

Stadt Emmelshausen Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Bebauungsplan „Freiflächensolarpark Frohnberg“

Textfestsetzungen

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: September 2025

**bearbeitet im Auftrag der Höhenwind-Park GmbH und
der KS Energiesysteme GmbH & Co. KG**



Stadt-Land-plus GmbH

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

A) Textfestsetzungen	5
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	5
1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	5
1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).....	6
2. Landespflegerische Festsetzungen	6
3. Hinweise.....	12

Anlagen:

- Planzeichnung: Bebauungsplan „Freiflächensolarpark Frohnberg“, M. 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) 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 (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) 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 (**UVPG**) 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.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) 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.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 zuletzt geändert durch Artikel 87 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) 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 (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.



- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Sonstiges Sondergebiet (Solarenergie)** gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet (Solarenergie)

Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Sonnenenergie durch Fotovoltaik und Solarthermie dienen, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, beispielsweise Trafostationen, Wechselrichter und Batteriespeicher.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Grundfläche

Die Grundflächenzahl des Plangebiets wird mit maximal 0,8 festgesetzt.

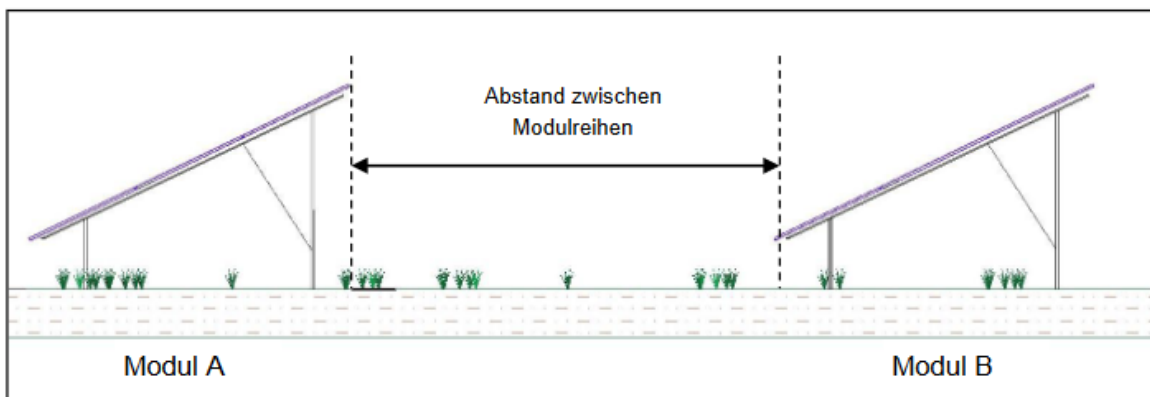
1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 5,0 m über dem anstehenden Gelände, definiert über in der Planzeichnung dargestellte Höhenlinien, nicht überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen. Nur Einfriedungen und innere Erschließungsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Reihenabstand zwischen den einzelnen Modulreihen hat im Teilbereich SO 1 mindestens 4 m, im Teilbereich SO 2 mindestens 3 m zu betragen. Der Reihenabstand ist dabei definiert als der Abstand zwischen der Moduloberkante der Modulreihe A zur Modulunterkante der Modulreihe B (s. nachfolgendes Schema).



Schema – Abstand zwischen Modulreihen



1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, sind nur in zweckgebundener Art und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen stellen Einfriedungen, innere Erschließungen und zugehörige Toranlagen dar, welche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)**

2.1 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen dürfen nur in transparenter Form (z. B. Metallgitterzaun, Maschendrahtzaun) ausgeführt werden. Der Zaun ist so zu errichten, dass zwischen dem Bodenniveau und dem unteren Abschluss eine Lücke von rund 20 cm verbleibt.



3. Landespflegerische Festsetzungen

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

A1 Schaffung einer Extensivwiese

Gemarkung Emmelshausen, Flur 20, Flurstücke 100, 101

Fläche 78.773 m²

Beschreibung Die bestehenden Ackerflächen im Bereich des sonstigen Sondergebietes sind zu einer extensiv zu bewirtschaftenden, artenreichen Wiese zu entwickeln.

Ein einsaatfähiges Planum ist anzulegen und mit einer Heumulchsaat oder Regiosaatgut¹ einzusäen. Die ersten 3 Jahre ist bei Bedarf eine Schröpfungsmahd vor Samenreife nach Bedarf durchzuführen, um das eventuell übermäßige Aufkommen von Ackerwildkräutern und Feldfrüchten zu unterdrücken. Bedarf besteht bei einer Deckung der Flächen von mehr als 50 % mit Ackerwildkräutern und/ oder Feldfrüchten. Das Mahdgut ist aufzusammeln und abzufahren.

Die Wiesenflächen sind jährlich mindestens einmal, maximal zweimal zu mähen oder zu beweiden, Mahdgut ist innerhalb von 2 Wochen abzufahren. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Mahd darf ab Mitte Juni erfolgen. Die Nutzung von Konditionierern ist nicht zulässig (Insektenschutz).

Solarmodule verschattender Aufwuchs von Stauden und Gräsern kann ganzjährig entfernt werden.

¹ Ursprungsgebiet 7 – Rheinisches Bergland



3.2 Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A2 Entwicklung von extensivem Grünland

Gemarkung Emmelshausen, Flur 20, Flurstück 10/2

Fläche 15.697 m²

Beschreibung Die bestehende Wiese ist zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Die Fläche ist dazu jährlich mindestens einmal und maximal zweimal zu mähen, das Mahdgut ist innerhalb von zwei Wochen abzufahren. Die Anwendung von Dünger, Pestiziden oder Konditionierern ist nicht zulässig. Die Mahd ist erst ab Mitte August zulässig.

CEF1 Maßnahmen für die Feldlerche

Beschreibung Die Maßnahmenumsetzung umfasst die Anlage von Blüh- und Brachestreifen in Kombination mit der Anlage von Feldlerchenfenstern, den Erhalt einer vorhandenen Brachfläche, die Extensivierung einer Grünlandfläche (A2) sowie ein Konzept zum Monitoring der Maßnahmen.

Als Maßnahmenfläche werden Blüh- und Brachestreifen sowie die angrenzenden Flächen zur Anlage von Feldlerchenfenstern einberechnet. Die Flurstücke mit umzusetzender Maßnahme sind in untenstehender Tabelle (Tab. 1) aufgeführt. Eine Kartendarstellung der Flächen ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die anrechenbare Maßnahmenfläche beschreibt den nutzbaren Teilbereich der Flurstücksfläche, ggf. ergänzt um einen Bonus. Die Bonusfläche beläuft sich auf den Bereich der jeweiligen Maßnahmenfläche, welcher durch Schaffung einer optimalen Ausgleichsfläche doppelt angerechnet wird. Diese Teilbereiche halten die vorgegebenen Abstände zu Vertikalstrukturen ein (Einzelbäume: > 50 m, Feldgehölze und Baumreihen: > 120 m, geschlossene Gehölzkulisse: > 160 m) und setzen außerdem die Maßnahmenkombination aus Blühstreifen, Brachestreifen und Feldlerchenfenster um. Die gesamten Maßnahmenflächen sowie die jeweiligen Flächenbereiche der optimalen Ausgleichsflächen sind in der Tab. 1 aufgeführt. Die Maßnahmenflächen werden entsprechend ihrer räumlichen Lage und geplanter Umsetzung in unterschiedliche Gruppen (A-E) eingeteilt

Die CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen bzw. für die nächstmögliche Rückkehr der Feldlerche aus dem Überwinterungsgebiet (Mitte-Ende Januar) umzusetzen. Die Maßnahmenumsetzung darf zwischen den Flurstücken rotieren. Es sind in jeder Brutperiode Maßnahmen auf mindestens 10 ha Fläche umzusetzen.



Tab 1.: Übersicht der CEF1-Maßnahmenflächen in der Gemarkung Emmelshausen

Maßnahme	Flur	Flurstücke	Gesamtgröße Flurstück [m²]	anrechenbare Maßnahmenflä- che [m²]
A				
Blüh-, Brachestreifen, Feldlerchenfenster	20	99	43.407	40.577 + 8.930
B				
Feldlerchenfenster	20	56	4.896	4.896
Feldlerchenfenster	20	57	8.854	7.560
Brache	20	57	8.854	1.294
C				
Blüh-, Brachestreifen	20	91	1.693	1.693
Blüh-, Brachestreifen	20	92	3.130	3.130
D				
Feldlerchenfenster	20	116	3.599	3.599
Feldlerchenfenster	20	117	700	700
Blüh-, Brachestreifen, Feldlerchenfenster	20	104	15.169	15.169 + 6.490
Feldlerchenfenster	20	115	3.920	3.920
Feldlerchenfenster	20	114	2.982	2.982
Feldlerchenfenster	20	113	1.300	1.300
Feldlerchenfenster	20	112	4.518	4.518
Feldlerchenfenster	20	111	3.667	3.667
Feldlerchenfenster	20	110	3.622	3.622
Feldlerchenfenster	20	109/1	1.808	1.808
E				
Extensives Grünland (Maßnahme A2)	20	10/2	15.697	15.697

CEF1.1 Feldlerchenfenster

Gemarkung Emmelshausen, Flur 20, Flurstücke 56, 57, 99, 104, 116, 117, 110-115, 109/1 (jeweils anteilig)

Beschreibung Auf den Ackerflächen sind pro Hektar mind. drei Feldlerchenfenster von jeweils ca. 20 m² Größe durch Aussetzen/ Anheben der Sämaschine anzulegen. Dabei sollen max. 10 Fenster/ha bei einem Abstand von >25 m zum Feldrand und >50 m zu Gehölzen, Gebäuden etc. entstehen.

Es eignen sich jeweils die Flächen, auf welchen im Umsetzungsjahr kein Raps eingesät ist. Die Umsetzung kann daher zwischen den Flächen rotieren.



CEF1.2 Blüh-, Brachestreifen

Gemarkung Emmelshausen, Flur 20, Flurstücke 91, 92, 99, 104 (jeweils anteilig)

Beschreibung Es ist über die gesamte Länge des jeweiligen Schlags ein **Blüh-** mit angrenzendem **Brachestreifen** anzulegen. Die Breite von Blüh- und Brachestreifen hat jeweils mindestens 3 m zu betragen. Für die Einsaat ist artenreiches und regionalzertifiziertes Saatgut zu verwenden. Zur Vermeidung von Dominanzen einzelner Arten kann die Fläche bei Bedarf alle 4 Jahre umgebrochen und neu eingesät werden.

Die Anwendung von Dünger oder Pestiziden ist auf den Blüh- und Brachestreifen nicht zulässig. Eine Befahrung der Fläche während Brut- und Nestlingszeit (Mitte März bis Mitte August) ist nicht zulässig.

CEF1.3 Erhalt vorhandener Brachfläche

Gemarkung Emmelshausen, Flur 20, Flurstück 57 (anteilig)

Beschreibung Die bereits bestehende **Brachfläche** (1.294 m²) ist als solche zu erhalten. Die Fläche ist bei Bedarf zu mulchen, um eine Verbuschung zu verhindern.

Die Anwendung von Dünger oder Pestiziden ist nicht zulässig. Eine Befahrung der Fläche während Brut- und Nestlingszeit (Mitte März bis Mitte August) ist nicht zulässig.

CEF1.4 Monitoring

Beschreibung Zur Funktionskontrolle der Maßnahmen ist ein zweijähriges Monitoring auf der Fläche der PV-Freiflächenanlage sowie den Ausgleichsflächen durchzuführen. Die Erfassung ist durch fachlich qualifiziertes Personal gemäß § 9 Abs. 3 LNatSchG vorzunehmen. Für eine belastbare Datengrundlage gelten folgende Anforderungen:

- fünf morgendliche Erfassungen à 2 Stunden je Jahr (März bis Juni)
- Methodik nach SÜDBECK et al. (2005)
- Erfassungen im gesamten Geltungsbereich sowie auf allen Ausgleichsflächen
- Mindestabstand von einer Woche zwischen zwei Begehungen derselben Fläche
- Monitoringzeitraum: zwei Jahre ab Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich zweier vollständiger Brutperioden



Berichtspflichten:

- Zwischenbericht nach der ersten Brutsaison zur Einschätzung der Flächennutzung und ggf. Ableitung von Optimierungsvorschlägen.
- Abschlussbericht nach Ende der Monitoringphase mit Bewertung aller Flächen (Ausgleichsflächen und Geltungsbereich).
- Sofern Brutpaare in den ursprünglichen Geltungsbereich zurückkehren, ist im Abschlussbericht ein Vorschlag zur anteiligen Rücknahme der Ausgleichsmaßnahmen zu unterbreiten. Eine vollständige Rücknahme ist möglich, wenn mindestens die ursprüngliche Anzahl an Brutpaaren zurückkehrt. Alle Rücknahmen erfolgen nur nach Abstimmung mit und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde.



4. Hinweise

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz (landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000).

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Artenschutz)

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

Die Durchführung der Baufeldfreimachung hat im Winterhalbjahr (01.10.-28./29.02.) zu erfolgen. Ist eine Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht möglich, können durch regelmäßige Bearbeitung der anfallenden Bereiche die Flächen für Brutvögel unattraktiv gehalten werden. Bedingung hierfür ist, dass die erste Bearbeitung (pflügen) noch außerhalb der Brutzeit, also vor dem 01.03. stattfindet und im Anschluss wöchentlich gepflügt und oder versiegelt/ verdichtet (glattwalzen) wird.

Während der Wochenstubenzeit der Fledermäuse (Mitte Mai bis Ende August) sollten die Arbeiten eine Stunde vor Sonnenuntergang beendet werden, um baubedingte Störungen zu minimieren. Sind Bauarbeiten nach Sonnenuntergang unvermeidlich, soll auf eine gezielte Ausleuchtung der Nutzflächen der Baustellen geachtet werden, damit umliegende



Waldbereiche nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden. Auch Störungen durch nächtliche unvermeidbare Materialanlieferungen sind durch langsames Fahren ohne Fernlicht zu minimieren.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Francesca Schäfer/bo
M. Sc. BioGeoWissenschaften
Boppard-Buchholz, September 2025