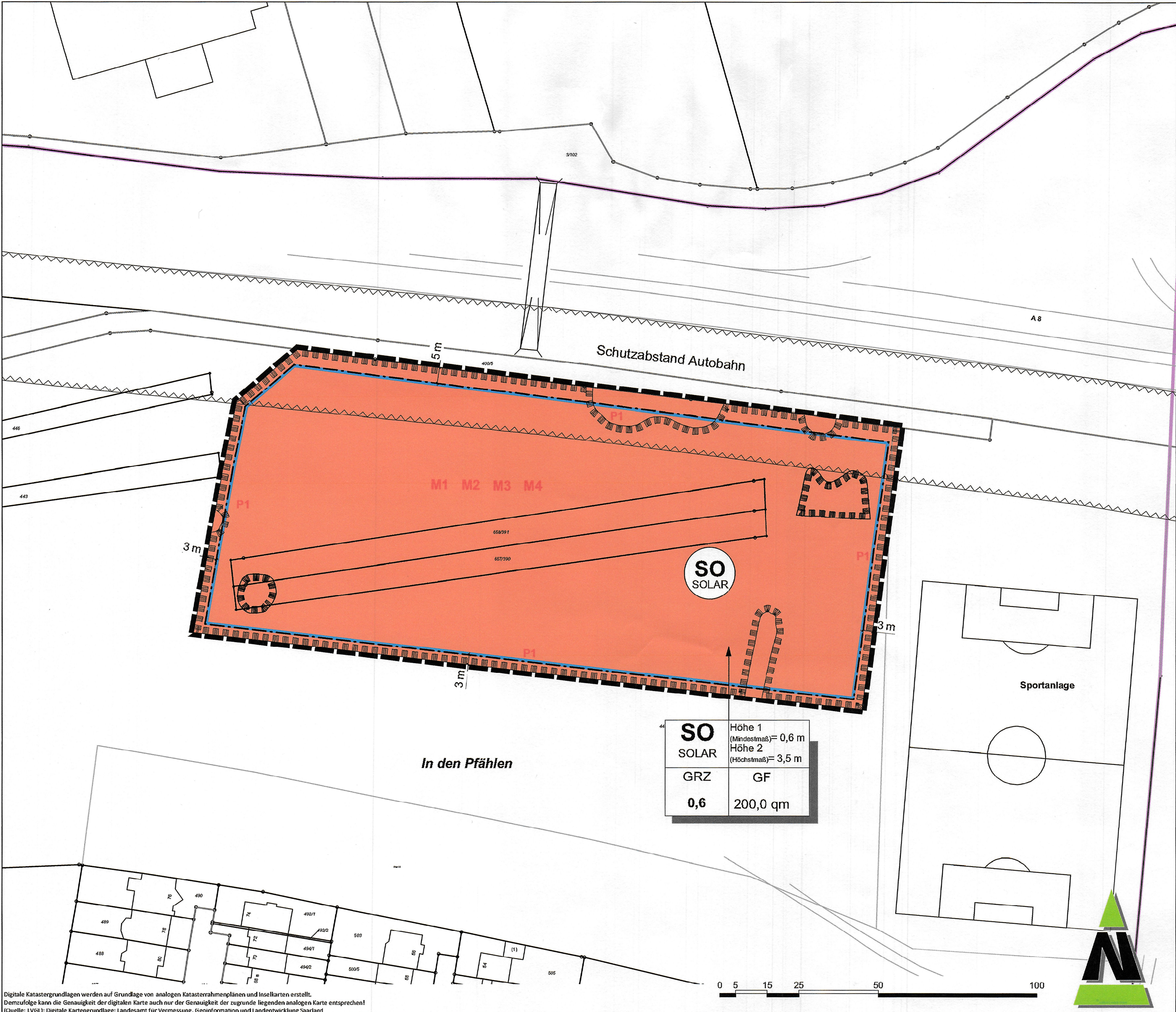


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bürger-Solarpark Roden"
Bebauungsplan "Roden-Nord, 2. Änderung"

Teil A: Planzeichnung



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)	Sonstiges Sondergebiet (SO-Solar)
Zweckbestimmung:	Solarpark, Photovoltaikfreiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zulässige Arten von Nutzungen:	Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelungen, Trafostationen, Übergabestation), Zufahrten, Wartungsflächen und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 3,5 m, weiterhin zulässig sind Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8,0 m. <u>Bindung an den Durchführungvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB)</u> Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	
2.1 Grundlächenzahl (GRZ), Grundfläche (GF) (§ 19 BauNVO)	GRZ = 0,6 im gesamten SO-Solar (Modulfäche) Unter der GRZ wird die übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche verstanden. Zusätzlich wird eine Grundfläche von maximal 200,00 qm für die Errichtung der Rammpfosten, Zaunpfosten und des Wechselrichters sowie weiterer Nebenanlagen im SO-Solar festgesetzt.
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 20 BauNVO)	Die minimale und maximale Höhe der baulichen Anlagen (hier: Modultische der Photovoltaik-freiflächenanlage) innerhalb des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt: - Höhe 1: Höhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Mindestmaß: 0,6 m - Höhe 2: Höhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Höchstmaß: 3,5 m
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	siehe Planzeichnung Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
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 zu verlegenden Versorgungsleitungen, Wechselrichter (Trafos) sowie die Zaananlage.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	M1: Entwicklung von Magerrasen Die Flächen unter und zwischen den Modulen im Sondergebiet sind als Magergrünland zu entwickeln. Das Grünland unter und zwischen den Modulen ist extensiv zu bewirtschaften. Es ist eine Mähnutzung, alternativ aber auch eine extensive Beweidung zulässig. Im Falle einer Mähnutzung ist eine 2- bis 2-malige Mahd pro Jahr vorgegeben. Dabei darf der erste Mahd-Termin nicht vor dem 15. Juni, der zweite Mahdtermin nicht vor dem 15. August liegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Jegliche Düngung oder sonstige Melioration der Fläche ist untersagt. M2: Herstellung von versickerungsfähigen Erschließungswegen und -flächen Anzulegenden Erschließungswege, Bedarfstellplätze oder Wendemöglichkeiten sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen. M3: Barrierefreie Gestaltung der Einfriedung Einzäunungen des Sondergebietes sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen. Auf Sockelmauern ist daher zu verzichten. Die Zaununterkante muss in einem Abstand von 15 cm über dem Gelände eingebaut werden. Alternativ hierzu sind in etwa 50 m-Abständen Durchlässe vorzusehen. Um Wanderbewegungen in Richtung der Autobahn zu unterbinden, ist die Zaunanlage auf der Nordseite des Sondergebietes ohne Durchlässe herzustellen. M4: Totholz- und Steinhaufen Innerhalb und außerhalb der Umzäunung der PV-Anlage sind mehrere Totholz- und Steinhaufen zur Strukturanreicherung anzulegen.
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	P1: Entwicklung von Krautsäumen Zwischen der mit Modulen bedeckten Fläche und der Einzäunung sind krautige Saumstrukturen anzulegen bzw. durch gelenkte Sukzession zu entwickeln.
7. 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

Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz
Schutzabstand von 40 m zur BAB A 8, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Autobahn BAB A 8 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Autobahn unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abtragungen größeren Umfangs. Im weiteren Verfahren wird bei der zuständigen Behörde eine Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen innerhalb des 40 m Schutzabstandes zur BAB 8 beantragt.
Biotope gem. § 30 BNatSchG
Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope - BT-6606-0309-2017 als FFH-Lebensraumtyp 6510 "Magerer Flachland-Mähwiesen" Für die Inanspruchnahme der gem. 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG geschützten Biotope wurde eine Ausnahmegenehmigung durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt.

Planzeichenerläuterung

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet,
Hier: Solarpark, Photovoltaikfreiflächenanlage
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
GRZ = 0,6 Grundlächenzahl
GF = 200,0 qm Grundfläche
HÖHE: 3,5 m Höhe Photovoltaikgestelle über Geländeoberfläche als Höchstmaß

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

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M1 - M4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
P1 Pflanzmaßnahmen
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutz hier: Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG

Sonstige Planzeichen

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

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Schutzabstand Autobahn BAB 8

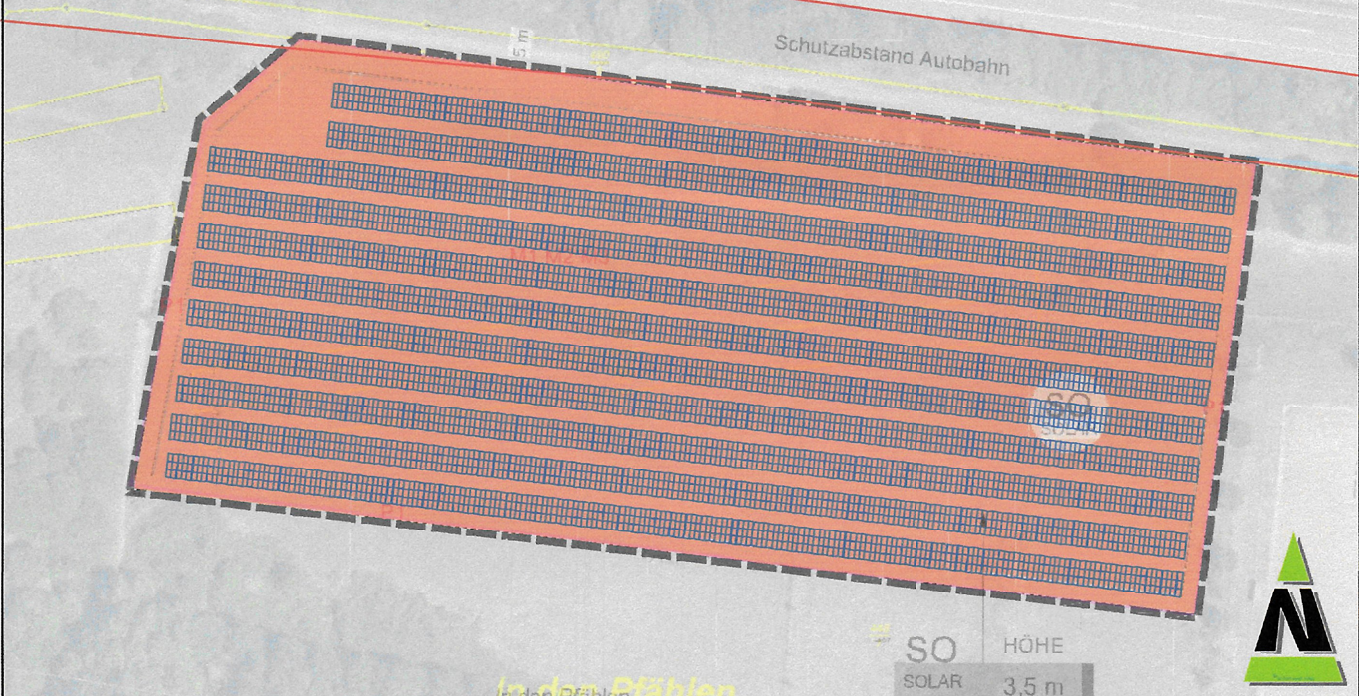
Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Höhen der baul. Anlage Mindestmaß und Höchstmaß
GRZ (Grundlächenzahl)	GF (Grundfläche)

GRZ (Grundlächenzahl)

GF (Grundfläche)

Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Mst.)



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, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden. 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 DIN 18320 zu beachten. Ausgleichsmaßnahmen Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 61.156 Ökopunkte. Zur Erreichung eines vollständigen ökologischen Ausgleichs werden südlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Flächen (Flur 11 Parzelle 448/7 und Flur 12 Parzelle 228/5) aufgewertet und durch entsprechende Pflege zu einem Sandrasen entwickelt, so dass ein räumlich-funktionaler Ausgleich gegeben ist. Hierzu werden im Durchführungvertrag Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen (§1a Abs.3 Satz 4 BauGB). Die Ausgleichsmaßnahme für das Industriegebiet „Lisdorfer Berg“ wird auf der Fläche Gemarkung Roden Flur 3 Flurstück 140/8 in der Größenordnung von 2832 m² ausgeführt, was in der Wertigkeit dem Ausgleichsbedarf von 8496 ÖV der Ausgleichsmaßnahme H3 des Bebauungsplans Industriegebiet Lisdorfer Berg entspricht.
Altlastenverdachtsflächen Im Plangebiet sind Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren (s. Hinweis Kampfmittel). Kampfmittel Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Aus diesem Grund wird empfohlen das Plangebiet vor Beginn der Erdarbeiten durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen. Bodendenkmäler Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG ist zu beachten. Geplantes Grundwasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Saarlouis Roden“. Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
Artenschutzrechtliche Maßnahmen Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach §44BNatSchG bezüglich der Zauneidechse (Lacerta agilis) werden bei Bauarbeiten im Sommerhalbjahr (März - September) Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Um die Tötung von Zauneidechsen zu verhindern, hat als Vermeidungsmaßnahme die reptilienspezifische Abzäunung der Fläche, die Vergrämung der Tiere sowie gegebenenfalls ein Abfang vorhandener Individuen aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs zu erfolgen. Die Abfang sowie die vorbereitenden Maßnahmen sind von einem erfahrenen Herpetologen zu begleiten bzw. durchzuführen: - Die Eingriffsfläche wird „reptiliendicht“ abgezäunt. Um potenziell vorhandenen Zaun-eidechsen die Flucht aus dem Plangebiet zu ermöglichen, ist von Beginn an die Anlage von Überstiegen entlang des Zaunes auf der Eingriffsseite im Abstand von ca. 10 m erforderlich. - Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche durch einen erfahrenen Herpetologen auf noch vorkommende Zauneidechsen zu kontrollieren. Noch vorhandene Tiere sind von der Fläche abzufangen und in geeignete Flächen im Plangebietsumfeld umzusetzen. - Durchführung des Abfangs durch einen erfahrenen Herpetologen überwiegend mit Reptilienangeln, wenn sinnvoll auch per Handfang. Ergänzend kann im Bereich des Zaunes auch mit Fingernägeln gearbeitet werden, die dann mehrmals täglich zu kontrollieren sind oder alternativ nur bei Anwesenheit des Gutachters auf der Fläche geöffnet werden. - Um den nach Abfang noch im Baufeld verbliebenen Individuen weiterhin eine aktive Flucht zu ermöglichen, verbleiben die Überstiegen entlang des Zaunes auf der Eingriffsseite im Abstand von ca. 10 m erforderlich. Der Reptilienzaun verbleibt während der Dauer der Bauphase. Ökologische Baubegleitung Für die Planrealisierung wird eine Ökologische Baubegleitung durch eine qualifizierte Fachkraft vorgesehen, die in enger und kontinuierlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (FB 3.1) des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz spezifische und auch unvorhergesehenen Konfliktslagen bei den jeweiligen Arbeitsschritten adäquat begleiten soll. Rückbauverpflichtung In den Durchführungvertrag wird eine Rückbauverpflichtung aufgenommen, die nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung als PV-Freiflächenanlage greift.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:	Land:
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).	Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).	Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Februar 2020 (Amtsblatt des Saarlandes S. 208)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).	

Kreisstadt Saarlouis / Stadtteil Roden



Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plininhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057).	Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).	Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).	Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl.I S. 452)	Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01. März 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).	Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).	Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SbodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 06.02.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bürger-Solarpark Roden" mit Teiländerung des Bebauungsplans "Roden-Nord, 1. Änderung" (Bebauungsplan "Roden-Nord, 2. Änderung") im Stadtteil Roden (§ 2 Abs.1 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2020 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Saarlouis ortsüblich bekannt gemacht.

Saarlouis, den 02.10.2020

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis (Peter Demmer)

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 27.02.2020 bis 27.03.2020 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2020 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 27.03.2020 aufgefordert. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

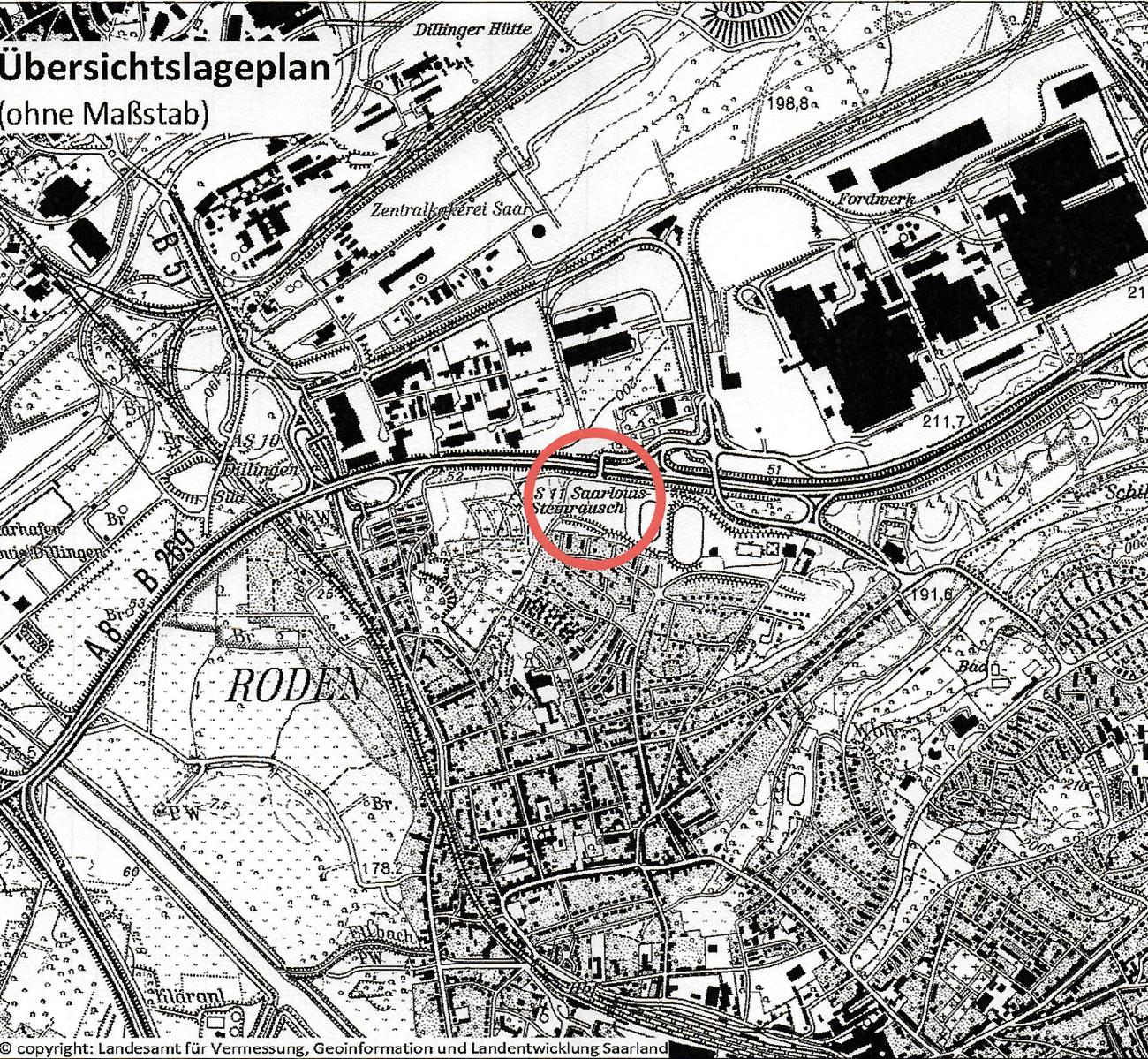
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 27.08.2020 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 18.07.2020 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2020 von der Auslegung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 20.08.2020 aufgefordert. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Saarlouis, den 02.12.2020

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis (Peter Demmer)



Maßstab 1 : 1000	Projektbezeichnung SLS-BP-SOLAR-20-0001	Planformat 775 x 800 mm
Verfahrenstand Satzung	Datum 01.10.2020	Bearbeitung Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut M.Sc. S.Morreale

Stadt Saarlouis / Stadtteil Roden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bürger-Solarpark Roden"