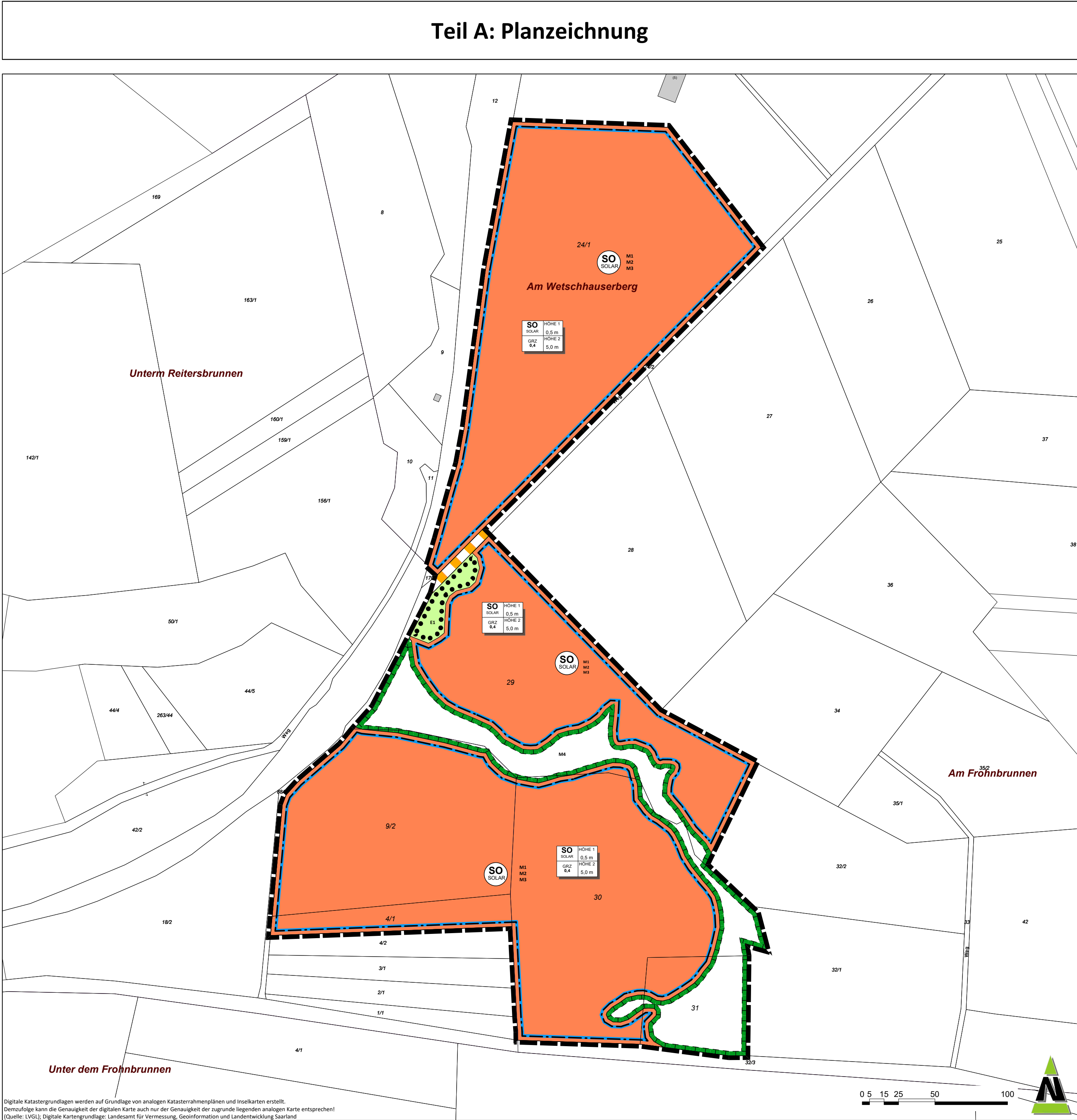


Bebauungsplan "Agri-PV Lenzen-thaler Hof"



Teil B: Textteil

Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet -SO Zweckbestimmung: Agri-PV-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Zulässige Nutzungsarten sind:
- Die Errichtung und der Betrieb einer Agri-Photovoltaikanlage in Form von horizontal einachsigt nachgeführten Photovoltaikmodulen (Trackeranlage).
 - Die Module sind auf einachsigt drehbaren Modultischen montiert, die sich im Tagesverlauf nach der Sonne ausrichten.
 - Die Gründung der Modultische erfolgt in der Regel mittels Rammpfosten. Abweichend hiervon sind bei besonderen Gründungsverhältnissen auch alternative Gründungsformen (z.B. Bohrfähle, Einbinden und Verfüllen von Pfostenpunkten oder Schraubfundamente) zulässig.
 - Der Achsenabstand (Pitch) der Trackerreihen beträgt mindestens 11,0 m.
 - Die Bauweise der Anlage ist so auszuführen, dass die Anforderungen der DIN SPEC 91434 (Kategorie II) erfüllt werden können.
2. Die Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Nebenanlagen, die dem Betrieb der Photovoltaikanlage unmittelbar dienen, einschließlich:
- Trafostationen
 - Wechselrichterstationen
 - Übergabestationen
 - Batteriecontainer / Batteriespeicher
 - Ersatzteillager / Lagercontainer
- die hierzu erforderlichen oberirdischen und unterirdischen Verkabelungen.
3. Zaananlagen mit Toren sowie ggf. Solarzäune mit integrierten Solarmodulen.
4. Kameramsten zur Überwachung der Anlage.
5. Unversiegelt ausgeführte Zufahrten, Fahrwege und Wartungsflächen, insbesondere in Form von Naturschotter, Rasenschotter oder anderen wasserdurchlässigen Materialien.
6. Landwirtschaftliche Nutzung:
- die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zwischen den Modulreihen bleibt zulässig und wird ausdrücklich unterstützt.
 - Die Bewirtschaftung kann unter Nutzung konventioneller Landmaschinen erfolgen und umfasst u.a.:
 - Mahd / Heugewinnung
 - Beweidung
 - Bodenbearbeitung
 - sonstige extensive und ggf. intensive Nutzung im Rahmen der Vorgaben der DIN SPEC 91434.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
- Siehe Nutzungsschablone
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe Nutzungsschablone
- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet SO1 (hier: horizontal einachsigt nachgeführte Photovoltaikmodule / Trackeranlage) innerhalb des Planungsgebiets wird wie folgt festgesetzt:
- Höhe Modultische:
 - Mindesthöhe: 0,5 m → gemessen als geringster Abstand der Unterkante der Modulfäche über der natürlichen Geländeoberfläche (GOK), bei maximaler Modulneigung.
 - Maximalhöhe: 5,0 m → gemessen als höchster Punkt der Modulfäche über der natürlichen Geländeoberfläche bei maximaler Modulstellung (z.B. bei Reinigung oder Wartung, steil aufgestellt).
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- siehe Nutzungsschablone
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO für das Sondergebiet SO auf 0,4 festgesetzt.
- In die GRZ werden sämtliche überbauten Flächen gemäß § 19 BauNVO in senkrechter Projektion auf die natürliche Geländeoberfläche einbezogen. Hierzu zählen insbesondere:
- die senkrechte Projektion der horizontal einachsigt nachgeführten Modultische im waagerechten Zustand,
 - die Grundflächen sämtlicher baulicher Anlagen (Wechselrichterstationen, Trafostationen, Übergabestation, Batteriespeicher, Lagercontainer),
 - sämtliche befestigte Zufahrten, Fahrwege und Wartungsflächen, unabhängig von der Art des Belags (z.B. Schotter, Rasenschotter, Pflaster o.Ä.),
 - ggf. weitere dauerhaft versiegelte oder überbaute Flächen im Plangebiet.

- Nicht in die GRZ einbezogen werden:
- landwirtschaftlich nutzbare Flächen zwischen den Modulreihen,
 - begrünte Randbereiche, Biodiversitätsflächen, Saumstreifen.
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- siehe Planzeichnung
- Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
- Innerhalb dieser Baugrenzen sind zulässig:
- die Errichtung und der Betrieb der horizontal einachsigt nachgeführten Modultische (Trackeranlage),
 - die Errichtung der technischen Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Trafostationen, Batteriespeicher, Lagercontainer).
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
- die Errichtung von Zaananlagen einschließlich Toren,
 - die Anlage der erforderlichen Zufahrten, Fahrwege und Wartungsflächen,
 - die zu verlegenden Leitungen.
4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Sondergebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu gehören die Zuwegungen, die zu verlegenden Versorgungsleitungen, Wechselrichter, Ersatzteillager sowie die Zaananlage.
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- siehe Planzeichnung
- Die vorhandenen Feldwirtschaftswege, die zur Erschließung angrenzender Flächen weiterhin erforderlich sind, werden erhalten und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- siehe Planzeichnung
- M1: Versickerungsfähige Herstellung von Erschließungswegen und -flächen
- Sämtliche Erschließungswegen, Zufahrten, Wendepunkte und Bedarfstellplätze sind aus Gründen der Grundwasserneubildung und der Versickerungsfähigkeit ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotter, Rasenschotter, wasserdrchlässiges Pflaster) auszuführen.
- M2: Barrierefreie Gestaltung der Einfriedung
- Die Einfriedung der PV-Anlage ist so auszuführen, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellt. Auf Sockelmauern ist zu verzichten. Die Zaununterkante ist mit einem Abstand von mind. 20 cm über dem Gelände einzubauen. Alternativ können in Abständen von ca. 50 m geeignete Durchlässe integriert werden.
- M3: Gestaltung und Pflege der Flächen unter den Modultischen
- In die Folge der Modultischbreite dauerhaft entstehenden Streifen unter den Modultischen sind als Dauerbrache, Blühstreifen oder Säumstruktur auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen ist nicht vorgesehen. Die Pflege dieser Flächen erfolgt extensiv. Es ist eine Mahd maximal zweimal jährlich zulässig (frühestens ab dem 01.07., letztmals bis zum 28.02. des Folgejahres). Mulchen oder eine regelmäßige Bodenbearbeitung sind in diesen Bereichen nicht zulässig.
- M4: Sicherung und Pflege des Biotopkomplexes entlang des Wingertsbachs
- Der als M4 gekennzeichnete Bereich entlang des Wingertsbachs umfasst den bestehenden Biotopkomplex aus Nasswiesen, Uferäumen und Hochstaudeufuren (geschütztes Biotop GB-6509-0043-2015) und Randbereiche.
- Zur Erhaltung und ökologischen Entwicklung dieses Biotopbereichs sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Dauerhafte Sicherung der Fläche als Biotop; bauliche Nutzung oder Zwischennutzung als Baustellen- oder Lagerfläche ist unzulässig.
 - Regelmäßige Mahd (mind. 1x, max. 2x jährlich), erste Mahd frühestens ab dem 15. Juni.
 - Zurückdrängung dominanter Hochstauden und Gehölze (insbesondere Brombeere, Brennessel) im Randbereich.
 - Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutzmittel und Bodenbearbeitung.
7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- siehe Planzeichnung
- E1: Erhalt der Gehölze
- Die im Bereich der Planzeichnung mit E1 gekennzeichneten bestehenden Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
8. Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Agri-Photovoltaikanlage ist nur so lange zulässig, wie die Photovoltaikanlage ordnungsgemäß betrieben wird. Als Außerbetriebnahme gilt ein Zeitraum, in dem die PV-Anlage ununterbrochen für mehr als 24 Monate weder Strom produziert noch an das öffentliche Netz einpist.
- Der Zeitpunkt der Außerbetriebnahme ist der Stadt Ottweiler spätestens einen Monat vor Ablauf der 24-Monatsfrist schriftlich anzuzeigen.

Planzeichenerläuterung
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO SOLAR

Sonstige Sondergebiete, hier: Agri-PV-Anlage (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ = 0,4

HÖHE 1: 0,5 m

HÖHE 2: 5,0 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Feldwirtschaftsweg

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Farblch ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

SO SOLAR	HÖHE 1 0,5 m	Art der baulichen Nutzung	Mindestmaß
GRZ 0,4	HÖHE 2 5,0 m		Gestelle
		Grundflächenzahl	Höchstmaß
			Gestelle

Ab dem Zeitpunkt der Unzulässigkeit der Nutzung (nach Eintritt der 24-monatigen Außerbetriebnahme) entsteht für den Betreiber die Verpflichtung, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichteten baulichen und sonstigen oberirdischen Anlagen einschließlich ihrer Gründung innerhalb von 12 Monaten vollständig zurückzubauen. Nach Rückbau der PV-Anlage sind die Flächen wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen zuzuführen.

9. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Landschaftsschutzgebiet (§ 18 SNG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des mit Verordnung im Jahr 1988 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes LSG_L_4_03_04 Ottweiler, Steinbach, Ostertal. Ein Ausgliederungsverfahren wird durchgeführt.

Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes geschütztes Biotop:

- GB-6509-0043-2015 Quellgebiet oberhalb der Bahn südwestlich Wetschhausen: Biototyp: Nass- und Feuchtwiede (yEC2), Bach (yFMD), Biototyp: Ufergehölz (yBE0)

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, sind unzulässig.

Hinweise

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN18320 zu beachten. Ebenso zu beachten ist die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

Ökologische Baubegleitung

Zur Sicherstellung der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten sowie im Umweltbericht beschriebenen umwelt- und naturschutzfachlichen Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung beauftragt. Diese ist während der gesamten Bauphase und in der ersten Betriebsphase beratend tätig und überprüft die ordnungsgemäße Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen. Die ökologischen Festlegungen und Vorgaben aus dem Bebauungsplan und dem Umweltbericht sind entsprechend den Vorgaben der ökologischen Baubegleitung umzusetzen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZv) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunaleltselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087).

Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG), verordnet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 2004, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (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.

Saarländisches Klimaschutzgesetz (SKSG) vom 12. Juli 2023 (Amtsbl. I S. 620), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 2024 (Amtsbl. I S. 1074).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), verkündet als Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. 2004, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. 1973, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002, S. 990) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2538, 2715).

Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Agri-PV Lenzen-thaler Hof" (§ 2 Abs.1 BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ottweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Ottweiler, den _____

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "Agri-PV Lenzen-thaler Hof" wurde in der öffentlichen Sitzung am _____ vom Stadtrat der Stadt Ottweiler als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Ottweiler, den _____

Der Bürgermeister

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom _____ bis _____ durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum _____ aufgefordert. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Agri-PV Lenzen-thaler Hof" hat mit der Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ während der Dienststunden öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes "Agri-PV Lenzen-thaler Hof" wird hiermit ausgefertigt.

Ottweiler, den _____

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

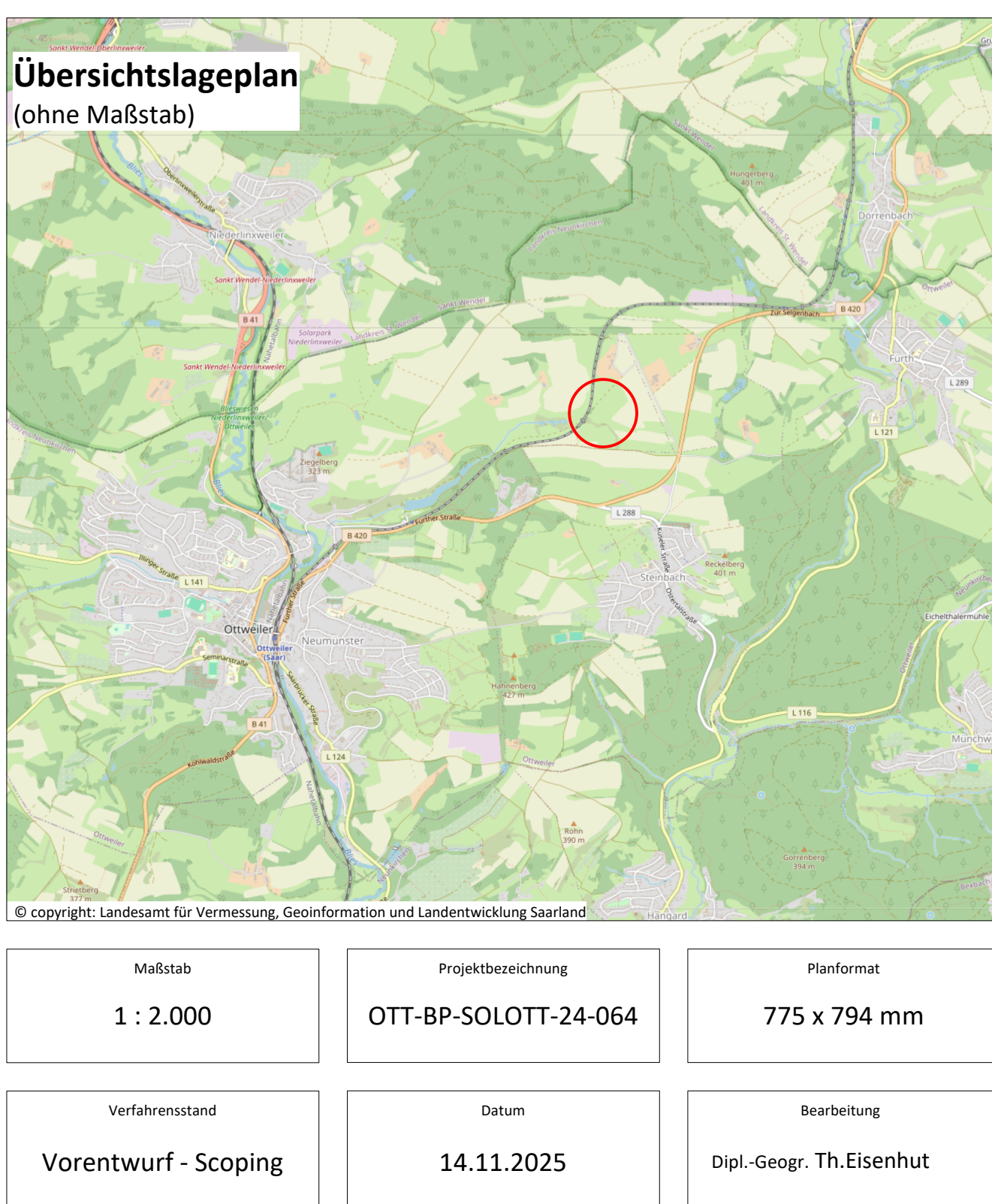
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am _____ ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Agri-PV Lenzen-thaler Hof" ist damit in Kraft getreten.

Ottweiler, den _____

Der Bürgermeister

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom _____ mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).



Stadt Ottweiler

Bebauungsplan "Agri-PV Lenzen-thaler Hof"

Maßstab: 1 : 2.000

Projektbezeichnung: OTT-BP-SOLOTT-24-064

Planformat: 775 x 794 mm

Verfahrensstand: Vorentwurf - Scoping

Datum: 14.11.2025

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25 | 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com
www.argusconcept.com