

Odernheim am Glan, 26.03.2026

Bebauungsplan „Solarpark Charlottenberg“

Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde: Charlottenberg



Verbandsgemeinde: Diez
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Verfasser: **Stephanie Schneider, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung**
Nadine Müller-Samet, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung
Martin Müller, Stadtplaner / B.Sc. Raumplanung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung, Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen. Dazu gehören insbesondere:

- Solarzellen und Module mit entsprechenden Aufstellvorrichtungen (Modultische),
- zugehörige technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Batteriespeicher, Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien, etc.),
- Einfriedungen,
- sowie Zufahrten und Wartungsflächen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Höhe der baulichen Anlagen von 4,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Modulunterkante muss einen Mindestabstand von 0,65 m zum Boden aufweisen. Bezugspunkt ist jeweils das anstehende Gelände.

Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von jeweils mindestens 3,00 m einzuhalten.

Die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche ergibt sich aus der projizierten Fläche sämtlicher aufgeständerter und punktförmig gegründeten Photovoltaikmodule, den flächig gegründeten Wechselrichter- und Trafostationen sowie den sonstigen Nebenanlagen. Als Bezugsfläche gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Abgrenzung des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik“ in Verbindung mit der darin festgesetzten Baugrenze. Umzäunungen und notwendige Erschließungswege können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, solange ggf. vorhandene Abstandsvorgaben zu benachbarten Nutzungen eingehalten werden.

Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Einfahrtbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Auflösend bedingte Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und S. 2 BauGB)

Die gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Nutzung mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist bis zur dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung bis zum vollständigen Rückbau der baulichen Anlagen zulässig. Das Vorhaben ist nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen. Bodenversiegelungen sind zu beseitigen. Die Baugenehmigungsbehörde soll die Einhaltung der Rückbauverpflichtung sicherstellen.

Als Folgenutzung werden für den gesamten Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt.

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

M1 – Entwicklung von extensivem Grünland im Bereich der PV-Anlage/Sondergebiet

Die Fläche innerhalb des Sondergebiets ist vollständig als Grünland zu entwickeln und dauerhaft während des Anlagenbetriebs durch Mahd/Mulchmahd und/oder Beweidung (bspw. mittels Schafe; ganzjährig oder teilweise) extensiv zu pflegen. Ausgenommen hiervon sind die punktförmigen Versiegelungen durch die Fundamente der Modultische, notwendige Trafostationen bzw. Wechselrichter, Zuwegungen sowie für sonstige Bepflanzungen vorgesehene Bereiche. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist nicht zulässig. Für die Ansaat der Bereiche zwischen den Modulreihen ist gemäß § 40 BNatSchG autochthones Saatgut des Vorkommensgebietes 7 „Rheinisches Bergland“ zu verwenden. Alternativ ist eine Mahdgutübertragung aus einer geeigneten Spenderfläche möglich. Unter den Modultischen ist keine Ansaat mit autochthonem Regio-Saatgut erforderlich.

M2 – Heckenpflanzungen entlang der Einfriedung

In den Bereichen, die in der Planzeichnung als M2 gekennzeichnet sind, ist eine zweireihige Gehölzeingrünung (versetzte Anordnung der Gehölze) als Sichtschutz anzupflanzen.

Es sind standorttypische Bäume und Sträucher des Vorkommensgebietes 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter Pflanzenarten ist der Pflanzliste zu entnehmen.

Als Sichtschutz ist eine bis zu 5 m breite sowie bis zu 3,5 m hohe, zweireihig auszubildende Heckenpflanzung mit heimischen, standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste herzustellen. In der Reihe ist ein Pflanzabstand von 1,50 m zu gewährleisten. Zwischen den Reihen ist ein Pflanzabstand von 1,0 m einzuhalten (versetzte Anordnung der Gehölze). Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind artgleich zu ersetzen. Eine regelmäßige Pflege mit Rückschnitt der Gehölze ist zulässig.

Die Abstandsvorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes (§§ 44 – 47) sind einzuhalten. Weiter ist stets ein Abstand von mindestens 6,5 m zum äußeren Fahrbahnrand der K 22 einzuhalten.

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Zum Schutz der Insekten und Verringerung der Anlockwirkung und Lichtirritationen sind für eine evtl. erforderliche Straßen-, Wege- und Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem Blauanteil (z.B. LED-Lampen: Lichttemperatur max. 2.400 K) zu verwenden. Zudem sind nur solche Lampen zu verwenden, die eine Lichtabstrahlung nach oben verhindern (keine Kugelleuchten, o.Ä.). Da die Wärmeentwicklung am Leuchtmittel eine Gefahr für Insekten darstellt, sollten geschlossene Lampengehäuse verwendet werden.

Verringerung von Versiegelung

Erschließungsanlagen (Wege, Wendeflächen, etc.) sind als Schotterstraßen mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

Gestaltung der Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Photovoltaikanlage ist ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun mit Übersteigschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und Boden einzuhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

ENTWURF

HINWEISE

V5 – Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Die Versickerung soll breitflächig, ausschließlich über die belebte Bodenzone erfolgen.

Es soll sichergestellt werden, dass keine Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund von Niederschlagswasser entstehen können (§ 37 WHG).

V6 – Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Einsatz von wassergefährdenden Stoffen (etwa aufgrund der Wechselrichter sowie Trafostationen) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Die Errichtung von Solaranlagen soll in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Unter anderem sollen keine Trafostationen oder Batteriespeicher in den Abflussbahnen und von Starkregen betroffenen Bereichen errichtet werden.

V4 – Boden und Baugrund

Die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind einzuhalten (insb. BBodSchG, BBodSchV). Darüber hinaus sind auch die einschlägigen DIN-Normen für die Boden- und Oberbodenbearbeitung sowie der Bodenverwertung, sofern erforderlich, zu beachten (z.B. DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 1054).

Landesbetrieb Mobilität Diez

Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mittels geeigneter Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

V7 – Archäologie und Denkmalschutz

Bei konkretem Verdacht auf archäologische Befunde wird sich der Entwickler im Zuge der Baugenehmigungsplanung erneut mit der GDKE in Verbindung setzen und bei Bedarf entsprechende Voruntersuchungen unternehmen.

Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) bei archäologischen Funden. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

Bergbau / Altbergbau

Spätestens bei im Rahmen des geplanten Bauvorhabens auftretenden Indizien für Bergbau wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz können den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> entnommen werden.

V8 – Bauzeitenregelung / Unattraktivgestaltung für Feldlerchen

Die Bauarbeiten haben ausschließlich innerhalb des Zeitraums Anfang August bis Ende März stattzufinden, um eine baubedingte Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG) von Feldlerchen zu vermeiden.

Liegt der Beginn der Bauarbeiten im konfliktfreien Zeitraum und werden die Arbeiten kontinuierlich weitergeführt (sogenannter „vorfristiger Baubeginn“), besteht für Bodenbrüter eine Vergräuerungswirkung, sodass sie sich i.d.R. nicht im Vorhabenbereich oder in unmittelbar angrenzenden Strukturen ansiedeln. Unter diesen Umständen sind Bautätigkeiten auch innerhalb der Sommermonate (nach dem 1. April) zulässig.

Um eine Ansiedlung von Bodenbrütern zusätzlich zu vermeiden, sollten die Eingriffsflächen während der Wintermonate entwertet und ab spätestens Ende Februar bis vor Baubeginn kontinuierlich unattraktiv gestaltet werden. Dafür müssen die Bereiche während der Revierbildung von Bodenbrütern vegetationsfrei sein. Dies kann erfolgen:

- auf Ackerstandorten durch das regelmäßige Umbrechen (z. B. Grubbern) der Vegetation.
- auf Grünlandstandorten durch regelmäßiges Mulchen.
- durch Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen in regelmäßigen Abständen von höchstens 15 m mit daran befestigten, mind. 1,5 m langen und im Wind flatternden Absperrbändern („Flutterband“)
- Der Einsatz von Herbiziden ist in jedem Fall zu unterlassen.

Die Funktionalität der Vermeidungsmaßnahme (Unattraktivgestaltung) soll durch eine versierte Fachkraft (Umweltbaubegleitung) überwacht und dokumentiert werden.

Auf die Durchführung der Vermeidungsmaßnahme kann verzichtet werden, wenn durch konkrete Erfassungen vor Baubeginn Vorkommen von Bodenbrütern im Plangebiet und dessen Nahbereich ausgeschlossen werden können.

V9 – Bauausschlusszeiten/ Horstschutzzone für den Rotmilan

Die Bauarbeiten haben im Hinblick auf eine baubedingte Brutplatzaufgabe / -abbruch im Umkreis von 300 m zum Rotmilanbrutplatz außerhalb dessen Revierbesetzungs- und Brutphase (Anfang März bis Ende Juni) zu erfolgen. Für die Monate Anfang März bis Ende Juni gilt daher eine Horstschutzzone von 300 m um den Rotmilanbrutplatz. Im Optimalfall werden die Arbeiten in den Wintermonaten durchgeführt. Auf die Maßnahme kann verzichtet werden, insofern durch eine ornithologisch versierte Person nachgewiesen werden kann, dass der Horst im Jahr des Baus nicht mehr vorhanden bzw. nicht besetzt ist.

V10 – Umweltbaubegleitung

Es wird empfohlen, im Rahmen der Baugenehmigung für die gesamte Bauphase eine schutzgutübergreifende Umweltbaubegleitung zu beauftragen, um eine zulassungskonforme Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Leitungen Syna GmbH

Unmittelbar angrenzend zum Geltungsbereich verlaufen Erdkabel der Syna GmbH. Diese bestehenden und geplante Versorgungseinrichtungen sind bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen bzw. der Bestand zu erhalten.

Auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) wird hingewiesen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, muss die beauftragte Bau-firma vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abholen.

Die Anknüpfung an das Stromversorgungsnetz richtet sich nach der tatsächlichen Einspeiseleistung der PV-Anlage und wird nach Antragstellung an den Netzbetreiber benannt. Für die Verlegung der dazu erforderlichen Kabel ist eine gesicherte Leitungstrasse erforderlich.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Vor Baumaßnahmen ist daher die genaue Lage des vorhandenen Leitungsbestands abzufragen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Aktuelle Pläne sind per Mail an planauskunft.mitte@telekom.de oder unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erhältlich.

In Teilbereichen des Planbereiches befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist die Telekom sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten. Bei notwendigen Änderungen an den bestehenden Kabeln ist die Telekom zu kontaktieren. Eigenmächtige Veränderungen sind unzulässig.

Eine rechtsverbindliche Einweisung ist vor Baubeginn bei der Telekom einzuholen.

Externe vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für sechs Reviere der Feldlerche

Trotz der gutachterlichen Annahme, dass Solarparks unter bestimmten Voraussetzungen eine Eignung als Lebensraum für die Feldlerche aufweisen (vgl. BÜRO STRIX 2026), ist nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine im Umweltbericht unter Kapitel 5.4 beschriebene, externe vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für sechs Reviere der Feldlerche umzusetzen, damit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Die genauen Anforderungen an geeignete Flächen sind dem Umweltbericht unter Kapitel 5.4 zu entnehmen. Die Flächenauswahl wurde von der Unteren Naturschutzbehörde überprüft und ebenfalls im Umweltbericht dargelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.