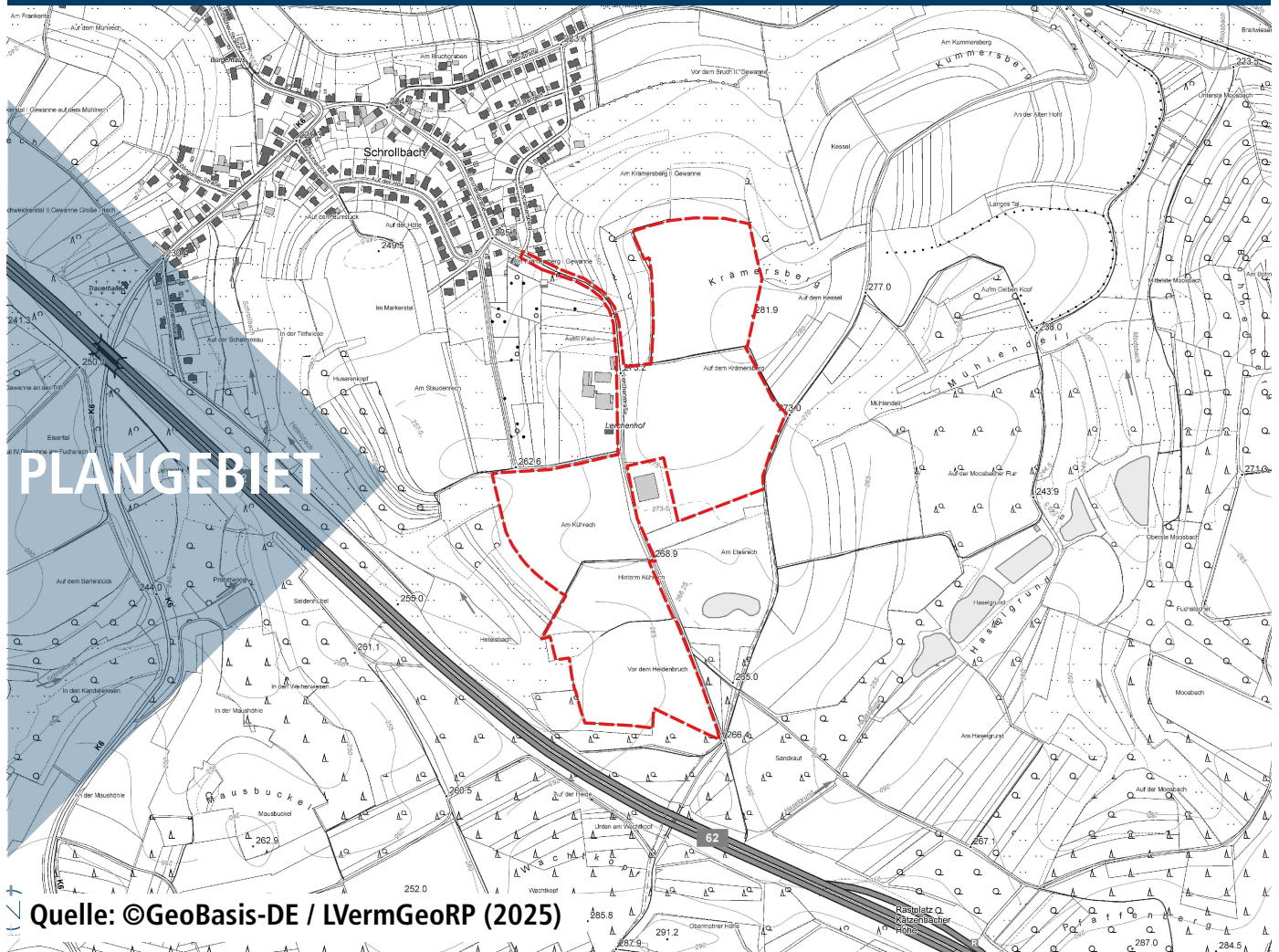


Teil B: Textteil

Solarpark Lerchenhof Schrollbach

Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Niedermohr,
Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025)

Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Niedermohr
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

Stand der Planung: 03.06.2026

Vorentwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt
Niedermohr, den ____.

Der Ortsbürgermeister

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 Sonstige Sondergebiete „Photovoltaik“	Gebiete für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage. zulässig sind: - Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-Anlage), - Alle zum Betrieb der Photovoltaik-Anlage erforderlichen Anlagen, Bauteile, Zufahrten, Zuleitungen, Zuwegungen, Zäune, Ersatzteilcontainer, Überwachungskameras, - Alle zum Betrieb der Photovoltaik-Anlage erforderlichen Wechselrichter, Transformatoren, - Anlagen zur Speicherung von elektrischer Energie (Batteriespeichersysteme), - Alle zur Entwässerung des Plangebietes notwendigen Infrastrukturen (z.B. Entwässerungsrinnen, -becken und -mulden) samt Zubehör.	§ 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	Siehe Plan. In den Sonstigen Sondergebieten „Photovoltaik“ (SOPV) dürfen die Photovoltaikmodule maximal 4,0 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 4,0 m nicht überschreiten. Anlagen für den Blitzschutz und Kameramasten zur Überwachung des Geländes dürfen eine Höhe von max. 8,0 m aufweisen. Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante. Die natürliche Geländeoberkante wird in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellt (Laserdaten Rheinland-Pfalz, Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2026>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet] Stand: 06.03.2026). Zwischenwerte sind zu interpolieren.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2 Grundflächenzahl	Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Modulfläche als projizierte überbaubare Fläche auf 0,6 festgesetzt. Die GRZ bezieht sich auf das gesamte Sonstige Sondergebiet.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3 Grundfläche	Siehe Plan. Die maximal versiegelbare Grundfläche (tatsächliche Bodenversiegelung durch Fundamente / Ramppfosten der Untergestelle, Transformatoren, Speicher, Übergabestation, Zaunpfosten, Zuwegungen u.ä.) darf insgesamt maximal 5.000 m² betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die PV-Modultische und Anlagen zur Speicherung von elektrischer Energie (Batteriespeicher) sind innerhalb der im Plan definierten Baugrenzen zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen außerdem alle zum Betrieb der Photovoltaik-Anlage erforderlichen Anlagen, Ersatzteilcontainer, Zuwegungen, Einfriedungen und Zäune errichtet werden. Des Weiteren dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

4. Verkehrsfläche für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie zur Erschließung der Sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik"	Siehe Plan. Die im Plan als Verkehrsfläche für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie zur Erschließung der Sonstigen Sondergebiete „Photovoltaik“ festgesetzte Fläche dient der verkehrlichen Erschließung der Sonstigen Sondergebiete „Photovoltaik“. Die Nutzung ist beschränkt auf: - Fahrten zum Zweck der Kontrolle, Wartung, Instandhaltung und Pflege der Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sowie der technischen Betriebsgebäude, - land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, - Anliegerverkehr, - ggf. Anlieferung von Komponenten während der Bauphase.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Die konkreten Maßnahmen werden nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt. <i>Maßgaben des ZAV (wird konkretisiert):</i> • „Die Eingrünung der Anlage mit landschaftstypischen Gehölzen sowie die Neuanlage und der Erhalt bestehender Strukturelemente sind im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens festzulegen. • Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist die zeitliche Nutzung der PVA auf 30 Jahre zu begrenzen. • Für die erforderlichen Ausgleichsflächen dürfen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Ausnahme ist möglich, sofern die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, z.B. für die Feldlerche mit Hilfe von „Feldlerchenfenstern“, in die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung integriert und die potentiellen Flächen weiter landwirtschaftlich genutzt werden können.“	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Siehe Plan. Der bestehende Feldwirtschaftsweg, welcher von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach Westen abknickt, ist im dafür vorgesehenen Bereich mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	• Die konkreten Maßnahmen werden nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
8. Rückbauverpflichtung und Folgenutzung	Die festgesetzten Nutzungen sind nur so lange zulässig, wie die Freiflächen-Photovoltaik-Anlage 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 eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.	§ 9 Abs. 2 BauGB
9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	Siehe Plan. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
10. Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften	Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Eine Zaunanlage um die Photovoltaik-Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Klein- und Mittelsäuger durchlässig ist. Auf Sockelmauern sollte aus Gründen der Durchlässigkeit grundsätzlich verzichtet werden. Die Zaununterkante muss im Durchschnitt mindestens 15-20 cm über der Geländeoberfläche liegen. Eine Heckenpflanzung zur Einfriedung ist zulässig.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO
11. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 BauGB

11.1	Baubeschränkungszone 100m A62 Nach § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Dies gilt nach § 9 Abs. 2c FStrG nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Die oberste Landesstraßenbaubehörde oder, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, das Fernstraßen-Bundesamt ist im Genehmigungsverfahren für eine Anlage nach Satz 1 zu beteiligen, wenn eine solche Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach Satz 1 keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Baubeginn bei der jeweils zuständigen Behörde nach Satz 2 anzuzeigen. Bei der Genehmigung, der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage nach Satz 1 sind die in Absatz 3 und in § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes genannten Belange zu beachten.	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 FStrG
12. Hinweise		
12.1	Wirtschaftsweg (Erschließung) Das Plangebiet wird über einen Wirtschaftsweg (Parzelle 2148, Gemarkung Schrollbach) erschlossen und an die Lerchenstraße der Ortslage Niedermohr angebunden.	
12.1	Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 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.	
12.2	Bodenschutz: 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.	
12.3	Denkmalschutz: Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.	
12.4	Geologiedatengesetz (GeolDG): 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. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).	

12.5	Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz: Gemäß § 42 Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden.	
12.6.1	Starkregenvorsorge (I): - 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. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. - Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. - 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. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar.	

12.6.2	Starkregenvorsorge (II): • Es liegt ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept aus dem Jahre 2023 vor. Dort wird der kritische Bereich „Lerchenstraße / Bruchstraße“ (Krämersberg) aufgeführt: • „Der Lerchenstraße fließt von den oberhalb liegenden Hängen des Krämersberg Außengebietswasser zu. Am Beginn der Bebauung wurde ein Gebirgseinlauf mit großem Querschlag errichtet. Der Seitengraben ist relativ flach oder zugesetzt, es gibt keinen vorgelagerten Rückhalt für Treibgut und Sedimente. Auch fließt der Lerchenstraße über den Wirtschaftsweg „In der Gassendell“ und die Straße „Auf der Höhe“ innerhalb der Bebauung Niederschlagswasser von den südlich liegenden Hanglagen des Krämersberg zu. Je nach Menge des Abflusses reicht aktuell der Straßenraum der Lerchenstraße nicht als Notabflussweg und das Niederschlagswasser fließt den Grundstücken zu. Insbesondere zwischen Nr. 9 und Nr. 11 soll ein entsprechender Abfluss durch die Grundstücke zur Bruchstraße erfolgen. Bei vergangenen Starkregenereignissen soll es deutliche Erosionsschäden am Krämersberg gegeben haben, insbesondere der Weg zwischen und die Zufahrten zum Feld sollen ausgespült worden sein. An den Wegen sind keine Wegrandbegrünungen zu den Ackerflächen vorhanden. • Auf dem Gassenberg (Lerchenhof, ehemalige Schweinezucht) soll ein Demeterhof entstehen (auf dem Studenten der Waldorfpädagogik lernen). Aus Gesprächen im Rahmen des 1. Bürgerworkshops hat sich ergeben, dass die ehemalige Schweinezucht aktuell nicht an das Kanalnetz angeschlossen ist, sondern eine Abwassergrube genutzt hat. Im Zuge der Umnutzung soll daher ein Kanalneubau erfolgen. Oberhalb des Einlaufbauwerkes sollen in der Vergangenheit Mulden am Wegrand gewesen sein. Aktuell sind keine entsprechenden Anlagen mehr zu erkennen. Maßnahmenvorschläge: • Die aktuelle Nutzung der Flächen direkt oberhalb der Bebauung als Wiesen und Wald ist im Sinne der Starkregenvorsorge positiv zu bewerten und sollte beibehalten werden. Bei den ackerbaulich genutzten Flächen auf der Hügelkuppe und den Wirtschaftswegen die diese erschließen, ist auf eine geordnete Ableitung und Rückhaltung zu achten, da hier ein Entstehungsgebiet der Starkregenabflüsse liegt. Geeignet ist die Schaffung von kleinen Mulden am unteren Ende der ackerbaulichen Nutzung an den Wegen, insbesondere auch zum Rückhalt von Erosionsmaterial, welches nach einem Ereignis aus den Mulden wieder auf die anliegenden Flächen ausgebracht werden kann. Entlang der Wirtschaftswege sollte eine Wegrandbegrünung geschaffen und dauerhaft erhalten werden. Vorhandene Entwässerungsgräben sollten in Kaskadengräben umgewandelt bzw. in regelmäßigen Abständen zu einer Mulde vergrößert und vertieft werden. Bereiche an der Lerchenstraße, die unterhalb des Straßenniveaus liegen, sollten gegen Überflutung durch Objektschutzmaßnahmen geschützt oder das Schadensrisiko durch eine angepasste Nutzung reduziert werden. Eine Anpassung des Straßenprofils der Lerchenstraße in ein umgekehrtes Dachprofil wäre sinnvoll, um den Notabflussweg im Straßenraum zu verbessern. Von der Bruchstraße muss zwischen Lerchenstraße und Katzenbacher Straße ein Notabflussweg in Richtung der nördlichen Wiesen / dem Mohrbach geschaffen werden.“ • Ferner sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.	
12.7	Normen, Richtlinien: Die Einsicht in die verwendeten technischen Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach möglich.	