

Odernheim am Glan, 25.02.2026

Bebauungsplan „Solarpark Seelbach“

**Textliche Festsetzungen zur Beteiligung
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Ortsgemeinde: Seelbach



Verbandsgemeinde: Bad Ems-Nassau
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Verfasser:

Henrik Illing, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung / Mitglied der Architektenkammer RLP

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Zweckbestimmung

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

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

- Solarzellen und Module mit entsprechenden Aufstellvorrichtungen (Tische),
- zugehörige technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Stromspeicher etc.),
- Einfriedungen und Anlagen zum Einbruchsschutz,
- sowie Zufahrten, Baustraßen, Lager- und Wartungsflächen.

Ausnahmsweise zulässig sind Batteriegroßspeicher zur Speicherung von Strom aus externen Energieerzeugungsanlagen, sofern diese sich gegenüber der Photovoltaiknutzung flächenmäßig deutlich unterordnen.

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

Für das Sondergebiet wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. 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. Die zulässige Bodenvollversiegelung im Geltungsbereich wird auf maximal 5 % begrenzt. Die Modulunterkannte muss einen Mindestabstand von 0,80 m über dem anstehenden Gelände einhalten.

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird eine Höhe der baulichen Anlagen von 4,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Sonderbauwerke, die auch im Außenbereich zulässig wären (z. B. Freileitungen). Die Höhenbegrenzung gilt außerdem nicht für untergeordnete technische Anlagenteile wie Blitzschutz oder Kameramasten, soweit dies für den Anlagenschutz notwendig ist.

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 5 BauNVO wird ausgeschlossen.

3. 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, Anlagen zum Einbruchsschutz und notwendige Erschließungswege können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, solange ggf. vorhandene Abstandsvorgaben zu benachbarten Nutzungen eingehalten werden.

4. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen zur Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, müssen von Bebauung und Bepflanzung (Gehölzen) freigehalten werden. Eine Nutzung als Lagerfläche, Stellplatzfläche oder Verkehrsfläche ist innerhalb dieser Flächen möglich, sofern der Schutz der Masten sichergestellt bleibt.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Westnetz GmbH oder ihre Nachfolgerinnen sind berechtigt, die bestehende Hochspannungsleitung (110 kV, Betriebsspannung bis 220 kV möglich) im südlichen Teil des Plangebiets zu betreiben und notwendige Maßnahmen zum Erhalt oder zur Erneuerung durchzuführen (Leitungsrecht).

Zugunsten der Betreiber der Hochspannungsleitungen (Westnetz) im Geltungsbereich sind zu den Masten im Geltungsbereich 4,00 m breite Geh- und Fahrrechte zu sichern. Die Geh- und Fahrrechte zwischen Geltungsbereichsgrenze und Mast sind auf einem direkten Weg, möglichst ohne Kurven, sicherzustellen. Die Erschließung kann auch über Wege außerhalb des Geltungsbereichs gesichert sein.

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

M1 – Entwicklung von extensivem Grünland

Die Fläche innerhalb des Sondergebiets ist als Grünland zu entwickeln bzw. zu erhalten und dauerhaft während des Anlagenbetriebs durch Beweidung (bspw. mittels Schafe; ganzjährig oder teilweise) und/oder Mahd 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 ist gemäß § 40 BNatSchG autochthones Saatgut des jeweiligen Vorkommensgebietes zu verwenden.

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Während des Betriebs der Anlage wird die Beleuchtung auf der Fläche ausgeschlossen. Eine Außenbeleuchtung der Solaranlage ist ausschließlich während der Bauphase zulässig. Im Zuge der Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass diffuse Lichtemissionen in umgebende Gehölzbereiche vermieden werden.

Verringerung von Versiegelung

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

7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

M2 – Erhalt der mittigen Gehölzstruktur

Die bestehende Gehölzstruktur mittig im Norden des Geltungsbereichs wird zum Erhalt festgesetzt. Sie ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ein fachgerechter, geringfügiger Rückschnitt ist zur Gewährleistung der betrieblichen Sicherheit der Photovoltaikanlage und zur Sicherstellung ausreichender Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz bei Bedarf zulässig. Die Hecke darf an maximal zwei Stellen für Erschließungswege sowie zwei weiteren Stellen für die Einfriedung unterbrochen werden. Die Länge der Unterbrechungen darf für alle Unterbrechungen gemeinsam nicht mehr als 10 m betragen.

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

1. Einfriedungen

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

HINWEISE

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Die Grundwasserneubildung bleibt bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund) weitgehend erhalten.

Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Grundwasserschutz

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in den Trafostationen und Stromspeichern (Betriebsstoffe, Schmierstoffe, etc.) sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV zu beachten und einzuhalten. Auf die Anzeigepflicht gem. § 40 AwSV wird hingewiesen.

Im Rahmen von Pflege- und Wartungsarbeiten der Solarmodule ist auf den Einsatz jeglicher wassergefährdender Substanzen zu verzichten.

Sturzflutgefahren

Nebenanlagen, insbesondere Trafostationen und Stromspeicher, sollen außerhalb der Bereiche platziert werden, in denen die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz eine erhöhte Gefährdung zeigen. Ist dies nicht möglich, so ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten, um Schäden an den Anlagen zu vermeiden.

Boden und Baugrund

Die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind einzuhalten (insb. BBodSchG, BBodSchV). Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

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

Nach dem Geologiedatengesetz (GeoIDG) 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.

Bergbau/ Altbergbau

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollte bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die erneute Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Leitungen - Westnetz

110-kV-Stromleitung

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Westnetz. Der Einsatz von Geräten (z.B. das Aufstellen eines Baukranes) ist im Bereich der Leitung nur eingeschränkt möglich. Hierzu wird auf die „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH verwiesen.

Die Photovoltaikanlagen sind so anzuordnen, dass die Hochspannungsfreileitungsmaste auch weiterhin mit schwerem Gerät erreichbar bleiben. Durch den Bau einer Photovoltaikanlage mit

der dazugehörigen Zaunanlage wird die Erreichbarkeit der Hochspannungsfreileitung und der Maste stark eingeschränkt. Je nach Geländetopografie kann es deshalb erforderlich werden, zusätzliche Tore mit Schlüsselkästen zu installieren.

Um elektrische Aufladungen zu vermeiden, sind alle an der Photovoltaikanlage befindlichen metallenen Objekte in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. auch ENV 61024-1) einzubeziehen. Anfallende Kosten für notwendig werdende Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers/des Bauherrn. Dabei soll die komplette Trägerkonstruktion einschl. Rahmen etc. in einen umfassenden Potentialausgleich – wie oben erläutert – einbezogen und ausreichend geerdet werden.

Ob eine Beeinträchtigung der Photovoltaikanlagen durch die elektrischen und magnetischen Felder der Hochspannungsfreileitung möglich ist, kann von Seiten der Westnetz nicht beurteilt werden. Dies soll mit den Herstellern der Anlagen im Vorfeld abgestimmt werden.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sollen in diesen Bereichen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls kann eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich werden. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Umweltbaubegleitung

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

Erstellt: Henrik Illing am 12.02.2026