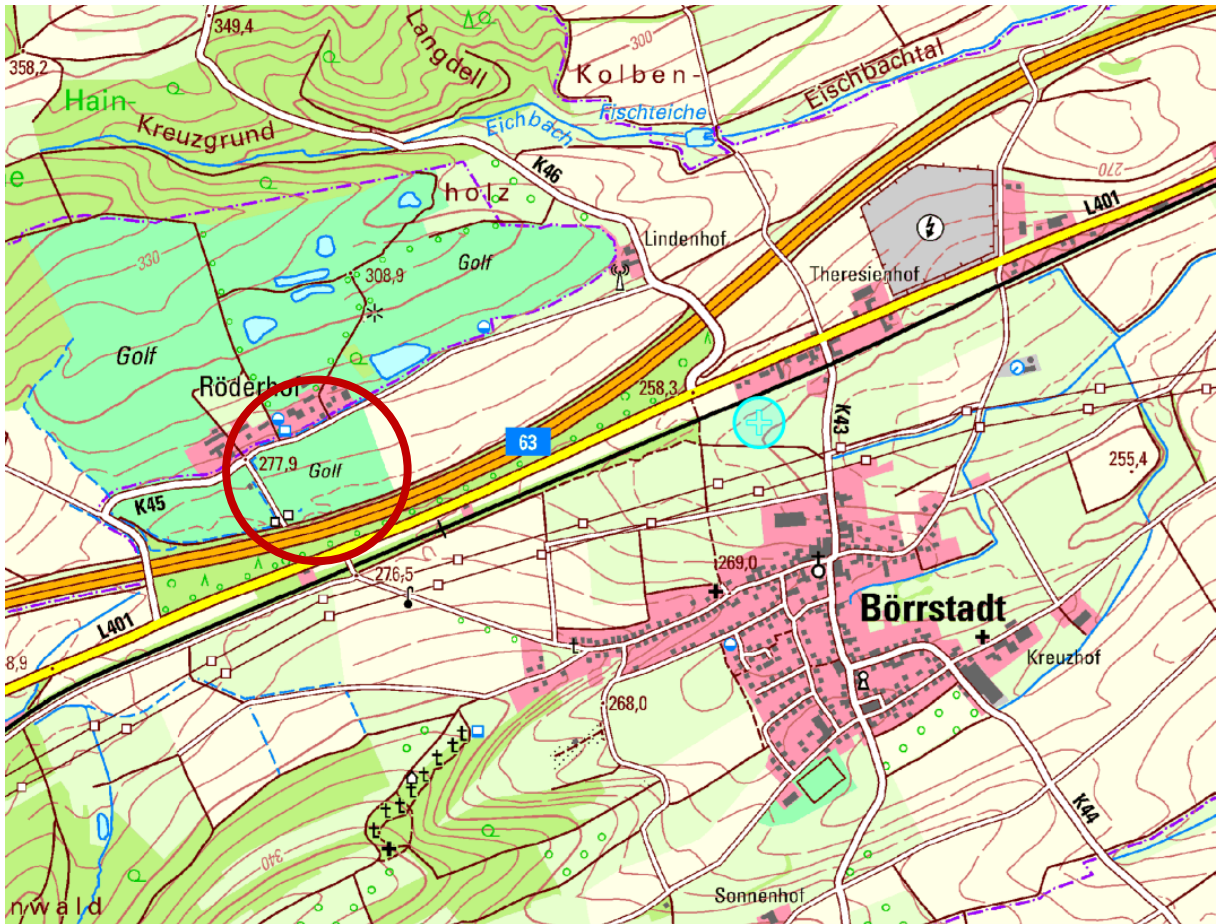


ORTSGEMEINDE BÖRRSTADT

Bebauungsplan „Golfpark am Donnersberg“; 1. Änderung



Begründung
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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Aufstellungsbeschluss.....	3
2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG.....	3
3. Planungserfordernis	4
3.1 Allgemeines	4
3.2 Gründe für die Änderung.....	4
4. Angaben zum Plangebiet.....	5
4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
4.2 Bestandssituation.....	5
4.2.1 Nutzungsstruktur	5
4.2.2 Verkehrliche Erschließung	5
4.2.3 Ver- und Entsorgung	5
4.2.4 Landespflegerische Situation	5
4.2.5 Altlasten, Altablagerung und Verdachtsflächen	5
4.2.6 Bodentragfähigkeit	5
4.2.7 Archäologie	5
4.3. Planungsvorhaben	6
4.4. Entwässerungskonzeption	7
5. Übersicht über die Änderungen	9
6. Auslegung	19
6.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	19
6.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	19
7. ABWÄGUNG	19
7.1. Allgemeines	19
7.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung.....	19
8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	19
8.1 Auswirkungen auf die Umwelt	19
8.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	20
9. Flächenstatistik.....	21
10. REALISIERUNG.....	21
11. KOSTEN	21

Anhang

Anhang 1 Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Anhang 2 Faunistische Untersuchung inkl. Vegetationsaufnahme

1. ALLGEMEINES

In der nordwestlichen Gemarkung der Ortsgemeinde Börstadt wurde im Jahr 2002 der Bebauungsplan „Golfpark am Donnersberg“ zur Rechtskraft gebracht. Auf der Gesamtfläche wurde ein Golfplatz mit 18 Bahnen inkl. Übungsgelände und Clubhaus realisiert. Südlich des Clubhauses wurde auf dem Flurstück 2847 eine Fun-Golf Anlage realisiert.

Auf dem Flurstück 2847 soll nun eine Photovoltaik-Freiflächenanlage realisiert werden. Durch die Herstellung dieser wird die Fläche der derzeit ungenutzten Fun-Golf Anlage einer neuen Nutzung zugeführt.

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte nicht berührt werden, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfpark am Donnersberg“ in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Golfpark am Donnerberg“; 1. Änderung der Ortsgemeinde Börstadt ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Er umfasst die Flurstücksnummer 2847.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfpark am Donnersberg“ umfasst demnach nur einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Golfpark am Donnersberg“.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan „Golfpark am Donnerberg“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung beschlossen.

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Golfpark am Donnerberg“ wurde am 17.04.2023 vom Rat der Ortsgemeinde Börstadt gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 26.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Derzeit ist die betroffene Fläche im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler als Sondergebiet „Golfplatz“ dargestellt (vgl. Abbildung 1). Zurzeit ist die Voraussetzung, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB) nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan befindet sich allerdings gerade im Änderungsverfahren.

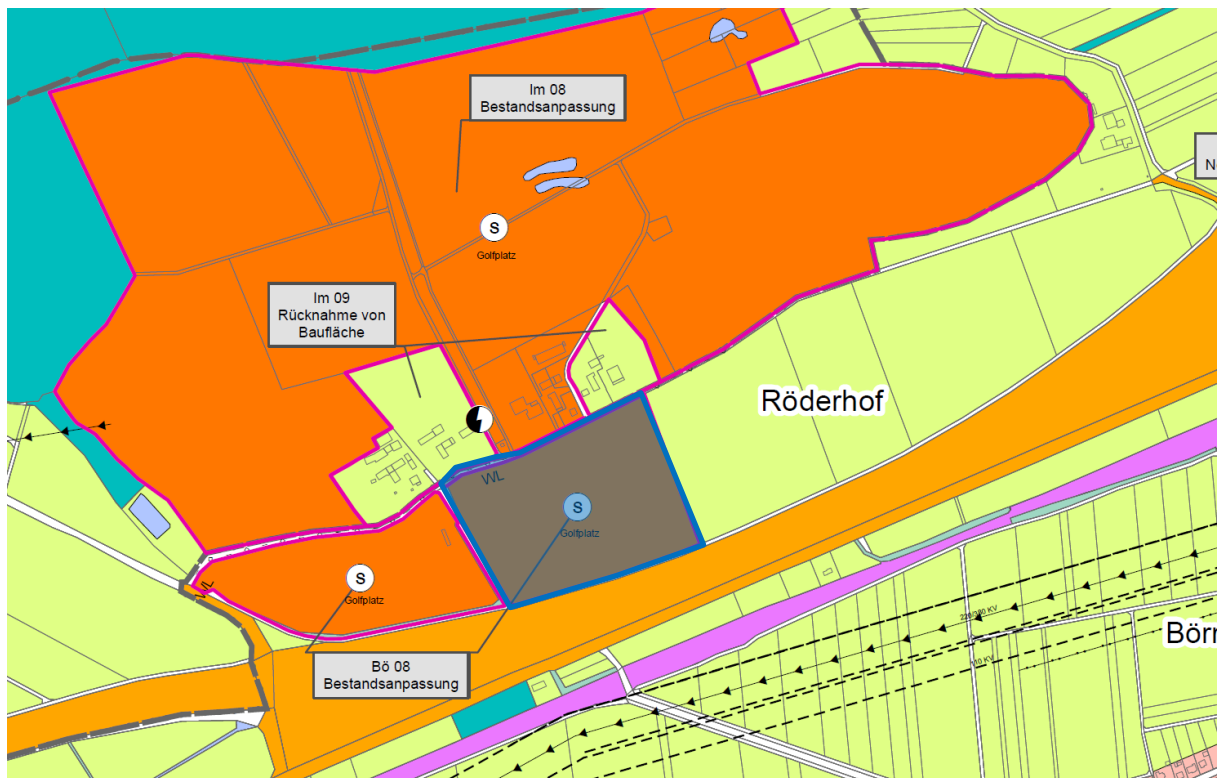


Abbildung 1 Auszug aus dem Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Winnweiler, Ortslage Börstadt Golfplatz

Das betroffene Flurstück wird im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet „Photovoltaik“ ausgewiesen. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird somit Rechnung getragen.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfpark am Donnerberg“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Gründe für die Änderung

Zur rechtlichen Sicherung der geplanten Realisierung der Photovoltaik-Freiflächenanlage und der Vermeidung wirtschaftlicher und sozialer Härten, werden die zeichnerischen und textlichen Änderungen erforderlich. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Golfpark am Donnersberg“ müssen aufgrund der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage erweitert bzw. angepasst werden.

4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 6,2 ha.

4.2 Bestandssituation

4.2.1 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfpark am Donnersberg“ liegt im Norden der Gemarkung Börstadt und grenzt im Süden an die Bundesautobahn A 63 an. Das Plangebiet wurde ursprünglich als Fun-Golf Anlage genutzt. Derzeit liegt die Fläche brach.

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Fläche wird durch die im Norden verlaufende Fortführung der K45 erschlossen. Die innere Erschließung wird voraussichtlich über einen mittig gelegenen Wirtschaftsweg erfolgen.

4.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Fläche wurde, wie oben beschrieben, ursprünglich als Fun-Golf Anlage genutzt. Dementsprechend wurde die Fläche modelliert. Es wurden als Golf-Hindernisse Hügel, Senken und kleine Wasserläufe hergestellt. Diese nehmen neben dem auf der Fläche anfallenden Oberflächenwasser auch das überschüssige Oberflächenwasser aus den nördlich und westlich angrenzenden Flächen auf. Durch die Überplanung der Fläche ist die Entwässerungssituation neu zu betrachten (s. Kapitel 4.4 – Entwässerungskonzept).

4.2.4 Landespflegerische Situation

Bei der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 Abs. 1 BauGB kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes als Anlage zur Begründung abgesehen werden. Jedoch werden die landespflegerische Situation sowie die Aussagen zum Natur- und Artenschutz als Anhang zur vorliegenden Begründung dargelegt und erläutert (s. Anhang 1 + 2).

4.2.5 Altlasten, Altablagerung und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit hauptsächlich als Freifläche bzw. als Fun-Golf Anlage genutzt. Über Altlastverdachtsflächen im Bereich des Änderungsbereiches liegen derzeit keine Kenntnisse vor.

4.2.6 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage ein Baugrundgutachten empfohlen.

4.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

4.3. Planungsvorhaben

Auf dem Flurstück 2847 soll eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden. Die derzeitige Planung sieht eine maximal Modulfäche von 2,7 ha vor. Das Flurstück wird komplett umzäunt. Die innere Erschließung soll über einen Fahrweg vom nördlichen Gebietsrand ungefähr in der Mitte der Parzelle erfolgen. Zum Betrieb der Freiflächenanlage ist die Errichtung von zwei Trafostationen notwendig (vgl. Abbildung 2).

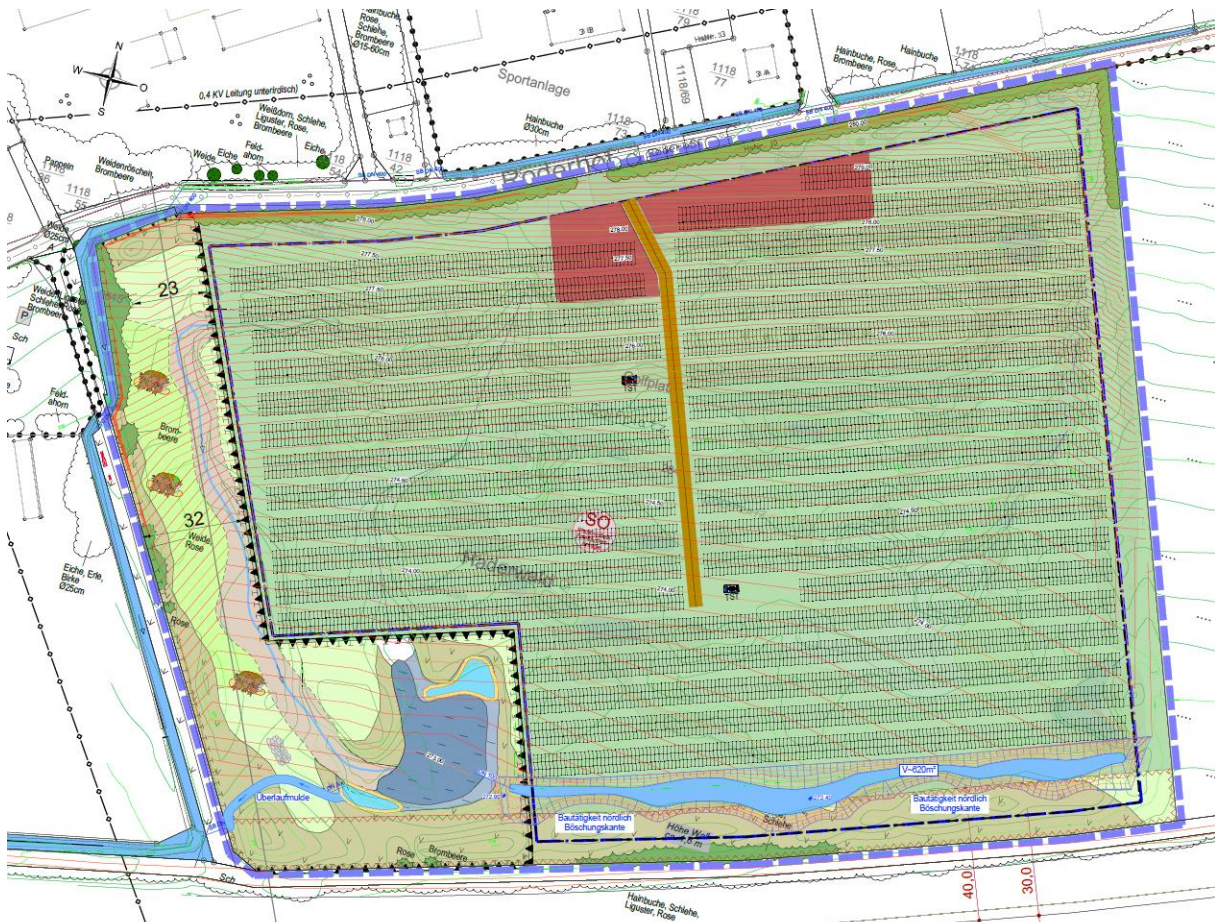


Abbildung 2 Auszug Entwurf Belegungsplan (Eigene Darstellung WVE GmbH KL, 2024)

Die einzelnen Modultische sollen bis zu einer Höhe von maximal 3m aufgeständert werden, die Neigung soll maximal 20° betragen (vgl. Abbildung 3).

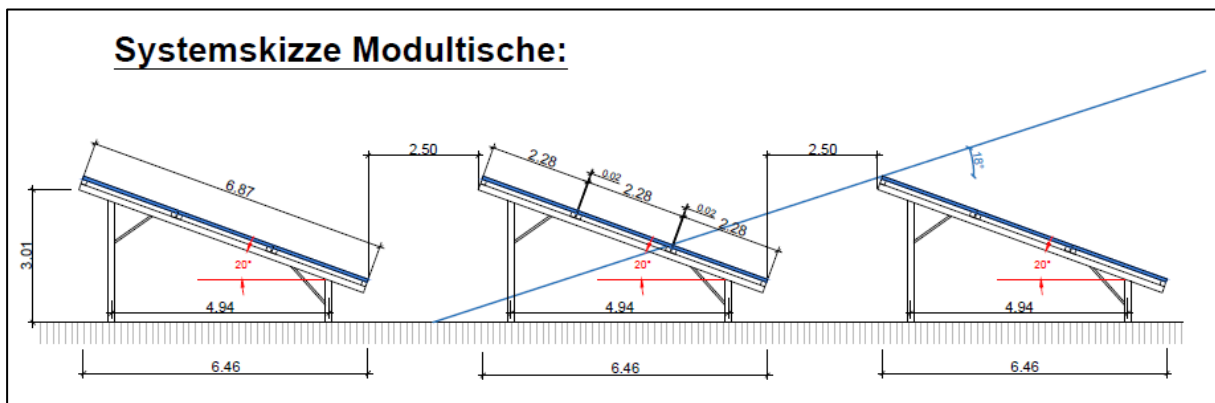


Abbildung 3 Systemskizze Modultische (Eigene Darstellung WVE GmbH KL, 2023)

4.4. Entwässerungskonzeption

Durch die Umnutzung des Geländes für Photovoltaik und der damit einhergehenden Modellierung des Geländes müssen heute vorhandene Erhebungen und Mulden sowie kleine Vertiefungen ausgeglichen werden. Auf fast der gesamten Fläche werden also erdbautechnische Maßnahmen erforderlich. Vorhandene Mulden und Gräben sowie kleine Tümpel können nicht erhalten werden. Auch die temporäre Speisung von Gräben durch Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Bereich nördlich der Zufahrtstraße wird unterbrochen. Damit wird die Neuordnung der Oberflächenwasserableitung notwendig.

Das Gelände fällt generell von Norden nach Süden. Im Norden wird es durch die Zufahrtstraße zum Golfplatz Röderhof begrenzt. Südlich befindet sich ein Wirtschaftsweg sowie daran anschließend die Autobahn A 63. Im nördlichen Bereich fällt das Gelände von Osten nach Westen, während im südlichen Bereich das Gefälle dreht.

Das anfallende Oberflächenwasser soll im Bereich des Golfplatzes bleiben. Zum einen ist die Bereitstellung von feuchten Bereichen wie Mulden und Tümpel für Amphibien vorgesehen. Außerdem soll bei vermehrt anfallenden Regenwassermengen das Wasser so abgeleitet werden, dass es durch den Golfplatzbetreiber genutzt werden kann. Um also später vom Gelände der PV-Anlage kein Oberflächenwasser auf die landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich zu leiten, wird im Rahmen der Geländemodellierung die Verwindung des Geländes ausgeglichen. Auch am südlichen Rand wird durch entsprechende Modellierung mit einer Anhebung des Geländes am östlichen und südöstlichen Rand das Gefälle nach Westen geneigt.

Zunächst sollen Feuchtbereiche geschaffen werden. Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers ist deshalb am südlichen Rand unmittelbar an die dort vorhandenen kleinen Hügel die Anlage einer langgestreckten Mulde vorgesehen. Diese ist naturnah in wechselnder Breite und ohne Sohlgefälle geplant. Damit wird sichergestellt, dass Amphibien Raum zum Rückzug erhalten. Gespeist wird diese Mulde nur bei Regen. Sie erhält ein mögliches Rückhaltevolumen von rund 620m³. Der Überlauf ist nach Westen zu den vorhandenen Entwässerungseinrichtungen geplant (vgl. Abbildung 4).



Abbildung 4 Detailansicht Überlaufmulde im Südwesten des Plangebietes (Eigene Darstellung WVE GmbH KL, 2024)

Vor dem Überlauf wird als Ersatz für einen der vorhandenen Tümpel ein neuer Tümpel angelegt. Ein zweiter kleiner Tümpel im östlichen Bereich der Fläche wird nur temporär erhalten und nach den durch den Artenschutz vorgesehenen Maßnahmen verfüllt. Der innerhalb des Geländes im westlichen Bereich von Nord nach Süd zu dem genannten Tümpel verlaufende Graben wird aufgefüllt; der Graben wird weiter nach Westen in den Grünstreifen zwischen PV-Anlage und vorhandenem Weg verlegt; damit wird die Ableitung von anfallendem Wasser zu dem neu anzulegenden Tümpel gesichert. Bei großen anfallenden Wassermengen kann über eine Überlaufmulde der Ablauf von überschüssigem Wasser zu dem vorhandenen Durchlass DN 400 am südwestlichen Rand zum vorhandenen Graben erfolgen.

Es erfolgt auf dem Gelände keine Versiegelung. Bisher versiegelte Flächen im Norden werden aufgebrochen. Ein Ausgleich der Wasserführung gemäß § 28 LWG Rheinland-Pfalz ist nicht notwendig. Mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Wasserbehörde und Untere Naturschutzbehörde, wurde abgestimmt, dass für die geplanten Maßnahmen voraussichtlich keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wird. Die vorhandenen Gräben und Mulden sind durch bautechnische Eingriffe entstanden.

5. ÜBERSICHT ÜBER DIE ÄNDERUNGEN

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
------------------	------------

6. AUSLEGUNG

6.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Wird nach Durchführung ergänzt.

6.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Wird nach Durchführung ergänzt.

7. ABWÄGUNG

7.1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

7.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

Wird nach Durchführung ergänzt.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorliegende Planung sieht im nördlichen Bereich der Gemarkung Börstadt die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage vor. Für das Vorhaben erfolgt eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Golfpark am Donnersberg“.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an den Flächen des hiesigen Golfclubs an, im Osten an Ackerflächen und im Süden an einen Gehölzstreifen entlang der Autobahn BAB 63.

Die vorliegende Änderungsplanung umfasst eine Gesamtfläche von rd. 6,2 ha. Aktuell stellt das Plangebiet einen Fun-Golfplatz dar, welcher bereichsweise Verbrachungstendenzen aufweist. Die Grünflächen im Plangebiet besitzen jedoch eine wiesenartige Ausprägung und werden augenscheinlich sporadisch gepflegt. Die Böschungsstrukturen werden von Gräser- und Krautfluren eingenommen.

Teil der Gestaltung des Golfplatzes beinhaltet zudem die Anlage von zahlreichen Stillgewässern mit unterschiedlicher Größe und von Mulden und Gräben. Bis zum Spätsommer 2023 führten die Stillgewässer Wasser, danach vertrockneten sie.

Das Plangebiet bietet einen Lebensraum für einige Vogelarten der Kulturlandschaft wie auch für die planungsrelevanten Tierarten Wechselkröte und Zauneidechse. Das Vorkommen der

Tiere wurde im Rahmen von faunistischen Untersuchungen durch das Büro LF-PLAN ermittelt.

Für die vorliegende Planung sind keine Fundamente für die Aufstellung der Photovoltaikmodule notwendig. Das Rahmengerüst der Module wird in den Boden gerammt, hierdurch entstehen keine Versiegelungen. Im Plangebiet werden sich daher einzig durch die Zuwegung (Schotterweg) und die Trafostationen Versiegelungen ergeben. Insgesamt erfolgt jedoch durch die Entfernung eines Parkplatzes und einer betonierten Fläche eine Entsiegelung in Höhe von ca. 35 m². Die Planung bedingt aber eine Planierung und Einebnung der Geländegestalt, was zu einem Verlust der Vegetationsdecke und teilweise zu einem Verlust der vorhandenen Gewässer- bzw. Bodenstrukturen führen wird. Hiermit entfällt auch die Lebensraumfunktion der vorhandenen Biotope für Vögel, Insekten usw.

Durch das Vorhaben sind Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes, der biologischen Vielfalt und des Landschaftsbildes zu verzeichnen. Es gehen Gräser- und Kräuterfluren, wiesenartige Grasflächen, Gewässerstrukturen und Gehölzbestände verloren. Die anthropogene Überprägung des Plangebietes durch die Aufstellung von Modulen wird zu einer Beeinträchtigung des lokalen Landschaftsbildes führen.

Es sind negative Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten zu verzeichnen. Es ist daher mit dem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs 1. Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen. Von der Planung betroffen sind die Tiergruppen der Vögel, Amphibien und Reptilien. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen zur Durchführung der Rodung/Räumung des Plangebietes, der Umsetzung von Individuen sowie der Herstellung von neuen strukturreichen Lebensräumen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Tiergruppen gegeben, sodass ein Eintritt der Verbotstatbestände vermieden werden kann.

Zur Minimierung der Auswirkung der Planung auf die Tierwelt und zur Schaffung von neuen Lebensräumen wird die Etablierung von kräuterreichen Vegetationsflächen und die Anpflanzung von Gehölzhecken festgesetzt. Darüber hinaus wird vorgegeben, dass die geplante Entwässerungsmulde naturnah zu gestalten ist. Hiermit wird das durch die Auffüllung der vorhandenen Stillgewässer entfallende ökologische Potenzial kompensiert. Im Westen wird zudem die Anlage von weiteren Kleinstgewässern festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass weiterhin Laichhabitate für die Wechselkröte vorhanden sind.

8.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Durch die Realisierung der PV-Freiflächenanlage wird die Gesamtwirtschaftlichkeit des Standortes erhöht.

9. FLÄCHENSTATISTIK

• <u>Gesamtgröße Änderungsbereich:</u>	ca.	<u>62.173</u> m ²	100 %
Sondergebiet PV	ca.	46.857 m ²	75,4 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	12.801 m ²	20,6 %
Rückhaltemulde	ca.	2.515 m ²	4 %

10. REALISIERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfpark am Donnersberg“ ermöglicht die umgehende Realisierung der Photovoltaik Freiflächenanlage.

11. KOSTEN

Der Ortsgemeinde Börstadt entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:
Kaiserslautern, den 29.01.2024

WVE GmbH Kaiserslautern

H. Leidecker
Stadtplanerin AKRP