



**Ortsgemeinde Stahlhofen**  
**Verbandsgemeinde Montabaur**

## **Bebauungsplan** **„Solarpark Dielkopf“**

Teil A I: Begründung

Teil A II: Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz  
(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

**Teil B: Textfestsetzungen**

Teil C: Planteil

**Ausfertigung für die Durchführung der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der  
Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

März 2025

### **Bearbeitung:**



FREIRAUMPLANUNG  
**SCHMIDTGEN**

**Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur**

Konrad-Adenauer-Platz 8  
56410 Montabaur

**Freiraumplanung Schmidtgen**  
M. Sc. Geographie Julia Schmidtgen  
Schulweg 9  
57629 Höchstenbach

Mail: [freiraumplanung@schmidtgen.net](mailto:freiraumplanung@schmidtgen.net)  
Mobil: 0151 15 29 48 30

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Rechtsgrundlagen**

### **Textfestsetzungen**

#### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen
- 1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Einfriedungen
- 2.2 Grundstücksfreiflächen
- 2.3 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### **3 Hinweise**

- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze
- 3.2 Baugrunduntersuchungen
- 3.3 Schutz des Mutterbodens
- 3.4 Behandlung des Niederschlagswassers
- 3.5 Denkmalschutz
- 3.6 Artenschutz
- 3.7 Bergwerksfelder
- 3.8 Altlasten

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 25429), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zur Zeit gültigen Fassung

## Textfestsetzungen

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) für erneuerbare Energien mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO):  
Zweckbestimmung „Photovoltaik“

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Freiflächen-Photovoltaikanlage (z.B. Modultische mit Solarmodulen)
- Technische und sonstige Nebenanlagen (z.B. Trafo-Stationen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, Leitungsgräben, sonstige Betriebsgebäude und –anlagen, Videoüberwachungssysteme, Einzäunungen, Stromspeicher, etc.)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Überbaubare Grundflächen

gemäß § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 100 m<sup>2</sup> für technische und sonstige Nebenanlagen sowie die notwendigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Die Fläche für die Module und die hierfür notwendigen Trägerkonstruktionen fallen nicht hierunter. Diese sind innerhalb des gesamten Baufensters (abgegrenzt durch die Baugrenze) zulässig.

##### Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO

Für die Modultische im Bereich der Sonderbaufäche wird eine Maximalhöhe von 3,5 m über Geländehöhe festgesetzt.

Für technische und sonstige Nebenanlagen wird (mit Ausnahme für die Videoüberwachungssysteme) eine maximale Höhe von 3,5 m über Geländehöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe für die Unterkante der Modultische hat mindestens 0,8 m über der Geländeoberfläche an der Unterkante des jeweiligen Modultisches zu betragen.

Als Bezugspunkt für die Geländehöhe an den Modultischen gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils höher liegenden Seite eines Moduls vorhandene natürliche Geländeoberfläche für die maximale Höhe und die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tiefer liegenden Seite eines Moduls vorhandene natürliche Geländeoberfläche für die minimale Höhe. Die Höhe bezeichnet die Höhendifferenz dieses Geländepunktes zur Oberkante der höher gelegenen Seite des Tisches bzw. zur Unterkante der tiefer gelegenen Seite des Tisches in Metern.

Kleinere, eng begrenzte Mulden und Gräben unterhalb der Tische bleiben von dieser Regelung ausgenommen und können ggf. unter Maßgabe des angrenzenden Geländes überspannt werden.

### **1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

#### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Der Reihenabstand zwischen den einzelnen Modulreihen muss mindestens 3,0 m betragen.

#### Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind technische und sonstige Nebenanlagen (wie Trafos, Übergabestationen, Stromspeicher) sowie Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

### **1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Kompensationsmaßnahme M 1**

Die Maßnahme innerhalb des Sondergebiets dient der naturschutzfachlichen Kompensation der mit der Ausweisung des Sondergebietes verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter.

Die Flächen zwischen und unter den Solarmodulen innerhalb des Sondergebietes sind durch geeignete Pflegemaßnahmen als mäßig artenreiches Extensivgrünland dauerhaft zu entwickeln. Dabei ist eine Nutzung als Mähwiese, oder auch eine extensive Beweidung z.B. mit Schafen umzusetzen. Es sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Fläche ist mindestens einmal jährlich ab dem 15. Juni und vor dem 14. November zu mähen.
- Das Mahdgut ist spätestens nach 14 Tagen aus der Fläche zu entfernen.
- Vorzugsweise sollte eine Beweidung (z. B. mit Schafen) anstelle der Mahd erfolgen.
- Die Anwendung von Pestiziden, Herbiziden, Fungiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.
- Entwässerungsmaßnahmen oder Beregnungen sind nicht zulässig.

Abweichende Sonderregelungen sind aus naturschutzfachlichen Gründen in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung möglich.

Flächengröße: 1,9785 ha

### **Kompensationsmaßnahme M 2**

Die öffentlichen Grünflächen im Osten, Süden, Westen und Norden des Plangebietes sind als blütenreicher Krautsaum zu entwickeln. Die Einsaat der Fläche erfolgt nach Mulchung mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus zertifiziertem Saatgut der Herkunftsregion 7 Rheinisches Bergland mit einem Kräuteranteil von mind. 30 %.

Der Einsatz von Düngemitteln aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind dauerhaft ausgeschlossen.

Auf der Fläche ist maximal eine Mahd im Frühjahr bis Mitte März zulässig. Die Mahd sollte jährlich nur jeweils 50 % der Fläche umfassen. Das Mahdgut ist aus der Fläche spätestens nach 14 Tagen abzuräumen.

Die Maßnahmenfläche besitzt eine Gesamtgröße von ca. 1,0602 ha

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO Rheinland-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

### **2.1 Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,1 m über Geländeoberkante zuzüglich eines nach innen abgewinkelten Übersteigschutzes.

Zur Vermeidung und Reduzierung der Barrierewirkung ist der umgebende Zaun um den Solarpark mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm herzustellen.  
Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Umgrenzung des Solarparks mit einem farblich angepassten Zaun (z. B. RAL 6005 – moosgrün) vorzunehmen.

### **2.2 Grundstücksfreiflächen** gemäß § 9 (4) BauGB

Grundstücksfreiflächen sind entsprechend der Maßnahmenbeschreibung M 1 landwirtschaftlich zu nutzen.

Der Reihenabstand zwischen der Modulreihen muss mindestens 3,0 m betragen, um in der Vegetation den Charakter von Magergrünland zu entwickeln.

### **2.3 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sowie 135 a + b BauGB

Zuordnungen sind nicht erforderlich, da es sich nur um einen Anlagenbetreiber handelt. Alle festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher dem Sondergebiet zuzuordnen.

## **3 Hinweise:**

### **3.1 Versiegelung von Wegen und Lagerplätzen**

Befestigte Flächen sind nur wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke etc.).

### **3.2 Baugrunduntersuchungen**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### **3.3 Schutz des Mutterbodens**

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

### **3.4 Behandlung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche

Belange entgegenstehen (§55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

### **3.5 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz und sind unverzüglich zu melden (Mail: [landesarchaeologie-koblenz@dgke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@dgke.rlp.de)). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vorher bekannt zu geben.

### **3.6 Artenschutz**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten:

#### **Vermeidungsmaßnahme V1**

Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 3,0 m betragen, um den Charakter von Magergrünland zu fördern. Um eine dauerhafte Vegetationsentwicklung unterhalb der Modulflächen und den dafür notwendigen ausreichenden Einfall von Streulicht zu gewährleisten, ist zwischen den Modulen und der natürlichen Geländeoberfläche ein Mindestabstand von 0,8 m einzuhalten.

#### **Vermeidungsmaßnahmen V2**

Um die Barrierewirkung für Kleinsäuger aufzuheben ist bei der Einzäunung eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einzuhalten.

#### **Vermeidungsmaßnahme V3**

Zur Vermeidung von Nistplatzverlusten ist eine Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (in der Zeit von September bis März) durchzuführen oder zu beginnen. Bei einem geplanten Beginn der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (April bis August) ist eine Prüfung des Standortes auf Nistplatzvorkommen vor Baubeginn durchzuführen.

### **3.7 Bergwerksfelder**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines ehemaligen Steinbruches. Resultierend aus der ehemaligen Abbautätigkeit kann es zu Senkungen und Setzungen innerhalb der Fläche kommen. Es wird eine Baugrunduntersuchung im Zuge der Errichtung des Solarparks empfohlen.

### **3.8 Altlasten**

Das Plangebiet wurde mit Abraummaterial wiederverfüllt.