

GEMEINDE WACHAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET SOLAR, EHEMALIGE HÜHNERFARM, TEIL WACHAU

ENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) i.d.F. vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) i.d.F. 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)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“

Die als Sondergebiet festgesetzte Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt.

Zulässig sind die Errichtung von Modultischen mit Solarmodulen sowie die zu deren Betreuung erforderlichen Nebenanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf der Grundlage des § 19 BauNVO entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung Teil A.1 bezogen auf die Sondergebietsfläche festgesetzt.

Für Trafostationen wird eine maximal zulässige Grundfläche von jeweils 15 m² festgesetzt.

1.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO)

Für die Modultische innerhalb des Sondergebietes wird eine Mindesthöhe von 0,65 m für die Unterkante und eine maximal zulässige Höhe von 3,5 m festgesetzt.

Für sonstige bauliche Anlagen sowie Trafostationen innerhalb des Sondergebietes wird eine maximal zulässige Höhe von 3,5 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gesamthöhe baulicher Anlagen wird die Geländeoberkante (beräumtes Gelände) festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrecht gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf von untergeordneten Bauteilen wie Lüftungs- und Blitzschutzanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Für Masten wird eine maximal zulässige Höhe von 8,0 m festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Errichtung von Trafostationen in einem Abstand von weniger als 30 m zum Wald ist unzulässig.

1.4 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Erforderliche Leitungen für Elektroenergie sind in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

1.5 Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Nutzungen oder Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Rückbauverpflichtung

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle baulichen Anlagen, die mit der Photovoltaiknutzung in Verbindung stehen, vollständig zu beseitigen.

Der Rückbau hat so zu erfolgen, dass die vorhandene Vegetationsdecke erhalten bleibt. Eine geschlossene Vegetationsdecke ist herzustellen.

2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

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

2.1.1 M 1 - Rückbau und Entsiegelung

Innerhalb der Maßnahmenflächen "M1" sind die vorhandenen, nicht mehr benötigten Gebäude und versiegelten Flächen dauerhaft zurückzubauen, soweit dem keine Belange des Grundwasserschutzes und des Artenschutzes entgegenstehen. Anfallender Bauschutt ist fachgerecht aufzubereiten und zu verwerten.

Der Flächenumfang der Entsiegelungsmaßnahmen beträgt insgesamt 3.310 m². Davon werden dem Vorhaben 1.285 m² zugeordnet. Die darüber hinaus durchgeführten 2.025 m² der Kompensationsmaßnahme stehen für die Zuordnung als Ausgleich zu anderen Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

2.1.2 M 2 - Beräumung Materialablagerungen

Die oberflächigen Materialablagerungen im Plangebiet (Steinmaterial, Betonbruch, Baumaterial, etc.) sind zu bergen und einer fachgerechten Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

2.1.3 M 3 - Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von neu anzulegenden Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen innerhalb des Baugebietes SO Photovoltaik ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

2.1.4 M 4 – Entwicklung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke

Innerhalb des Baugebietes SO Photovoltaik ist auf den Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen oder durch Wege voll- bzw. teilversiegelt werden durch die Entwicklung einer extensiven ausdauernden Gras- und Krautflur eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In Bereichen ohne durchwurzelbare Bodenschicht, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß § 2 Nr.11 BBodSchV unter Erfüllung der Anforderungen des § 12 BBodSchV herzustellen.

2.1.5 M 5 – Anlegen von Reptilienhabitaten

Innerhalb des Baugebietes SO Photovoltaik ist ein Materiallagerhaufen/ Riegel herzustellen. Der Materiallagerhaufen/ Riegel soll mind. 6 m lang, 3 m breit und 1 m hoch sein und in O-W-Richtung ausgerichtet sein, sodass die Längsseite nach Süden zeigt. Für den Materiallagerhaufen/ Riegel sind $\frac{3}{4}$ Natursteine (verschiedene Größen gemischt, Kantenlängen ab 15-20 cm und größer) und $\frac{1}{4}$ stärkeres Totholz (z.B. Baumstubben, Stammabschnitte) zu verwenden. Der Materiallagerhaufen/ Riegel ist auf einer ca. 25 m² großen, mind. 50 cm über die Grundfläche des Haufens hinausgehenden Kies- oder Schotterfläche zu errichten. Das Kies- oder Schottermaterial ist ca. 20 cm dick einzubauen.

2.1.6 M 6 – Transformatoren (Grundwasserschutz)

Transformatoren sind in Auffangwannen aufzustellen, die den Anforderungen der Sächsischen Anlagenverordnung (SächsVAwS) entsprechen.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

3.1 Solarmodule

Es sind Solarmodule mit reflexionsarmer Oberfläche zu verwenden.

3.2 Modultische

Es sind reflexionsarme Rahmen zu verwenden.

3.3 Dach

Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Blickdichte Materialien sind unzulässig.

Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

Die Zäune müssen auf ihrer gesamten Länge mit der unteren Zaunkante einen Mindestabstand von 10 cm zum Erdboden wahren.

Der Einsatz von Stacheldraht oder scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich ist unzulässig.

4 HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

4.1 Hinweise zu Maßnahmenflächen

4.1.1 zu M1 - Rückbau und Entsiegelung

Die Rückbau- und Entsiegelungsarbeiten sind durch ein in der Altlastenbearbeitung fach- und sachkundiges Ingenieurbüro zu begleiten (§18 BBodSchG). Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zu ergreifen.

4.1.2 zu M 4 – Entwicklung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke

Die Fläche unter den PV-Modulen ist mittels maximal dreimaliger Mahd pro Jahr außerhalb der Fortpflanzungszeit von Offenlandbrütern oder durch Weidewirtschaft zu bewirtschaften. Der erste Schnitt darf nicht vor Ende Juli durchgeführt werden. Bei Verschattungsgefahr der Module ist die Mahd ausnahmsweise außerhalb dieser Zeiten im Bereich vor den Modulen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht aufgebracht werden.

4.1.3 zu M 5 – Anlegen von Reptilienhabitaten

Das Anlegen der Reptilienhabitats hat vor der Baufeldfreimachung zu erfolgen. Äste, die die Reptilienhabitats überragen, sind regelmäßig zurückzuschneiden.

4.2 Artenschutzrechtliche Regelungen

4.2.1 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

Die Fällung von Bäumen, die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Ein Einwandern von Amphibien bzw. Reptilien in das Baugebiet ist durch Schutzzäune zu verhindern.

Das Entfernen/Abräumen sonstiger Vegetationsflächen (z.B. sukzessiv aufgewachsene Ruderalfluren, nicht versiegelter unbewachsener Flächen und Stein, Sand-, Erde- oder Kieshaufen) ist nur in den Zeiträumen von Ende März bis Anfang / spätestens Mitte April bzw. Ende August bis Ende September zulässig.

Unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sind die freizumachenden Flächen nach Reptilien und Amphibien abzusuchen und ggf. vorhandene Reptilien durch Fachpersonal in das zu

schaffende Ersatzhabitat (M 5) zu verbringen. Ggf. vorgefundene Amphibien sind durch Fachpersonal in das Umfeld des Plangebietes umzusetzen (außerhalb Schutzzaun).

4.2.2 Kontrolle der Gebäude vor Abriss durch Fachgutachter

Unmittelbar vor dem Abriss bestehender Gebäude sind diese durch einen Fachgutachter auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten zu kontrollieren. Bei Vorfinden von besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind die Arbeiten soweit erforderlich partiell bis zum Verlassen der besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszusetzen. Bei der Gebäudekontrolle vorgefundene Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind zu dokumentieren.

Falls besetzte Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden, ist mit der unteren Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern oder Fledermäusen sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen (s. 4.2.4 und 4.2.5).

4.2.3 Kontrolle der zu fällenden Bäume mit Baumhöhlen durch Fachgutachter

Unmittelbar vor der Fällung sind alle zu fällenden Bäume mit Höhlen und Spalten von einem Fledermausexperten auf Vorkommen von Fledermäusen und Bruthöhlen zu kontrollieren. Vorgefundene Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind zu dokumentieren.

Im Falle des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren ist die Fällung der Bäume nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Fledermausexperten durchzuführen.

Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern oder Fledermäusen sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen (s. 4.2.4 und 4.2.5).

4.2.4 Bereitstellung von Nistkästen/Nisthilfen für Höhlen- und Gebäudebrüter

Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge von Abriss- bzw. Fällarbeiten sind Nistkästen an geeigneten Altbäumen auf dem Flst. 1133/4 Gemarkung Wachau anzubringen. Die Art und Anzahl der bereitzustellenden Nistkästen/ Nisthilfen ist im Vorfeld der Umsetzung des Vorhabens gutachterlich zu ermitteln und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßnahme ist vor Beginn bzw. im Zuge von Abrissarbeiten bzw. der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen umzusetzen, spätestens jedoch vor Beginn der folgenden Brut- und Fortpflanzungsperiode. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit und Befestigung sowie Reinigung der Nistkästen/Nisthilfen ist regelmäßig zu überprüfen. Bei Verlust der Kästen sind diese zu ersetzen.

4.2.5 Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge von Abriss- bzw. Fällarbeiten sind Ersatzquartiere für Fledermäuse an geeigneten Altbäumen auf dem Flst. 1133/4 Gemarkung Wachau anzubringen. Die Art und Anzahl der bereitzustellenden Ersatzkästen ist im Vorfeld der Umsetzung des Vorhabens gutachterlich zu ermitteln und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Fledermauskästen sind in Gruppen zu 3 bis 5 Stück anzuordnen. Die Maßnahme ist vor Beginn bzw. im Zuge von Abrissarbeiten bzw. der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen und Spalten umzusetzen, spätestens jedoch vor Beginn der folgenden Brut- und Fortpflanzungsperiode. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit und Befestigung sowie Reinigung der Nistkästen/ Nisthilfen ist regelmäßig zu überprüfen. Bei Verlust der Kästen sind diese zu ersetzen.

4.3 **Waldabstand**

Die als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" festgesetzte Fläche ist von Wald umgeben. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten. Bei den geplanten Modultischen mit Solarmodulen handelt es sich nicht um Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit Feuerstätten. Auf ein Risiko durch umstürzende Bäume oder herabfallende Baumteile in einem 30 m breiten Randstreifen entlang der Waldbestockung wird hingewiesen.

4.4 **Bodenschutz / Altlasten / Abfall**

Im Plangebiet ist gemäß Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) folgender Altstandort mit Bodenbelastungsverdacht erfasst: AKZ 92200337 "Hühnerfarm Teil Wachau". Der Handlungsbedarf ist "belassen". Damit wird für bauliche Maßnahmen und Eingriffe in den Boden

eine ingenieurtechnische Begleitung durch ein in der Altlastenbearbeitung fach- und sachkundiges Ingenieurbüro (§18 BBodSchG) erforderlich.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Abfälle sind entsprechend § 7 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend § 3 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung von Abfällen sind Nachweise unter Beachtung des § 52 KrWG und § 3 ff NachwV zu führen.

Sollten darüber hinaus bisher nicht erfasste schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht oder Altlasten festgestellt werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

4.5 Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.

4.6 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Für die Durchführung von Bodenaufschlüssen besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

4.7 Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

4.8 Grenz- und Vermessungsmarken

Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach § 6 und § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG).

4.9 Straßenrecht Staatsstraße S 95

Durch einen Blendschutzgutachter ist nachzuweisen, dass die Verkehrsteilnehmer öffentlicher Straßen durch die Photovoltaikanlage nicht geblendet werden. Der Nachweis ist dem LASuV, NL BZ vor Baubeginn vorzulegen.

4.10 Planfeststellungsgebiet

An den Geltungsbereich grenzt das Planfeststellungsgebiet des Straßenbauvorhabens "S 177 Neubau Radeberg - BAB 4" des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV). Für die planfestgestellten Bereiche gilt eine Veränderungssperre. Verlegungen von Medienleitungen innerhalb des Planfeststellungsgebietes sind mit dem LASuV, NL BZ und der Landesdirektion Sachsen vorab abzustimmen.