewässer eingerichtet werden.
- Baustellenteile sind mit dichten Fäkalienkübeln auszurüsten.
- Wartungsarbeiten an den Maschinen sind nicht in unmittelbarer Nähe des Gewässers vorzunehmen
- Schadensfälle oder sonstige Vorkommnisse die erwarten lassen, dass wassergefährdende Flüssigkeiten in den Untergrund bzw. in das Grundwasser gelangen, sind der zuständigen Unteren Wasserbehörde, der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei unverzüglich zu melden.

#### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Bau einer Trafostation sind im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe („Anlagenverordnung - VAWSt“) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

#### Allgemeine Wasserwirtschaft

Bauliche Anlagen sind im Abstand von 10 m zum östlich des Plangebietes beginnenden Weidwasserbach (Gewässer III. Ordnung) zu errichten (§ 76 LWG)

#### Schutz angrenzender Vegetationsflächen

Die Schäden für Vegetation und Boden im Rahmen der Montage, Wartung und Demontage der Photovoltaikanlagen und der Erschließungen durch den Baustellenverkehr sind so gering wie möglich zu halten. Dabei ist insbesondere die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Hecke zu berücksichtigen, zu schützen und zu erhalten. Bei Schäden ist unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Angrenzende Flächen sind nach DIN 18920 zu schützen. Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 durchzuführen. Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf ungeschützten Flächen abgestellt werden. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen!

#### Fernwanderweg Saar-Rhein-Main

Aufgrund der Nähe des genannten Fernwanderweges sollten alle baulichen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen mit dem Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine, Frobenstraße 24, 67433 Neustadt (Weinstr.) abgestimmt werden.

## Bebauungsplan „Solarpark Freimersheim 1“ Ortsgemeinde Freimersheim



### Planurkunde