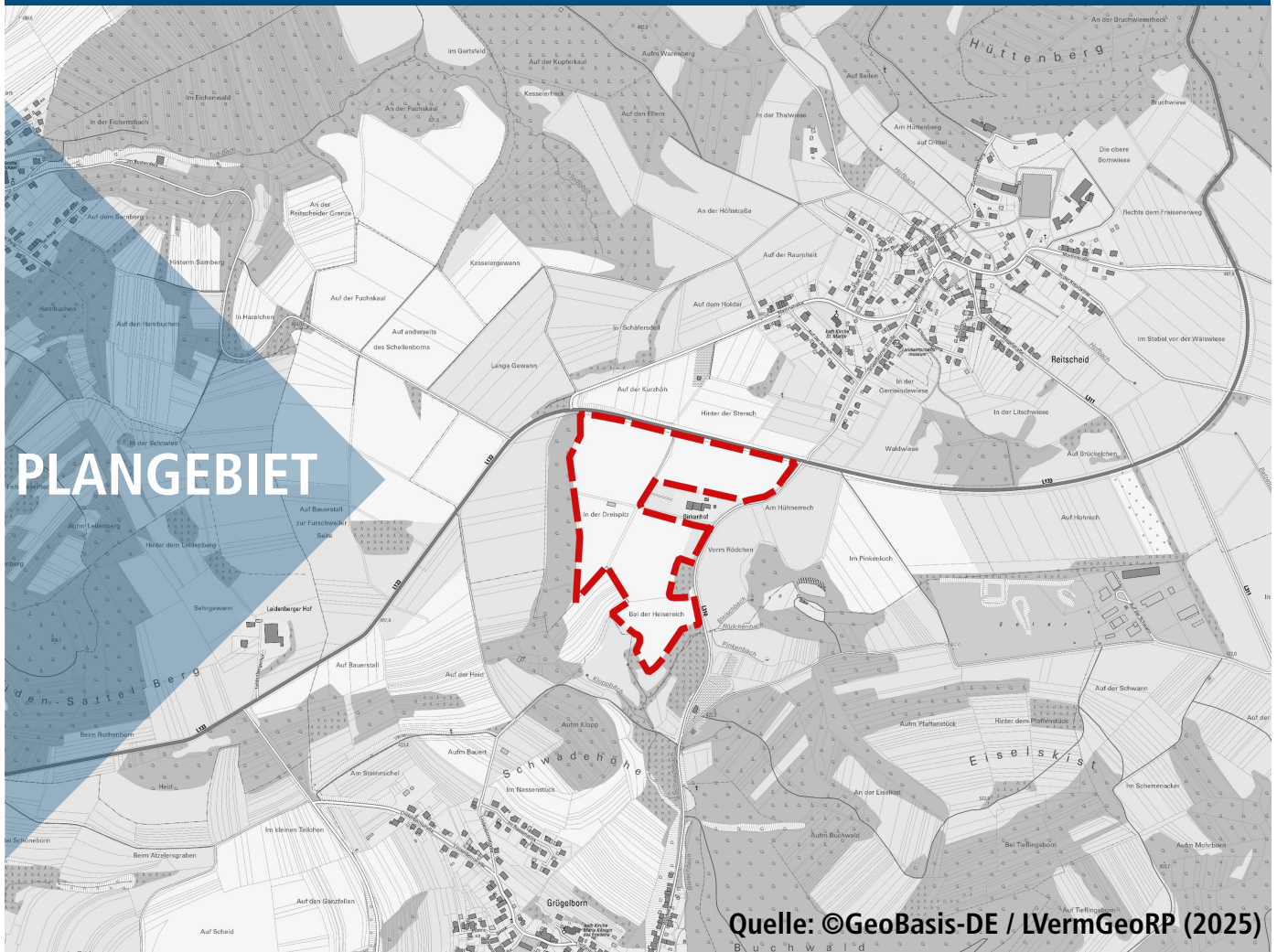


Teil B: Agri-PV Wendalinushof, Reitscheid

Bebauungsplan in der Gemeinde Freisen, Ortsteil Reitscheid



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Freisen
Schulstraße 60
66629 Freisen

Stand der Planung: 03.11.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Freisen, den ____.

Der Bürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70

email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1. Sonstiges Sondergebiet 1, Zweckbestimmung „Agriphotovoltaik-Freiflächenanlage“	<p>Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet Gebiet mit der Zweckbestimmung „Agriphotovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Gebiet für die Errichtung einer vertikalen bodennahen Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage nach den Anforderungen der DIN SPEC 91434 (Bewirtschaftung zwischen den Agri-PV-Anlagenreihen).</p> <p>zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-Anlage) mit bifacialen Solarmodulen, die senkrecht und in Reihen aufgestellt sind. - Einfriedungen mit Solarmodulen, zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-Anlage) die senkrecht aufgestellt sind (sogenannter „Solarzaun“). - Alle zum Betrieb der Photovoltaik-Anlage erforderlichen Anlagen, Funktionen, Bauteile, Zufahrten, Zuleitungen, Zuwegungen, Zäune, Wechselrichter, Transformatoren, Überwachungskameras. - Untergeordnete Anlagen zur Speicherung von elektrischer Energie. - Alle zur Entwässerung des Plangebietes notwendigen Infrastrukturen (z.B. Entwässerungsrinnen, -becken und -mulden) samt Zubehör. - Landwirtschaftliche Nutzung unter und zwischen den Solarmodulen. 	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Photovoltaikmodule dürfen maximal 4 m über das heutige Gelände hinausragen. Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Alle sonstigen Anlagen und Nebenanlagen (z.B. Trafogebäude) dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Anlagen für den Blitzschutz und Kameramasten zur Überwachung des Geländes dürfen eine Höhe von max. 8 m aufweisen.</p> <p>Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante. Die natürliche Geländeoberkante wird in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellt (Laserdaten Saarland, Quelle: ©GeoBasis-DE / LVGL-SL 2025, dl-de/by-2-0, https://www.saarland.de/lvgl/DE/home [Daten bearbeitet] Stand: 06.05.2025). Zwischenwerte sind zu interpolieren.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Modulfläche als projizierte überbaubare Fläche auf 0,1 festgesetzt. Die GRZ bezieht sich auf das gesamte Sonstige Sondergebiet. Als überbaute Fläche wird die durch die Module überdeckte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche verstanden</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3. Grundfläche	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die maximal versiegelbare Grundfläche (tatsächliche Bodenversiegelung durch Rammpfosten der Untergestelle, Wechselrichter, Transformatoren, Übergabestation, Zaunpfosten u.ä.) darf insgesamt maximal 5.000 qm betragen.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die PV-Modultische, Wechselrichter, Speicher-Anlagen, Einfriedungen und Zäune sind innerhalb der im Plan definierten Baugrenzen zu errichten.</p> <p>Des Weiteren dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO errichtet werden, insbesondere zur Entwässerung des Plangebietes notwendige Entwässerungsbecken, -gräben und -mulden samt Zubehör, sowie Zuwegungen, Zuleitungen und Kameramasten.</p> <p>Innerhalb der Überlagerung mit der nachrichtlich übernommenen Baubeschränkungszone dürfen nur Zäune, Einfriedungen mit seitlich aufgeständerten Solarmodulen ("Solarzaun"), Entwässerungsanlagen, Zuwegungen und Zuleitungen errichtet werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Ein- und Ausfahrt)	<p>Siehe Plan.</p> <p>Ein- und Ausfahrten des Solarparks sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldwirtschaftsweg	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die bisherigen Feldwirtschaftswege werden im Bestand übernommen. Die Errichtung von Toranlagen ist zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. Versorgungsflächen / -anlagen	<p>Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1	<p>Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.2	<p>Bodenpflege (V 1): Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in einem nutzbaren Zustand zu erhalten. Bei den Bodenarbeiten sind die Anforderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ einzuhalten.</p> <p>Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind die einschlägigen Schutzmaßnahmen gemäß dem Stand der Technik umzusetzen. Betankungen und die Lagerung von Kraftstoffen, Hydraulik- und Mineralölen sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen erlaubt.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.3	Reduzierung der Versiegelung (V 2): Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Soweit befestigte Zu- und Abfahrten erforderlich sind, sind diese ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenes Wabenfugenpflaster etc.) und mit versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.4	V5: Schaffung von Kleinstrukturen An drei Stellen sind im Geltungsbereich Lesesteinhaufen zur Anreicherung der Biotopstruktur anzulegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.5	V6: Ökologische Baubetreuung Die Umsetzung der Maßnahme ist von einer ökologischen Baubetreuung zu begleiten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.6	V7: Extensivierung einer Wiese Als zusätzlicher ökologischer Ausgleich ist die im östlichen Geltungsbereich liegende Wiese zu extensivieren. Die Fläche ist zukünftig 1-2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist auszutragen. Der Einsatz von Dünger- oder Pestiziden ist unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8. Rückbauverpflichtung und Folgenutzung	Die festgesetzten Nutzungen sind nur so lange zulässig, wie die Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage betrieben wird. Nach Betriebsende ist diese innerhalb von zwei Jahren einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente zurückzubauen. Ein Repowering der Anlage gilt nicht als Betriebsende und bleibt von der Rückbauverpflichtung unberührt. Als Folgenutzung wird innerhalb des Sonstigen Sondergebietes eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.	§ 9 Abs. 2 BauGB
9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 7 BauGB
10. Örtliche Bauvorschriften (V3)	Zäune um die Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Die Zaunanlage um die Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage ist so zu gestalten, dass sie für Klein- und Mittelsäuger durchlässig ist. Auf Sockelmauern sollte aus Gründen der Durchlässigkeit grundsätzlich verzichtet werden. Die geplante Sicherheitszaun ist so anzulegen, dass er für Mittel- und Kleinsäuger passierbar ist, d.h. mit einer Bodenfreiheit von 0,15 bis 0,20 m (V 3), alternativ wird eine ausreichende Maschenweite gewährleistet. Zulässig sind Zaunkonstruktionen aus statisch steifen Stabmatten, Weidezäune, Wildschutzzäune oder aus Solarmodulen, zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-Anlage) die senkrecht aufgestellt sind (sogenannter Solarzaun“). Maschendrahtzäune oder ein Übersteigschutz sind nicht zulässig.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
11. Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 Abs. 4 BauGB
11.	Waldabstand 30m Bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ist ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten.	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 3 LWaldG
11.2	Baubeschränkungszone L 330/L 133 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Landstraßen I. Ordnung (L133) und bis zu 15 m bei Landstraßen II. Ordnung (L310), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Dies gilt nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 StrG SL
12 Hinweise		

12.1	<p>Altlasten</p> <p>Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.</p>	
12.2	<p>Kampfmittel</p> <p>Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder es ist wahrscheinlich eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen (Pflicht: siehe Denkmalschutz).</p>	
12.3	<p>Bodenschutz</p> <p>Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt teilweise in Bereichen mit potenzieller Erosionsgefährdung durch Niederschläge, teils sogar hoher Erosionsgefährdung nach der GAP-Konditionalitäten-Verordnung vom 9. Dezember 2022. Die Brachstreifen unterhalb der Modulreihen wirken erhöhter Erosion entgegen. Im Rahmen der Planverwirklichung wird durch einen Bewirtschaftungsvertrag die Berücksichtigung der Bodenbeschaffenheit durch eine erhöhte Bodenbedeckung und optimierte Verwurzelung angestrebt.</p>	
12.4	<p>Denkmalschutz</p> <p>Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.</p>	
12.5	<p>Starkregen / Hochwasserschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. - Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. - Da bislang kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept existiert, sind aktuell neben den allgemeinen Vorkehrungen im Rahmen der Bauleitplanung zum wassersensiblen Planen keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen. 	

12.6	Reinigung der Module - Soweit erforderlich erfolgt eine Reinigung der Module mit umweltschonenden Reinigungsmitteln, vorzugsweise mit Wasser.	
12.7	Deutsche Telekom Technik GmbH Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es ist zu beachten: Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11 - Bauleitplanung, Schreiben vom 17.07.2025.	
12.8	energis-Netzgesellschaft mbH Im genannten Geltungsbereich befindet sich ein Niederspannungskabel der energis für das ein Schutzstreifen von 1,0m gilt. Es ist zu beachten: energis-Netzgesellschaft mbH, Schreiben vom 18.07.2025 ist zu beachten.	
12.9	WVW Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH Es befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung inkl. Hydrant und Zählerschacht der WVW im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs. Es ist zu beachten: WVW Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH, Schreiben vom 23.07.2025.	
12.10.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und Stellungnahmen ist in der Bauverwaltung im Rathaus der Gemeinde Freisen möglich.	