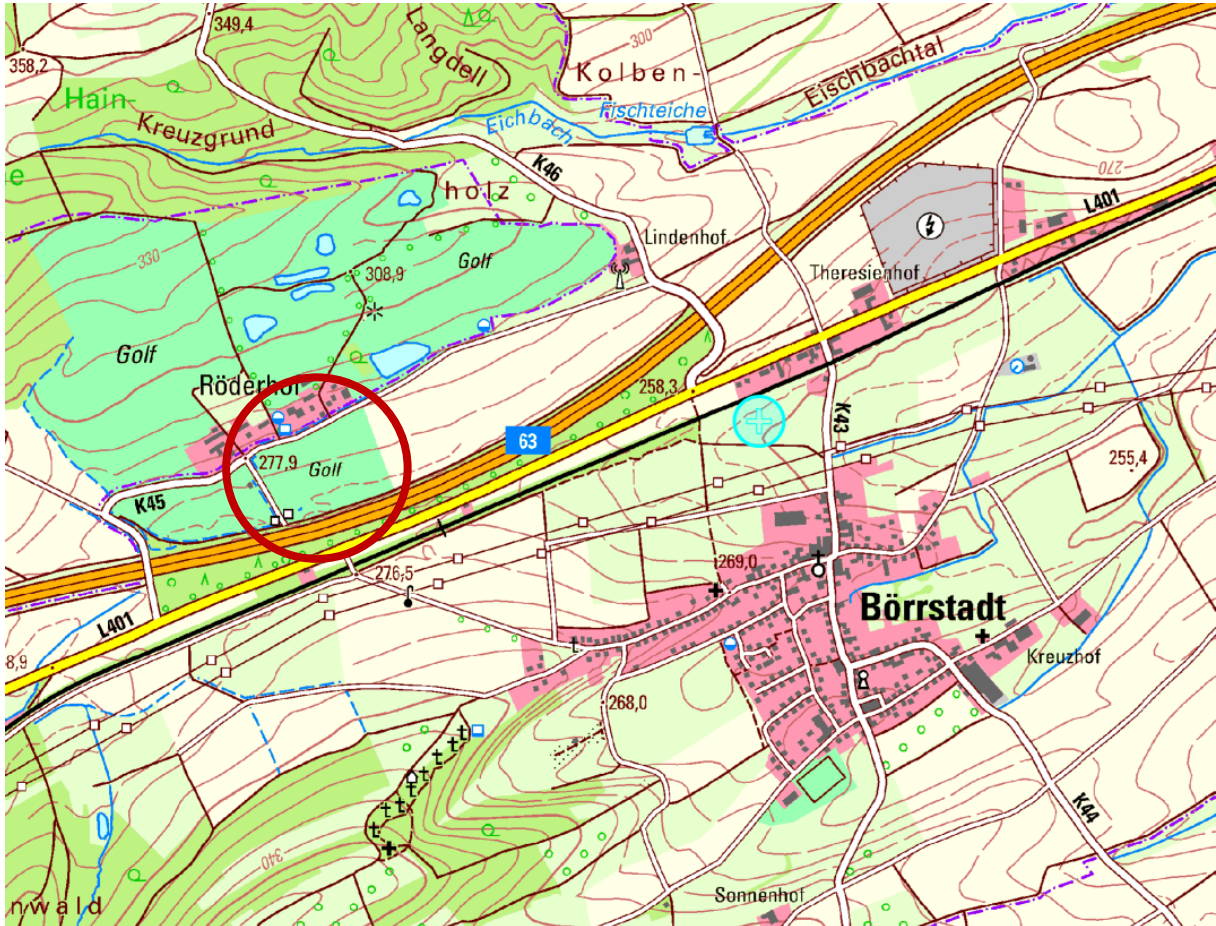


ORTSGEMEINDE BÖRRSTADT

Bebauungsplan „Golfpark am Donnersberg“; 1. Änderung



Textliche Festsetzungen
ENTWURF

Stand: 29.01.2024

*Offenlageexemplar
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB*

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern
M. Sc. H. Leidecker

WVE
GmbH
Kaiserslautern

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Golfpark am Donnersberg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches BauGB i.d.F.v. 27.08.1997 und der Baunutzungsverordnung BauNVO vom 22.04.1993

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO

1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet SO I Private Grünfläche Golfplatz festgesetzt.

1.2. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet SO II Private Grünflächen Golfspezifische Übungs- und Spielanlagen festgesetzt.

Hier sind alle golfspezifischen Nutzungen zulässig wie: Abschlagshütten, Driving Range, Übungsflächen, Spielbahnen, etc.

1.3. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet SO III Private Grünflächen Fun-Golf, Kurzplatz und Übungsbahnen festgesetzt.

Hier sind alle Nutzungen zulässig, die spezifisch sind für eine derartige Anlage, wie: Abschlagshütte, Driving Range, Kurzspielbahnen, Übungsflächen

1.4. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet SO IV Golfplatz, golfspezifische Betriebseinrichtungen festgesetzt.

Hier sind alle Nutzungen zulässig, die golfspezifisch einzustufen sind, wie Caddyhalle, Clubhaus, Pro Shop, gastronomische Einrichtungen und Hotel, Gerätehalle für golfspezifische Fahrzeuge, Maschinen und Geräte.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet IV wird wie folgt festgesetzt: Die Grundflächenzahl GRZ darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten. Die Geschossflächenzahl GFZ darf einen Wert von 0,6 nicht überschreiten.

2.2. Die Zahl der Vollgeschosse darf höchstens II + D betragen. Zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, welches nicht als Vollgeschoss gemäß LBauO errichtet werden darf. Das Dachgeschoss darf nur als ein Geschoss ausgebaut werden.

3. Bauweise

§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 01.01.1999 i.V.m. § 9 (4) BauGB

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Dachgestaltung

Für den gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.

Die Dachneigungen müssen mindestens 38° und dürfen höchstens 45° betragen.

Asymmetrische Dachformen sind nicht zulässig.

Die Gesamtbreite bei Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als die Hälfte, die Breite einer jeden einzelnen Gaube nicht mehr als ein Drittel der Hauslänge betragen. Kniestöcke sind nicht zulässig. Beim Zurücktreten von Bauteilen kann ein Kniestock bis max 0,80 m zugelassen werden, jedoch nur bis max auf die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt.

1.2. Fassadengestaltung

1.2.1. Die Fensterhöhen müssen ein Drittel größer sein als die Fensterbreiten. Größere Fensterflächen sind entsprechend zu gliedern.

1.2.2. Die Verkleidung der Außenwände mit glasierten Materialien, Kunststoffen, Faserzement oder Metallelementen sind nicht zulässig. Hauptsächlich sollen aus Rücksicht auf das Landschaftsbild Putz, Sichtmauerwerk und Holz Verwendung finden.

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Golfpark Am Donnersberg

In Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis wird auf ein formales Verfahren für die Ausgleichsmaßnahmen für das Sondergebiet IV verzichtet.

Es wurde bei einem gemeinsamen Ortstermin auf der Golfplatzanlage festgestellt, dass von Seiten des Golfclubs in eigener Initiative bereits viel für die landespflegerischen Belange getan worden ist.

Als Ausgleichspflanzungen für das Sondergebiet IV, die noch vorzunehmen sind, sind in den Bereichen des Flurstückes 1113 und nördlich der Flurstücke 1118/58 und 1118/35 entlang der Grenze des Geltungsbereiches zu den Flurstücken 2226 und 2227, Obstbaumpflanzungen vorzunehmen: Hochstamm, Apfel- und Kirschbäume und Speierling.

Die Anzahl und Lage der Pflanzungen sind in den „Beiplänen A und B Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan Golfpark Am Donnersberg“ dargestellt.

BEBAUUNGSPLAN „Golfpark am Donnersberg“; 1. Änderung

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Golfpark am Donnersberg“ werden im Wesentlichen übernommen.

Die Änderungen zum Bebauungsplan werden im Rahmen der 1. Änderung wie folgt vorgenommen. Inhaltliche Ergänzungen werden in Fortführung der übernommenen Textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes eingepflegt. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen inhaltlich ergänzt werden:

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.5 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 BauNVO)

1.5.1 Der in der Planurkunde abgegrenzte Teilbereich SO Photovoltaik Freiflächenanlage des Plangebietes wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage festgesetzt.

1.5.2 In dem festgesetzten SO-Gebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage sind bauliche Anlagen zum Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung der PV-Freiflächenanlage notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sind grundsätzlich im nördlichen Teil der nicht-überbaubaren Fläche zulässig.

2.4 Grundfläche SO – Photovoltaik-Freiflächenanlage

Im festgesetzten Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist eine Überdeckung mit Photovoltaikmodulen bis 20.700 m² Grundfläche zulässig. Die Fläche eines Einzelmoduls ist mit 2,5 m² festgesetzt.

Anlagen und Einrichtungen der Photovoltaik-Freiflächenanlage haben einen Mindestabstand von 2 m zur bestehenden und künftigen Einfriedung des Geländes einzuhalten.

2.5. Gebäude- und Anlagenhöhe der SO-Photovoltaik- Freiflächenanlage

2.5.1. Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird die zulässige Höhe durch die maximale Oberkante (OK) der Anlagen festgesetzt.

2.5.2. Für die Modultische der Photovoltaik-Freiflächenanlage einschließlich der Tragkonstruktion wird die maximale OK mit 3,5 m festgesetzt.

2.5.3. Bezugspunkt für OK ist das angrenzende, fertige Gelände, gemessen im Mittel der Anlagenlänge (Modultisch).

4. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Rückhaltung des gesammelten Oberflächenwassers erfolgt in die am südlichen Rand des Plangebietes noch herzustellenden Mulde.

5. Landespflegerische Festsetzungen – Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

M10 Die im Planteil als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche ist unter Berücksichtigung der geplanten Lebensraumstrukturen gem. V 2 CEF für die Zauneidechse und Wechselkröte zu einem strukturreichen Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu entwickeln. Die Grünlandflächen sowie die Böschungen sind extensiv und entsprechend den Anforderungen an den Lebensraum der Zauneidechse und Wechselkröte extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Der vorhandene Gehölzbestand entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist in seinem aktuellen Zustand dauerhaft zu erhalten. Die Böschungflächen sind als Krautsäume zu erhalten und zur Vermeidung einer Verbuschung sowie unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Zauneidechse extensiv zu pflegen. Vorhandene Kleinstrukturen sind in der Fläche zu belassen.

Ein Befahren oder eine Nutzung der Fläche als Lagerfläche oder ähnliches, insbesondere während der Bauphase, ist mit Ausnahme des Anschlussbereichs der Entwässerungsmulde im Süden nicht zulässig.

Die Fläche ist für die Dauer der Bauarbeiten mit einem reptiliensicheren Zaun abzugrenzen, um ein Einwandern von Tieren in das Baufeld zu vermeiden. Der Zaun ist regelmäßig durch die ökologische Baubegleitung auf seine Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.

Das innerhalb der Fläche befindliche Stillgewässer (Gewässer Nr. 1) ist in seiner aktuellen Ausprägung zu erhalten und während der Erschließungsarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zur Etablierung eines Reproduktionshabitats für Amphibien sind besonnte, flache vegetationsarme Uferabschnitte durch entsprechende Pflegemaßnahmen auf Dauer zu entwickeln und erhalten.

Der in der Fläche verbleibende Graben ist dauerhaft als Wasserlauf zu erhalten und durch Sukzession zu einer Hochstaudenflur frischer bis feuchter Standorte zu entwickeln. Dieser ist alle 2-3 Jahre durch Mahd mit Abtrag des Mähgutes extensiv zu pflegen. Zur Erhaltung eines Wasserlaufes im Plangebiet ist mittels entsprechender Methoden, z.B. durch eine Verrohrung, das gesammelte Wasser des Drainagesystems im Norden des Plangebietes dem Grabenlauf zuzuführen.

- M11** Die südlich der Modultischfläche (SO) geplante Entwässerungsmulde ist naturnah in Erdbauweise und mit flachen und unregelmäßigen gestalteten Ufern, Einstaubereichen und mäandrierend anzulegen. Die Muldenböschungen und Randbereiche sind mit einer standortgerechten, blütenpflanzenreichen (mind. 50% Kräuteranteil) und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen. Eine Entwicklung der Vegetation zu einer typischen Gewässervegetation ist zuzulassen.

Die Pflege der Entwässerungsmulde ist nur auf das technische Notwendigste zu beschränken, um die Lebensraumfunktion gewährleisten zu können.

5.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- M12** Entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze sind unter Berücksichtigung einer Zufahrt zum Sondergebiet zweireihige Gehölzhecken aus standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzarten gemäß Plandarstellung als Sichtschutz anzupflanzen. Dabei sind 90% des Gehölzbestandes als Straucharten und 10% als Laubbäume 2. Ordnung (Heister) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die auf der Fläche stehenden zwei Eichenbäume sind zu erhalten, in die Gehölzhecke zu integrieren und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung zu schützen.

- M13** Die Fläche unterhalb der Solarmodule ist durch Ansaat mit einer zertifizierten und kräuterreichen (mind. 30% Kräuteranteil) Regio-Saatgutmischung zu Dauergrünland zu entwickeln und in der Folge durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

- M14** Die Freiflächen zwischen Einzäunung und Baugrenze sowie die Freiflächen um Trafostationen sind zu arten- und blütenpflanzenreichen Blühstreifen durch Ansaat mit gebietsheimischem, kräuterreichem, zertifiziertem Regio-Saatgut (mind. 50% Kräuteranteil) zu entwickeln.

Die Anlage von notwendigen Zuwegungen und baulichen Anlagen (nur Trafostationen) auf diesen Flächen ist zulässig. Die Vorgaben der Maßnahme **M 9** sind zu beachten.

Nach der Bauphase nicht mehr genutzte und für bauliche Einrichtungen / Module nicht benötigte Lagerflächen sind ebenfalls zu Blühflächen gem. der beschriebenen Vorgehensweise zu entwickeln.

Im nördlichen Geltungsbereich ist innerhalb der nicht überbaubaren Flächen die Anlage einer Zufahrt zu dem Sondergebiet zulässig.

Die Blühstreifen und -flächen sind im Anschluss extensiv durch eine einmalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

5.3 Artenschutzrechtliche Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

V2 Anlage eines Ersatzlebensraumkomplexes für die Wechselkröte und die Zauneidechse auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Maßnahmenfläche **M 10**) im Zeitraum Februar /März eines Jahres vor Beginn der Baumaßnahmen:

Zauneidechse:

- Keine Beanspruchung bzw. kein Befahren des Nahbereiches von Randstrukturen (Gehölze, Saumstrukturen) während der Bauarbeiten.
- Herstellung von drei Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse aus Wurzelstubben bzw. Totholz-Haufen, locker aufgeschichteten Stammteilen und Einzelsteinen in Kombination mit Erd- und Sandhügeln mit einer Mindestgröße von je insgesamt 10 m². Die Mindestdiefe unter Geländeoberkante beträgt 0,8 m (Frostsicherheit). Die Strukturen sind zur Vermeidung einer starken Beschattung durch die Vegetation mit einer ausreichenden Höhe von mind. 1,2 m zu versehen. Die Lage der Lebensraumstrukturen ist in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung auszuwählen.
- Schaffung von grabfähigen, vegetationslosen und gut besonnten Rohboden- oder Sandstandorten zur Eiablage im Umfeld der Lebensraumstrukturen.
- Anlage von mind. 10 zusätzlichen Kleinstrukturen (Wurzelstubben, Totholzhaufen, Steinhaufen, Erdhaufen) mit einer Mindestfläche von 1 m³ als Verbindungselemente und Versteckstrukturen.

Wechselkröte:

- Schaffung von mind. drei grabbaren und sonnenexponierten Aufschüttungen im direkten Umfeld zum Gewässer als terrestrische Lebensräume für die Wechselkröte (Mindestgröße 5 m²). Weiterentwicklung durch Sukzession.
- Anlage von zwei Flachgewässern im Umfeld des zu erhaltenden Stillgewässers. Die Flachgewässer sind mit einer Größe von ca. 60 m² und 100 m² sowie einer max. Tiefe von 1 m anzulegen. Diese sind mit ausgedehnten Flachwasserzonen (80% des Gewässers mit einer Mindestdiefe von 0,3 m), vegetationsfreien Ufern zu gestalten. Eine länger anhaltende Wasserführung ist durch eine Verdichtung der Sohle oder entsprechende Bauweise zu gewährleisten.

Die Lage der Kleingewässer ist in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

Die Funktionsfähigkeit der Gewässer ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu gewährleisten.

- Herstellung eines Winterhabitats für die Wechselkröte in Form von einer Gesteinsaufschüttung im Umfeld des Stillgewässers. Die Mindestgröße beträgt 8 x 4 x 1 m und die Mindestdiefe unter Geländeoberkante 0,8 m, um eine frostfreie Überwinterung zu gewährleisten.

Einzäunung der einzelnen Lebensraumelemente (Steinriegel und Stillgewässer) mit einem Amphibienschutzzaun im Zeitraum Februar/März. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine frühzeitige Besiedlung durch einwandernde Individuen bzw. ein zu frühes Auswandern von umgesetzten Tieren (Eidechsen und Wechselkröte) erfolgt. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Schutzzäune zu entfernen.

Die Lebensraumfläche ist anschließend durch eine reptilienschonende Pflege (Schnitthöhe mind. 10 cm, alternierende Mahd, Belassen von Saumstrukturen und Altgrasstreifen, Freischneiden der sonnenseitigen Kleinstrukturbereiche, Schaffung von verschiedenen Vegetationsbereichen und vegetationsfreien Stellen) dauerhaft zu erhalten.

Die Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitate ist durch ein mehrjähriges Monitoring (mind. 3 Jahre) durch ein Fachgutachter zu kontrollieren.

- V4** Vergrämung von Bodenbrütern durch ein kontinuierliches Mähen der Vegetationsstrukturen im Bereich des Sondergebietes (SO) ab Ende Februar. Zum Schutz von evtl. vorkommenden Eidechsen erfolgen die Mäharbeiten (nach Möglichkeit mit einem Balkenmäher) mit einer Schnitthöhe von mind. 10 cm.
- V5** Die im Gelände befindlichen Stillgewässer sind bis auf das südwestliche sowie größere östliche Stillgewässer (Gewässer Nr. 1 und Nr. 2) vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im Winterhalbjahr bis Ende Februar in Absprache mit einer ökologischen Baubegleitung zur Vermeidung einer Besiedlung durch Amphibien zu verfüllen. Das Stillgewässer Nr. 2 ist zur Schaffung eines Fallen-Gewässers für die Umsetzung von Wechselkröten vorübergehend zu erhalten.
- V6** Im Vorfeld zu Erschließungsmaßnahmen oder Geländemodellierungen sind potenzielle Lebensräume von Reptilien im Wirkungsbereich des Vorhabens von einem Fachgutachter auf Besatz zu überprüfen, die Reptilien abzufangen und in das hergestellte Ersatzhabitat schonend umzusetzen. Die Maßnahme ist möglichst entweder vor der Reproduktionsphase im Zeitraum März-Mai oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere und vor der Winterruhe im Zeitraum August-September durchzuführen.
- V7** Abfangen und Umsetzung von Wechselkröten aus dem Eingriffsbereich und dem als Fallengewässer belassenen Stillgewässer (Gewässer Nr. 2) in das Stillgewässer (Gewässer Nr. 1) im neu angelegten Lebensraumkomplex im Südwesten.

Mehrmaliges Kontrollieren des Stillgewässers Nr. 2 auf Individuen der Wechselkröte während deren Hauptreproduktionszeit (April-Mai). Umsetzen von Wechselkrötenindividuen sowie Laichschnüren in die eingezäunten Ersatzlebensräume im Westen des Plangebietes durch eine fachkundige Person.

Erst nach Ende der Hauptreproduktionsphase der Wechselkröte (ab Ende Mai) und nach Absprache mit der für die Umsetzung beauftragten Fachperson ist eine Auffüllung des Stillgewässers im Südosten vorzunehmen.

5.4 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahme wird als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den auf dem Sondergebiet zu 100 % zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) für den Teilbereich der SO-Photovoltaik-Freiflächenanlage

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Teilbereich der SO-Photovoltaik-Freiflächenanlage

1.3 Neigung der Modulkonstruktion

Die Neigung der einzelnen Modulkonstruktionen sind in einem Neigungswinkel von 0°-20° auszubilden.

1.4 Einfriedung

Einfriedungen sind mit einer Gesamthöhe von maximal 2,50 m inklusive eines Übersteigschutzes zulässig. Als Einzäunung sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune zulässig. Zur Vermeidung einer Barrierewirkung für wandernde Tiere ist ein Mindestabstand zwischen Zaun und Boden von 0,20 m einzuhalten. Auf die Vorgaben der grünordnerischen Maßnahme **V8** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

1.5 Gestaltung der Erschließungsflächen

Erschließungsflächen des Sondergebietes Photovoltaik Freiflächenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengitterstein oder Schotterrasen) auszuführen. Auf die Vorgaben der grünordnerischen Maßnahme **M9** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

B HINWEISE

B 1 Allgemeine Hinweise

- 1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.
- 1.2 Oberboden (Mutterboden) ist getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- 1.3 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18915, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", sowie die DIN 19731 wird ausdrücklich hingewiesen. Auf die Vorgaben der grünordnerischen Maßnahme **V1** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

- 1.4 Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
- 1.5 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 1.6 Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.7 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

1.8 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

B 2 Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

- 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- 2.2 Absatz 2.1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich (§ 21 Denkmalschutzgesetz RLP – Verursacherprinzip).

B 3 Hinweise zu Abfallbeseitigung

- 3.1 Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Bauschutt und Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) sind zu beachten. Organoleptisch auffallende Boden-massen, auftretende Bauschuttanteile sowie Abfall- und Störstoffe sind zu separieren und getrennt zu entsorgen.

Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 wird verwiesen. Die in diesen Arbeitshilfen enthaltenen Anforderungen zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen Anwendungen und technischen Bauwerken sind zu beachten. Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden.

B 4 Hinweise zur Entwässerung

- 4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
- 4.2 Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
- 4.3 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Winnweiler abzustimmen.

B 5 Hinweise zu Anpflanzungen sowie zum Artenschutz

- 5.1 Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen von Gehölzen hat soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen nach den FLL- Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen.
- 5.2 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 5.3 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- 5.4 Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen. Auf die Vorgaben der grünordnerischen Maßnahme **V3** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.
- 5.5 Zur Montage der Module bzw. der Einzäunung sind bevorzugt bereits vorhandene oder neuangelegte Wege zu befahren. Das Befahren ungeschützten Bodens ist nur mit bodenschonenden Maschinen und nur bei ausreichend trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen zulässig. Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch entsprechende Maßnahmen zu beseitigen. Die Umsetzung der festgesetzten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Dauer der Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und sicherzustellen. Auf die Vorgaben der grünordnerischen Maßnahme **V15** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

5.6 Gehölzliste

Artenauswahl Landschaftsgehölze

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
----------------	-----------

Carpinus betulus	Hainbuche
------------------	-----------

Sorbus aria	Mehlbeere
--------------------	-----------

Artenauswahl Strauchpflanzungen

Standortheimische Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
------------------	------------------

Corylus avellana	Hasel
------------------	-------

Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
-------------------	----------------

Ligustrum vulgare	Liguster
-------------------	----------

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
--------------------	---------------

Prunus spinosa	Schlehe
----------------	---------

Rosa canina	Hundsrose
-------------	-----------

Salix div. spec.	Strauchweiden
------------------	---------------

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
----------------	--------------------

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
------------------	------------