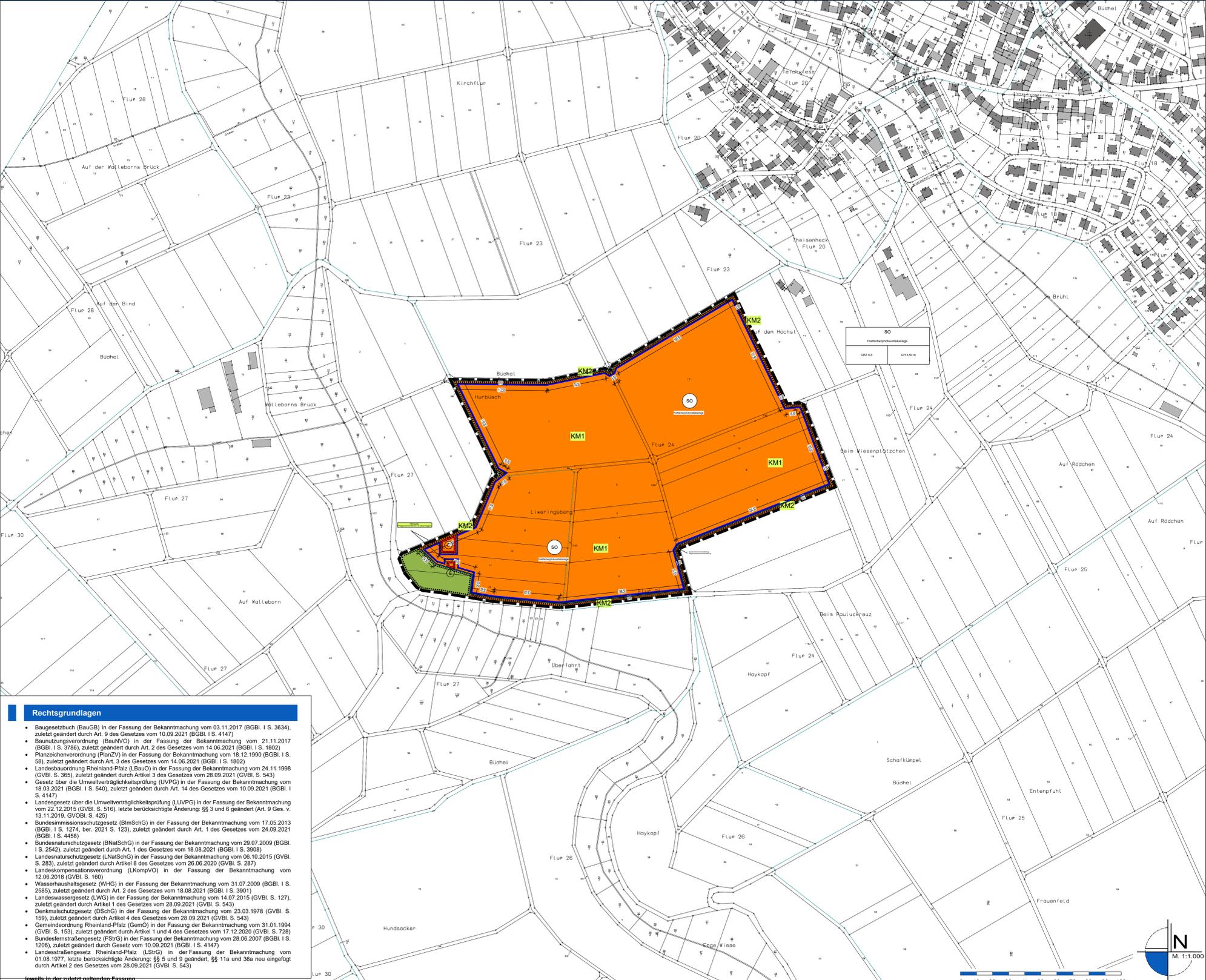


# Ortsgemeinde Büchel Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage"



## Legende

- Art der baulichen Nutzung**  
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§11 bis 11 BauNVO  
§11 BauNVO  
Sonstige Sondergebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO  
Baugrenze  
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB  
unterirdisch
- Grünflächen**  
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB  
Grünflächen
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**  
§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB  
Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses  
Wasserflächen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**  
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB  
§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b und Abs.6 BauGB  
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Regelungen für den Denkmalschutz**  
§9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB  
Umgrenzung von Erhaltungs-bereichen, wenn im Bebauungs-plan bezeichnet
- Sonstige Planzeichen**  
§9 Abs.7 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans  
Flurstücksgrenze laut Kataster  
Flurstücksnummer laut Kataster  
Bemalung  
Gebäude laut Kataster

## Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	SO Freiflächenphotovoltaikanlage
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,8
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 3,50 m

## Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

## Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) / Geobasis-DE/vermGeoRP Juli 2020. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Flächennutzungsverordnung.

## Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Büchel hat in öffentlicher Sitzung vom 21.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.04.2021 bis 26.05.2021 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.04.2021.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 öffentlich ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.10.2021.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben 27.10.2021 beteiligt.
- Der Gemeinderat Büchel hat mit Beschluss vom 26.01.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.  
Büchel, den 02.02.2022  
Pfitzer  
(Tino Pfitzer, Ortsbürgermeister) DS
- Ausgefertigt  
Büchel, den 25.04.2022  
Pfitzer  
(Tino Pfitzer, Ortsbürgermeister)
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 23.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Büchel, den 25.04.2022  
Pfitzer  
(Tino Pfitzer, Ortsbürgermeister)

## Textfestsetzungen

- ### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" festgesetzt.  
Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" folgende Nutzungen zugelassen: Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Freiflächenphotovoltaik-Modulen ohne Betonfundamente zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie, einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen (Trafo- und Übergabestation, Speicher). Zulässig sind die für den Anlagenbetrieb erforderlichen Erschließungen.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Je Trafo- und Übergabestation ist eine Grundfläche von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig. Die Höhe dieser Gebäude, gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der Gebäudefassade, darf max. 3,5 m betragen. Für die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche, einschli. der Nebenanlagen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.  
Für die Aufständerung der Modulfläche und Nebenanlagen wird i.V.m. §9(120) BauGB eine max. Versiegelung von GR = 100 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Die Modulhöhen werden gem. § 9 (11) BauGB i. V. m. § 16(2), (4) u. 18(1) BauNVO entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) festgesetzt.  
Die Höhen werden gemessen von der Geländeoberfläche senkrecht zur Modulakante in Modulmitte.  
Nebenanlagen nach § 14 (1) i.V. m. § 23(5) BauNVO sind als untergeordnete Nebenanlagen im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Fläche und für Ver- und Entsorgung, Steuerung bzw. Sicherung und Überwachung der Anlage zulässig.
- #### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Ein Vortreten von einzelnen Anlagenteilen über die Baugrenze ist gem. § 23 (3) in geringfügigem Ausmaß um bis zu einem Meter zulässig.
- #### 4. Grünordnerische / Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- ### Allgemeine Festsetzungen
- Im Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.  
Alle Pflanzungen sind spätestens in der auf die Errichtung der Zaananlage nächstfolgenden Planperiode (Oktober – Ende März) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Planperiode zu ersetzen.  
Für alle zu pflanzenden Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsorten vorgegeben:  
• Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm hoch (zugehörige Pflanzliste im Anhang)  
Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind soweit nicht anders festgesetzt mindestens 50 % der Gesamtpflanzanzahl aus den in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.
- ### Vermeidungsmaßnahmen
- V1: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.  
V2: Baumaßnahmen müssen zwischen Anfang September und Mitte März (außerhalb der Brutzeit und der Aktivität der Reptilien) durchgeführt werden.  
V3: Baubeginn in sensiblen Bereichen bereits Anfang Oktober (vor Beginn des Winterschlafs der Hasenmaus).  
V4: Abstände zu Reptilienhabitats (Steinhaufen, Gehölzränder)  
V5: Verzicht auf Gehölzrodungen  
V6: Verzicht auf Nachbustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.  
V7: Verzicht auf eine Beleuchtung der Anlage. Bei Außenbeleuchtungen, sind insektenfreundliche Lampen mit Abstrahlung nach unten einzusetzen. Durch den Einsatz von Abschaltzeiten und Bewegungsmeldern kann weiterhin der Lichteintrag verringert werden.  
V8: Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.  
V9: Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge für Wege, Lagerplätze etc.  
V10: Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodenässe  
V11: Sorgfältige Entsorgung von Reststoffen.

## 5. Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie über Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

### KM 1. Entwicklung von Magerwiesen unter den PV-Modulen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Innerehalb des SO = Freiflächen-Photovoltaikanlage sind sämtliche, nicht befestigte Bodenflächen in artenreiches Mähwiese umzuwandeln. Dazu sind die Flächen wie folgt anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:
- Nachsaat: im ersten Schritt sollte eine Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kernarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu überst. Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Mahdgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.
  - Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schritten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
  - Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dth/a) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmischkompost)
  - Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesentriegel im Frühjahr
  - Beweidung: kurze Beweidung vom ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich.

### KM 2. Randliche Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung (Flächen zum Anpflanzen) ist eine randliche Eingrünung (Strauchpflanzung) anzulegen. Die Strauchpflanzung ist an der Außenseite der Zaananlage anzulegen. Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz). Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 1,0 m auf. Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz). Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 1,0 m auf.

### KM 3. CEF-Maßnahme für die Felderzone

Es werden entweder Blühstreifen in Kombination mit punktuellen Felderchenfenster in Wintergetreide oder den Blühstreifen angrenzenden Schwarzbrachsenstreifen (linear angeordnete Felderchenfenster) in anderen Kulturen angelegt. Die Maßnahme muss bereits vor Baubeginn fertiggestellt sein und sind mindestens über den Zeitraum des Betriebs der Freiflächen-Photovoltaikanlagen (PV-FFA) umzusetzen. Aufgrund der ortstreue der Art müssen die Maßnahmenflächen möglichst nahe an den bestehenden Vorkommen, nicht weiter als 2 km entfernt, liegen. Die Flächen für die CEF-Maßnahmen und die entsprechenden Maßnahmen sind von der Gemeinde zu sichern und werden im Bebauungsplan nachdrücklich dargestellt. Felderchen bevorzugen offenes Gelände mit wenigen oder keinen Gehölzen ohne Hanglagen (max. 11°). Zu Vertikalstrukturen müssen Entfernungen von min. 50 m zu Einzelbäumen, min. 120 m zu Baumreihen und Feldgehölze (1-3 ha), min. 160 m zu geschlossene Gehölzhecken und min. 100 m zu Hochspannungsführungen eingehalten werden. Die Lage von streifenförmigen Maßnahmen darf nicht entlang von frequentierten Wegen liegen. Für die Maßnahmen darf kein Grünland umgewandelt werden.  
Für jedes zu kompensierende Felderchen-Revier (Größe von 1 ha) wird ein Blühstreifen von 6 bis 10 m Breite und 100 m Länge benötigt. Mehrjährige Blühmischungen weisen eine höhere Arten- und Strukturvielfalt auf und sind daher zu bevorzugen. Zu empfehlen ist beispielsweise die Blühmischung „Blühende Landschaft - Frühjahransaat, mehrj.“ der Firma Rieger-Hofmann GmbH. Die Einsaat der Fläche erfolgt luckig bis spätestens 30. April. Durch ein flächiges Ansetzen der Ansaat wird ein optimaler Bodenschluss gewährleistet. Auf der Blühstreifen sind pro Jahr zwei Pflegeschnitte durchzuführen. Um vielfältige Strukturen zu entwickeln und Blühzeiten zu verlängern, erfolgen die Pflegeschnitte alternierend auf ca. 50 % (maximal 70 %) der Fläche. Das jeweils einmalige Mahdgut kann auf den Flächen verbleiben (Mulchen). Der erste Mulchschnitt erfolgt bis spätestens Mitte März und der zweite Mulchschnitt ab dem 10. Juli mit einer Schnitthöhe von mindestens 15 cm. Um Dominanz einzelner Arten vorzubeugen, sind die Flächen alle vier Jahre umzubrechen und neu einzusäen.  
Die bis zu 3 m breiten Schwarzbrachsenstreifen grenzen unmittelbar an die Blühstreifen an. Diese Flächen werden nicht eingesät. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist auf den Flächen nicht erlaubt. Der aufkommende Bewuchs wird kontinuierlich ca. alle 3-4 Wochen mittels Grubber, Egge oder Bodenfräse mechanisch entfernt.

## Textfestsetzungen

In der Brutzeit (Ende März bis Ende April) darf keine Bearbeitung der Flächen erfolgen.  
Pro Hecker werden mindestens 3 bis maximal 10 Lerchenfenster mit jeweils ca. 20 m<sup>2</sup> angelegt. Sie werden durch ein Aussetzen bzw. Anheben der Sämaschine geschaffen. Der Einsatz von Herbiziden ist dabei unzulässig. Ein Abstand von mehr als 25 m zum Feldrand sowie mehr als 50 m zu Gehölzen, Gebäuden etc. ist einzuhalten. Die Lerchenfenster müssen in der Nähe zu den Blühstreifen liegen, um eine Erhöhung des Nahrungsangebotes zu gewährleisten. Die Fenster werden nach der Aussaat wie der Rest der Fläche bewirtschaftet und können sich mit jeder Fruchtfolge ändern (unter Beachtung der Abstandsregeln).  
Die Flächen für die CEF-Maßnahmen und die entsprechenden Maßnahmen sind von der Gemeinde gesichert und in den nachfolgend dargestellten Flächen umzusetzen. Die Lage innerhalb der Flächen ist frei wählbar, die genannte Anzahl der Felderchenfenster sowie die Standortansprüche müssen dabei eingehalten werden.

### Lage der Ausgleichsflächen

Nummer	Flur	Flurstücksnummer	Fläche in ha	freigelegt in ha	0,7386	Anzahl an Felderchen-fenster
2	13	5/2	0,8747	0,8747	0,8747	3
3	11	39/3	3,9027	3,9027	3,9027	12
4	23	46	0,4817	0,4817	0,4817	2
7	8	9	4,1111	4,1111	4,1111	3
8	9	3/5	2,5346	2,5346	2,5346	8
9	9	1/2	3,3124	3,3124	3,3124	10
Gesamt:					12,8487 ha geeignet	40

### Erhaltungsmaßnahmen

Der im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichen festgesetzte Erhaltungsbereich (Baum-Heckenstrukturen) ist zu erhalten.

## 6. Niederschlagswassers im Plangebiet

Für Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge mit Naturbau-stoffen zu verwenden. Geeignet sind z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Kies, Beton- und Kunststoffprodukte werden ausgeschlossen.

## B. BAURUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ IN VERBINDUNG MIT § 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 6 (LbauO)

- Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 6 (LbauO))  
Die Anlage ist in einheitlicher Ausführung in Farbe und Form zu errichten. Es dürfen keine unterschiedlicher Module verbaut werden.
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 6 (LbauO))  
Einfriedigungen werden darf nur die Fläche zur Aufstellung der Solarmodule (Bauraum) und der daran angrenzende Randbereich.  
Die Einfriedigung ist nur mit mindestens 20 cm Bodenfreiheit zulässig. Die Durchlässigkeit der Umzäunung für Klein- und Mittelsauger muss sichergestellt sein. Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt 2,50 m über naturnahem Gelände.
- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 6 (LbauO))  
Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Schauafel und eines Informationsschildes im Bereich der Anlagenzufahrt nicht zulässig. Die zulässige Schauafel und das zulässige Informationsschild dürfen jeweils max. eine Fläche von 1 qm haben.

## C. HINWEISE:

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauarbeiten oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektspezifische Baugrunderkundungen zu empfehlen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Bergbauexperten bzw. Geotechnikers zu einer objektspezifischen Baugrunderkundung empfohlen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauelemente insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt werden und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.  
Dabei sind bei der Planung und Ausführung die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX-Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28 „Bodenschutz in der Umverpflanzung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Baugrubenbau“. Im Internet unter: [www.umwelt.rlp.de/infoblatt/28\\_Bodenschutz/ALEX-Infoblatt\\_28\\_2009\\_Stand\\_05\\_2011.pdf](http://www.umwelt.rlp.de/infoblatt/28_Bodenschutz/ALEX-Infoblatt_28_2009_Stand_05_2011.pdf)
- Sollten bei der Erschließungs- und Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der zuständige Behörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
- Sollten bei Erdarbeiten Bau- oder Abbruchabfällen 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 Denkmalschutzbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen.
- Grundsätzlich ist die bei der Herstellung und beim Betrieb der geplanten Anlagen die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) vom 18.04.2017 zu beachten.

## Übersichtskarte (ohne Maßstab)



## Projekt

### Ortsgemeinde Büchel Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage"

<b>Satzung</b>	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Büchel	Projektnr.: 01-756
Phase: Satzung	Satzung: Januar 2022
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1.000

**WeSt**  
Stadtplaner GmbH  
Waldstraße 14  
56766 Ummen  
Tel.: 02676/9519110  
Fax.: 02676/9519111

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.