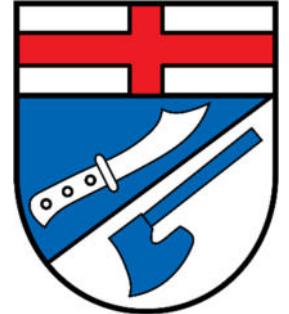


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## „Solarpark 1“

der Ortsgemeinde Reudelsterz



## Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde: Vordereifel  
Gemeinde: Reudelsterz  
Gemarkung: Reudelsterz  
Flur: 5

**Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: Juni 2025

**FWI Teamplan GmbH**

Brohltalstraße 10      Tel.: 02633/4562-0      E-Mail: [info@fwi-teamplan.de](mailto:info@fwi-teamplan.de)  
56656 Brohl-Lützing      Fax: 02633/4562-77      Internet: [www.fwi-teamplan.de](http://www.fwi-teamplan.de)



<b>Ortsgemeinde:</b>	<b>Reudelsterz</b>	
<b>Gemarkung:</b>	<b>Reudelsterz</b>	<b>Fluren:</b> <b>5</b>

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- 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)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrwWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, Kelberger Straße 26, 56727 Mayen während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe.....	1
1.3 Überbaubare Flächen und Nebenanlagen .....	2
<b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>2</b>
<b>3 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
3.1 Entwicklung einer artenreichen Ruderal- bzw. Grünlandfläche unter und zwischen den Modulen .....	3
3.2 Private Grünflächen „A“ i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	3
3.3 Private Grünflächen „B“ i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	4
<b>4 Hinweise .....</b>	<b>5</b>
4.1 Archäologie .....	5
4.2 Baugrund und Bodenschutz .....	5
4.3 Versorgungsträger .....	5
4.4 Hinweise zum Artenschutz (notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände) .....	5
4.4.1 Notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände .....	5
4.4.2 Weitere Maßnahmen für besonders geschützte Arten .....	6

Anlage: Pflanzliste

## 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Sonstiges Sondergebiet „Freiflächenfotovoltaik“**

§ 11 Abs. 2 BauNVO

In dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenfotovoltaik“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung, Erzeugung, Nutzung oder Speicherung solarer Strahlungsenergie dienen, insbesondere:
  - Fotovoltaik-Module mit entsprechenden Aufstellvorrichtungen (Modultische),
  - Alle zum Betrieb der Fotovoltaik-Anlage erforderlichen Anlagen und Bauteile, wie z.B. Zufahrten, Zuleitungen, Zuwegungen, Zäune/Einfriedungen, Wechselrichter, Speicher, Transformatoren, Ersatzteilcontainer, Überwachungskameras, befestigte Wartungsflächen
  - Batteriespeicher und Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus solarer Strahlungsenergie
  - Anlagen zur Reglung des Wasserabflusses.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO

Die Maße der baulichen Nutzung können den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt. Die Grundfläche wird durch die mit Fotovoltaikmodulen überstellte Fläche und die Fläche sonstiger baulicher Anlagen gem. Festsetzung Nr. 1.1 gebildet.

Die maximal versiegelbare Grundfläche (tatsächliche Bodenversiegelung durch Fundamente/Rammpfosten der Untergestelle, Transformatoren, Speicher, Übergabestation, Zaunpfosten, Zuwegungen etc.) darf insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup> betragen. (Anmerkung: Die Flächengröße für die versiegelbare Fläche wird im weiteren Planverfahren ggfs. angepasst.)

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Höhe der Fotovoltaikmodule und sonstiger baulicher Anlagen darf die als Höchstgrenze festgesetzte Höhe in den Nutzungsschablonen von 3,50 m nicht überschreiten.

Ausgenommen hiervon Transformatoren, Speicher, Übergabestation, diese dürfen eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten.

Anlagen für den Blitzschutz und Überwachungssysteme an Masten dürfen eine Höhe von maximal 8,5 m nicht überschreiten.

Einfriedungen und dazugehörige Toranlagen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt ist jeweils das derzeit vorhandene Gelände. Das vorhandene Gelände ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

### 1.3 Überbaubare Flächen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Die Abstände von Einfriedungen zu Wirtschaftswegen müssen nach § 42 LNRG mindestens 0,5 m betragen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan*

### Einfriedungen

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Wirtschaftswege) bis max. 2,5 m Höhe über natürlicher Geländeoberkante zulässig. Einfriedungen sind als lichtdurchlässige Zaunanlagen als Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun mit Übersteigschutz zu errichten.

Die Zaunanlagen müssen einen Abstand von mind. 15 cm zum neuen Gelände nach eventuellen Modellierungen einhalten.

### 3 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB

#### 3.1 Entwicklung einer artenreichen Ruderal- bzw. Grünlandfläche unter und zwischen den Modulen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Fläche unter und zwischen den Modulen innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist als artenreiche Ruderal- bzw. Grünlandfläche zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Ausgenommen werden können alle zum Betrieb der Photovoltaik-Anlage erforderlichen Anlagen und Bauteile, wie z.B. Zufahrten, Zuwegungen, Wechselrichter, Speicher, Transformatoren, befestigte Wartungsflächen, sowie Batteriespeicher und Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus solarer Strahlungsenergie.

Die Fläche ist mit einer standortgerechten Gras-/ Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 30 %) einzusäen. Dabei ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ zu verwenden.

Die Ruderal- bzw. Grünlandfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen. Folgende Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung sind zu beachten:

- einmalige Mahd pro Jahr (frühestens ab dem 15. Juli), Schnitthöhe mindestens 10 cm
- Entfernung des Mähgutes nach 2 bis 4 Tagen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Eine alternative Beweidung mit Schafen 2 x jährlich (Mitte Juni, Anfang/Mitte September, 4 - 5 Mutterschafe mit Lämmern pro ha und Tag) ist zulässig.

#### 3.2 Private Grünflächen „A“ i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der mit „A“ bezeichneten Grünfläche ist zum nördlich angrenzenden Feldweg sowie den westlich angrenzenden Flächen eine einreihige Sichtschutzhecke anzulegen.

Hierzu sind innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ insgesamt 80 standorttypische Sträucher anzupflanzen.

Der Pflanzabstand der Gehölze soll untereinander 1,5 m zwischen den Pflanzen betragen;

Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen und sollte zu gleichen Teilen berücksichtigt werden.

Dabei ist folgende Mindest-Pflanzqualität zu beachten:

Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

### **3.3 Private Grünflächen „B“ i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der mit „B“ bezeichneten Grünfläche ist zum östlich angrenzenden Feldweg eine Sichtschutzhecke anzulegen.

Hierzu ist innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine dreireihige Strauchpflanzung anzulegen

Der Pflanzabstand der Gehölze soll 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m zwischen den Pflanzen einer Reihe betragen; die Gehölze sollen im versetzten Raster angepflanzt werden.

Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen und sollte zu gleichen Teilen berücksichtigt werden.

Dabei ist folgende Mindest-Pflanzqualität zu beachten:

Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

## 4 Hinweise

### 4.1 Archäologie

Es können Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, unter oben angegebenen Kontakt zu informieren.

### 4.2 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Bauvorhaben (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

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) anzugeben. 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.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

### 4.3 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### 4.4 Hinweise zum Artenschutz (notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände)

#### 4.4.1 Notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

##### Vorgaben für die Baufeldherrichtung/ zeitliche Reglementierung der Bauarbeiten:

Alle Bautätigkeiten, darunter fallen auch Baufeldfreimachung (bauvorbereitende Maßnahmen) und Wegebau, finden außerhalb der Hauptbrutzeit von Bodenbrütern statt und sind daher nur in der Zeit vom 16.07. bis 28. / 29.02. des Folgejahres durchzuführen. Als Ausschlussfrist gilt der Zeitraum 01.03. bis 15.07. eines Jahres.

Sofern die Einhaltung der Bauzeitenregelungen nicht möglich ist, werden der Unteren Naturschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Beginn der Bautätigkeiten zum einen die betriebsbedingten Gründe durch den Antragsteller dargelegt, zum anderen wird durch eine artenschutzfachliche Umweltbaubegleitung fachlich dargestellt, wie Besatzkontrollen, Vergrämungsmaßnahmen und weitere Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist die Effizienz der Vergrämungsmaßnahmen durch eine von einem sachkundigen Ornithologen durchzuführende Besatzkontrolle zu verifizieren.

#### **Zeitliche Befristung bei Gehölzbeseitigungen**

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

#### **4.4.2 Weitere Maßnahmen für besonders geschützte Arten**

##### **Einhaltung eines Mindestabstands zwischen der Zaunanlage und dem vorhandenen Gelände**

Zwischen der Unterkante der Zaunfelder und dem vorhandenen Gelände ist ein Mindestabstand von 15 cm zu gewährleisten, um für Kleintiere eine Durchlässigkeit zu gewährleisten.

#### **Ausfertigungsbestätigung**

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.  
Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.  
Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Reudelsterz, den

Thomas Stolz  
(Ortsbürgermeister)

**Anlage 1: Pflanzliste**

zu pflanzende Art	Verwendungs- bereiche	Randeingrünung (Tz. 3.2 und 3.3)				Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe <sup>1</sup>	B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher
			sonnig	halbschattig	schattig		
Cornus mas	Kornelkirsche	x	x	x	-	-	Str
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x	x	x	-	-	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x	x	x	-	-	Str
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x	x	x	-	-	Str
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x	x	x	giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	(x)	x	(x)	giftig: rote Beeren	Str
Rosa canina	Hundsrose	x	x	(x)	-	-	Str
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	x	(x)	schwach giftig: rohe Beeren	schwach giftig: rohe Beeren	Str
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x	x	x	x	schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren	Str

<sup>1</sup> In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als „giftig bis stark giftig“ beschriebenen Pflanzen beschränkt, da vor allem die Zahl der „schwach giftigen“ Pflanzen groß ist und die Einschätzung, welche Pflanze als „schwach giftig“ oder als „ungiftig“ anzusehen ist, teilweise auseinandergeht. Es wurde lediglich ergänzend auf einige „schwach giftige“ Gehölze verwiesen, bei denen es wegen der attraktiven Früchte häufiger zu Vergiftungsfällen bzw. Verdacht auf Vergiftung kommt.