

GEMEINDE WACHAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET SOLAR, EHEMALIGE HÜHNERFARM, TEIL WACHAU

ENTWURF

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Anlass und Ziele der Planung	2
1.1	Planungsanlass.....	2
1.2	Begründung für den Standort.....	2
1.3	Planungserfordernis	2
1.4	Ziele der Planung.....	3
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Fachplanungsrecht	4
2.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3	Plangebiet	5
3.1	Lage, Abgrenzung und Größe, Topographie	5
3.2	Vorhandene Nutzungen	5
3.3	Nutzungsrestriktionen	6
4	Beschreibung des Vorhabens	7
5	Erschließung	8
5.1	Verkehrerschließung	8
5.2	Ver- und Entsorgung.....	8
6	Begründung der planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans	8
6.1	Geltungsbereich.....	8
6.2	Art der baulichen Nutzung	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
6.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	9
6.6	Rückbauverpflichtung	10
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
7	Flächenbilanz	10
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
9	Durchführungsvertrag	11

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass

Gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) soll der Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung weiter erhöht werden. Klima- und Umweltschutz sowie begrenzt zur Verfügung stehende fossile Ressourcen erfordern die Erschließung regenerativer Energiequellen, u.a. der Solarenergie. Die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen zum Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien stellt einen Handlungsschwerpunkt der Landesentwicklungsplanung in Sachsen dar (Z 5.1.1 LEP 2013).

Bund und Länder fördern daher u.a. die Entwicklung und den Ausbau der Sonnenenergienutzung über entsprechende gesetzliche Regelungen und Förderungen.

Gemäß dem Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2012 können aus Sicht der Sächsischen Staatsregierung bis 2022 rund 1.800 GWh/a Strom aus solarer Strahlungsenergie wirtschaftlich sinnvoll bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Wachau möchte zusammen mit der Stadt Radeberg einen Beitrag zur Verwirklichung der Klimaziele durch die Nutzung regenerativer Energiequellen leisten. Daher plant sie auf dem brachgefallenen Areal der ehemaligen Hühnerfarm die Errichtung einer gemeindegrenzen-überschreitenden großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer voraussichtlichen Leistung von bis zu 1,5 MWp Gesamtleistung. Der erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist und kann bis zu 2.277 Haushalte versorgen. Dadurch werden gegenüber konventioneller Energieerzeugung ca. 2.460 t/a CO₂ eingespart.

Da es sich um eine Konversionsfläche handelt, werden die Vergütungsbedingungen des EEG erfüllt. Gleichzeitig stellt die Nachnutzung der ehemaligen Hühnerfarm eine Chance dar, die am Standort verbliebenen Gebäude und Versiegelungen zurückzubauen und die verbliebene Ablagerungen zu beräumen und fachgerecht zu verwerten / entsorgen. Gleichzeitig wird durch die Umsetzung des Vorhabens der städtebauliche Missstand am Standort behoben und das Landschaftsbild aufgewertet.

Mit der Stromunion AG Radeberg - Wachau GmbH steht ein leistungsstarker Vorhabenträger für die Realisierung des Projektes zur Verfügung.

1.2 Begründung für den Standort

Gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sollen für die Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen bevorzugt u.a. Konversionsstandorte genutzt werden.

Mit der ehemaligen Hühnerfarm steht eine geeignete Konversionsfläche zur Verfügung. Aufgrund der Standortvorprägung stellt der Standort eine in besonderem Maße zur photovoltaischen Nachnutzung geeignete Brache eines baulich vorgeprägten Areals dar.

Aufgrund der Lage, Topografie und Ausrichtung zur Sonne sowie der bereits vorhandenen, sichtverschattenden Eingrünung zum umgebenden Landschaftsraum eignet sich das Areal der ehemaligen Hühnerfarm in besonderem Maß für die Energiegewinnung aus Sonnenstrahlung.

Eine Verkehrserschließung ist über die Kamenzer Straße vorhanden. Ebenso existiert bereits ein geeigneter Netzeinspeisepunkt.

Im Gemeindegebiet von Wachau bestehen keine anderen geeigneten und gleichzeitig verfügbaren Konversionsstandorte für die Einordnung einer großflächigen Photovoltaikanlage.

Planungsrechtlich sind Photovoltaikanlagen auch innerhalb von gewerblichen Bauflächen realisierbar. Die Gemeinde Wachau möchte jedoch ihre bestehenden Gewerbegebietsflächen für gewerbliche Nutzungen sichern.

1.3 Planungserfordernis

Für die Errichtung der Photovoltaikanlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dies begründet sich darin, dass sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB befindet und die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht dem Privilegierungsstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB unterliegen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.

Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich darüber hinaus aus der notwendigen Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange.

Der Gemeinderat von Wachau hat am 22.08.2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Solar“ Wachau gefasst.

1.4 Ziele der Planung

Der vorliegende VB-Plan dient dem Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur umweltgerechten Erzeugung von elektrischem Strom im Sinne der Förderung der Nutzung regenerativer Energieformen zu schaffen. Im Einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Rückbau und Entsiegelung von Gebäuden und versiegelten Flächen der ehemaligen Hühnerfarm
- Beräumung und Verwertung / ordnungsgemäße Entsorgung der oberflächigen Materialablagerungen auf der Fläche
- Errichtung einer großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlage
- Anbindung der Anlage ans öffentliche Straßennetz
- Sicherung der Anlage durch eine Einzäunung

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Für Bebauungsplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im Landesentwicklungsplan Sachsen verordnet (LEP 2013).

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Die Gemeinde Wachau wird in der Festlegungskarte "Raumstruktur" des LEP 2013 dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet. Das Gemeindegebiet gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Radeberg. Der ländliche Raum soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden (G 1.2.2). Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere u.a. nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen (Z 2.2.1.7).

Weiterhin wird festgelegt, dass die Träger der Regionalplanung darauf hin wirken sollen, dass die Nutzung der Erneuerbaren Energien flächensparend, effizient und umweltverträglich ausgebaut werden kann sowie die Energieinfrastruktur unter Berücksichtigung regionaler Energiepotenziale und -kreisläufe optimiert wird (Z 5.1.1).

Regionalplan Oberlausitz - Niederschlesien

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz - Niederschlesien“ konkretisiert.

Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz - Niederschlesien (RPL) trifft für das Plangebiet keine raumordnerischen Festlegungen.

Der Regionalplan geht im Festlegungsteil "Energieversorgung und erneuerbare Energien" nicht explizit auf Photovoltaik ein, weil eingeschätzt wird, dass hierfür zur Zeit kein raumordnerischer Steuerungsbedarf besteht.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wachau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005. Darin ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Wachau. Die Festsetzungen des vorliegenden VB-Plans werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden.



Abb. 1: Auszug FNP Wachau mit Lage des Plangebietes

2.3 Fachplanungsrecht

Der VB-Plan grenzt an das Planfeststellungsgebiet des Straßenbauvorhaben "S 177 Neubau Radeberg - BAB 4" des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr. Dies betrifft den Bereich der Zufahrtsstraße auf dem Flurstück 670/18. Für die planfestgestellten Bereiche gilt eine Veränderungssperre. Die Zufahrt wurde ins Planfeststellungsgebiet einbezogen, um die Zugänglichkeit zur Maßnahmenfläche A14.1 (Optimierung der Löschteiche der ehemaligen Hühnerfarm als Laichhabitat für Amphibien) zu gewährleisten (s. Abb. 2).

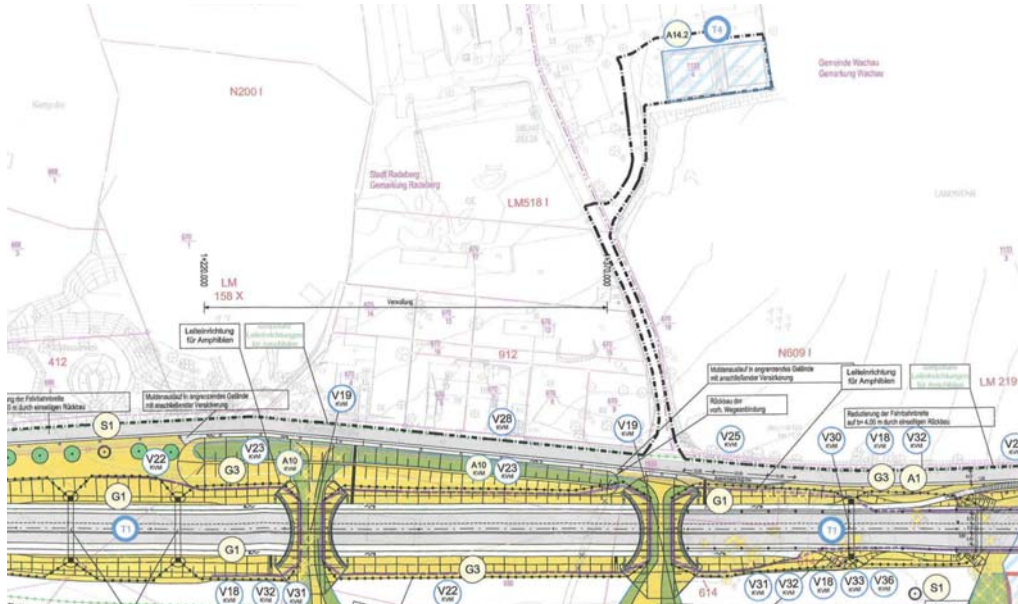


Abb. 2: Auszug Planfeststellung S 177 Neubau Radeberg - BAB 4, Landschaftspflegerischer Begleitplan (Stand 05.12.2014)

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Areal der ehemaligen Hühnerfarm liegt innerhalb von zwei Kommunen: der Stadt Radeberg und der Gemeinde Wachau. Die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist daher gemeinegrenzüberschreitend vorgesehen. Dazu sind in beiden Kommunen eigenständige VB-Pläne aufzustellen.

Daher wird auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Radeberg der VB-Plan Nr. 76 "Sondergebiet Solar, ehemalige Hühnerfarm, Teil Radeberg" parallel aufgestellt. Die Festsetzungen beider VB-Pläne sollen eine gemarkungsübergreifende, aneinander gefügte Bestückung der Fläche mit Sonnenkollektoren ermöglichen. Der Geltungsbereich des VB-Plans "Sondergebiet Solar, ehemalige Hühnerfarm, Teil Wachau" grenzt daher direkt an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen VB-Plans Nr. 76 „Sondergebiet Solar, ehemalige Hühnerfarm, Teil Radeberg“ an (s. Abb. 3).

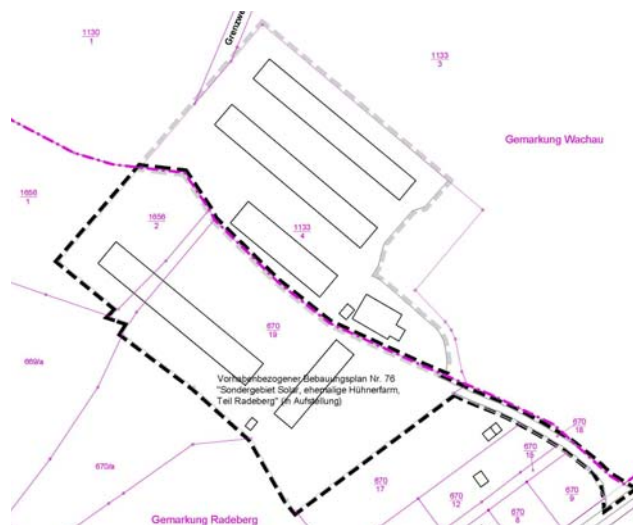


Abb. 3: Geltungsbereich VB-Plan Nr. 76 "Sondergebiet Solar, ehem. Hühnerfarm, Teil Radeberg" Radeberg (in Aufstellung)

3 PLANGEBIET

3.1 Lage, Abgrenzung und Größe, Topographie

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Gemeindegebietes von Wachau und umfasst den Wachauer Teil der ehemaligen Hühnerfarm. Der Geltungsbereich betrifft Teile des Flurstücks 1133/4 der Gemarkung Wachau und eine Fläche von insg. ca. 1,0 ha.

Das Plangebiet wird umgeben von:

- dem Radeberger Teil der ehemaligen Hühnerfarm im Südwesten,
- Waldflächen im Norden und Osten sowie
- einer Brachfläche, Wohnbebauung und der Kamenzer Straße (S 95) im Südosten.



Abb. 4: Luftbild © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2017/2018

Das für die Einordnung der Solaranlage vorgesehene Areal fällt von Westen von ca. 286,5 m ü HN nach Osten auf ca. 281,0 m ü HN.

3.2 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist durch die frühere Nutzung als Hühnerfarm stark anthropogen übergeprägt. Seit der Nutzungsaufgabe liegt das Areal brach.

Im Areal der ehemaligen Hühnerfarm bestehen noch ein ehemaliges Verwaltungsgebäude, ein Garagegebäude sowie Betonplatten (Fundamentreste) im Bereich der mittlerweile zurückgebauten Stallanlagen. Außerdem sind zahlreiche Fahrspuren (Betonplatten, Asphalt) und oberflächige Materialablagerungen (Steinmaterial, Betonbruch, Baumaterial, etc.) vorhanden.



Abb. 5: Fundamentreste einer rückgebauten Stallanlage



Abb. 6: Garagengebäude



Abb. 7: Fahrspuren (Betonplatten)



Abb. 8: Zufahrtsweg zum Plangebiet

Da der Standort derzeit keiner Nutzung unterliegt, hat sich auf den nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen Ruderalflur sowie lückiger Gehölzaufwuchs entwickelt.

Das Areal ist eingezäunt und wird über die vorhandene Torzufahrt im Osten erschlossen. In diesem Bereich ist auch eine Umspannstation vorhanden. Die Anbindung an die Kamenzer Straße (S 95) erfolgt über die vorhandene Zufahrt auf dem Flurstück 670/18.

3.3 Nutzungsrestriktionen

Abfall / Altlasten

Aufgrund der Vornutzung als Hühnerfarm ist im Plangebiet gemäß Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) der Altstandort "Hühnerfarm Teil Wachau" (AKZ 92200337).

Durch das IB Scholle wurde im Jahr 2000 die Historische Erkundung nach der Sächsischen Altlastenmethodik zum Altstandort "Güllelast Hühnerfarm, Radeberg" durchgeführt (vgl. Anlage 2). Die darin enthaltene Gefährdungsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass von der Fläche keine Gefährdungen ausgehen. Bei allen weiteren Maßnahmen sind im Vorfeld Abstimmungen mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde durchzuführen. Der Handlungsbedarf ist B - Belassen.

Bei Eingriffen in den Baugrund/geologischen Untergrund ist auf derartigen Flächen eine Mobilisierung von Schadstoffen und Eintrag dieser über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser prinzipiell möglich und durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Niederschlagswasserversickerungen sind im Wirkungsbereich von Altlasten nicht zulässig. Sollte im Rahmen des Bauvorhabens ein Eingriff in gesättigten Boden erfolgen, ist das Vorhandensein kontaminierter Grundwässer möglich.¹

Forstrecht

Die für die Einordnung der Photovoltaikanlage vorgesehene Fläche ist fast vollständig von Wald umgeben. Bei der geplanten Solaranlage handelt es sich nicht um bauliche Anlagen bzw. Gebäude mit Feuerstätten, welche dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Auf ein Risiko durch umstürzende Bäume in einem 30 m breiten Randstreifen entlang der Waldbestockung wird hingewiesen.

Bergbauberechtigung

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Kiesabbaufäche (Bewilligungsfeld). Für die Kiessandgrube existiert ein fakultativer Rahmenbetriebsplan nach § 52 Abs. 2 Nr. 1 BBergG. Der Geltungszeitraum ist für 2002-2020 beantragt und sichert die Fortführung der Gewinnung, Aufbereitung und Vermarktung von Sanden und Kiessanden. Die Rohstoffgewinnung erfolgt im Tagebau (Trockenschnitt, über dem Grundwasser). Nach dem Abbau sollen auf den nutzbar gemachten Flächen überwiegend

¹ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme vom 13.09.2018

Aufforstungs- und Sukzessionsflächen entstehen. Durch den Kiessandtagebau kann es zu Staubentwicklungen kommen.

4 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Stromerzeugung beabsichtigt mit einer voraussichtlichen Gesamtleistung von bis zu 1,5 MWp. Durch die Solarmodule wird Sonnenlicht direkt in elektrische Energie umgewandelt, die in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die Anlage besteht im Wesentlichen aus den aufgeständerten Photovoltaikmodulreihen (mit Wechselrichtern) und Trafostationen sowie der Einzäunung.

Die Photovoltaikanlage ist für einen Betrieb ohne personelle Beaufsichtigung konzipiert. Die zuverlässige Anlagenfunktion wird automatisch per Fernüberwachung durch eine Servicefirma gewährleistet. Im Falle einer Störung wird automatisch Alarm ausgelöst. Die Servicefirma kann daraufhin den Fehler lokalisieren und sofort beheben.

Photovoltaikmodule / -modulreihen



Abb. 9: Modulaufständigung



Abb. 10: Modulreihen mit Untergrünung

Es sollen reflexionsarme Photovoltaikmodule zum Einsatz kommen, die für die Freilandaufstellung geeignet sind.

Die Module werden mit ca. 15° - 25° aufgeständert und nach Süden ausgerichtet. Aufgrund der Verschattung ist ein Reihenabstand von mindestens 2 m erforderlich.

Die Metallkonstruktion zur Aufständigung der Photovoltaikmodule wird mit Stützpfählen (Ramppfosten) im Untergrund befestigt.

Die Flächen zwischen und unter den Solarmodulen werden als Gras- und Krautflur entwickelt. Die vordere Modulunterkante liegt mindestens 0,65 m über dem Boden, um eine Verschattung des Bewuchses zu minimieren.

Zwischen den einzelnen Modulreihen werden keine Wege angelegt.

Um die durch die Module erzeugte elektrische Energie in das öffentliche Netz einspeisen zu können, muss der Gleichstrom der Solarzellen in Wechselstrom umgewandelt werden. Diese Aufgabe übernehmen die Wechselrichter, die hinter den Solarmodulreihen angeordnet werden (Maße: ca. 0,6 x 0,3 m und 1,0 m Höhe).



Abb. 11: Wechselrichter

Trafostationen

Um den erzeugten Strom auf die richtige Spannungsebene zu transformieren, werden am Standort Trafostationen eingeordnet.



Abb. 12: Trafostation

Einzäunung

Zum Schutz der Photovoltaikanlage vor unbefugtem Betreten und Fremdeinwirkungen wird das Gelände durch einen Sicherheitszaun mit elektronischer Sicherung eingefriedet.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Standortes erfolgt von Südosten über die vorhandene Zufahrt (Flst. 670/18 Gemarkung Radeberg) mit Anbindung an die Kamenzer Straße (S 95).

Die innere Erschließung der Photovoltaikanlage erfolgt über einen 3,0 m breiten Umfahrungsweg, von dem aus die Solarmodulreihen über unbefestigte Flächen zu erreichen sind.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Gasversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung

Ein Anschluss der Photovoltaikanlage an die öffentliche Gas- und Trinkwasserversorgung sowie die öffentliche Abfall- und Abwasserentsorgung ist nicht erforderlich. In der aufsichtslosen Anlage sind keine Sozial- und Sanitärräume vorgesehen.

Telekommunikation

Für die Überwachung und Steuerung der Photovoltaikanlage ist ein Anschluss ans Telekommunikationsnetz vorgesehen (*Anbindung an Leitungsbestand im Plangebiet*).

Elektroenergieversorgung

Für die Eigenbedarfsversorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt die Anbindung an das öffentliche Stromnetz (*Anbindung an Leitungsbestand im Plangebiet*).

Netzeinspeisung

Gemäß Verknüpfungspunktberechnung der ENSO ist die Stromeinspeisung über einen Netzeinspeisepunkt im Bereich der vorhandenen Umspannstation vorgesehen. Von der Photovoltaikanlage wird ein erdverlegtes Kabel zum Netzeinspeisepunkt verlegt.

6 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst Teile des Flurstücks 1133/4 der Gemarkung Wachau.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A.1 (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in der Planzeichnung Teil A.2 zeichnerisch festgesetzt.

Die Anbindung des Flurstücks 1133/4 an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Kamenzer Straße (S95) erfolgt über die Flurstücke 670/18 und 670/19 der Gemarkung Radeberg. Die Sicherung erfolgt per Grundbucheintrag. Im Falle der Realisierung der Photovoltaikanlage Teil Wachau vor Rechtskraft des VB-Plans Nr. 76 "Sondergebiet Solar, ehemalige Hühnerfarm, Teil Radeberg" wird für die Erschließung des Plangebietes Wachau über Radeberger Flur eine Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Wachau und der Stadt Radeberg geschlossen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“

Die Planungsabsicht zur Entwicklung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage entspricht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung einem Sonstigen Sondergebiet (SO). Als Zweckbestimmung wird „Photovoltaikanlage“ festgesetzt. Sie dient der Einordnung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

Textliche Festsetzungen konkretisieren die zulässigen Anlagen. Es dürfen Trägersysteme mit Solarmodulen sowie zu deren Betreibung erforderliche Nebenanlagen errichtet werden. Gleichzeitig erfolgt keine Festlegung auf ein bestimmtes Trägersystem, etwa fest stehende oder nachgeführte Modultische, um auf lange Sicht diesbezüglich flexibel zu sein.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet SO mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf max. 60 % bezogen auf die Sondergebietsfläche begrenzt.

Dieser Wert entspricht der Fläche, die von der senkrechten Projektion der Solarmodule auf den Boden und den Nebenanlagen überdeckt wird. Durch die besondere Aufstellungsart der Solarmodule findet Bodenversiegelung in wesentlich geringerem Umfang als durch die GRZ zulässig statt, nämlich nur im Bereich der Modultischpfosten, der Trafostationen und der teilbefestigten Wegeflächen.

Zur Begrenzung der Bebauung wird gleichzeitig für die Trafostationen eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt (jeweils max. 15 m²).

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % ist zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Weiterhin wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Modultische, sonstige bauliche Anlagen sowie Trafostationen und Masten bestimmt. Dadurch soll eine unerwünschte Fernwirkung der Anlage und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verhindert werden. Um eine Untergrünung der Solarflächen zu ermöglichen, wird für die Modultische ein Mindestabstand zum Boden von 0,65 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird die vorhandene Geländeoberkante (nach Geländeberäumung) festgesetzt. Das Gelände soll nicht eingeebnet werden, sondern in seiner bestehenden Topographie beibehalten werden.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für Solarmodultische ist keine Bauweise festgesetzt. Somit sind keine Gesamtlängen für Verkettungen vorgegeben.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Einordnung der Photovoltaikanlage werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Zum umgebenden Waldbestand wahrt das Baufenster einen Abstand von mindestens 3 m. Bei der Errichtung der Trafostationen ist zusätzlich der gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG vorgeschriebene Waldabstand von 30 m einzuhalten.

Die Baugrenze grenzt direkt an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Nachbar-VB-Plans Nr. 76 "Sondergebiet Solar, ehemalige Hühnerfarm, Teil Radeberg" an. Dadurch soll eine markierungsübergreifende, aneinander gefügte Bestückung beider VB-Plan-Flächen mit Sonnenkollektoren ermöglicht werden.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (inkl. Zaunanlagen, Masten, Kabel, Wege, Brandschutzeinrichtungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs getroffen. Dazu zählt die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Maßnahmen **M1** (Rückbau und Entsiegelung) und **M3** (Begrenzung der Bodenversiegelung) sind in der Wiederherstellung und Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (insbes. Retentionsfunktion) und der Grundwasserneubildung begründet.

Die Maßnahme **M 2** gewährleistet die Beräumung der Materialablagerungen im Plangebiet.

Die Maßnahme **M4** (Entwicklung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke) dient der Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope und Boden. Durch die regelmäßige extensive Mahd der Fläche erfolgt eine Aufwertung der Flächen unter den PV-Modulen für Vogelarten der Offen- und Halboffenlandschaft sowie für Reptilien und Beutetiere der Reptilien (Kleinsäuger). Die Vorgaben zum Bewirtschaftungsregime sind erforderlich, um erhebliche Beeinträchtigungen der sich auf der Fläche ansiedelnden Tiere zu vermeiden (z. B. Störung und Verletzung während der Fortpflanzungszeit).

Durch das Anlegen des Materialhaufens (**M5**) wird der Verlust von Materiallagerhaufen im Zuge des Vorhabens kompensiert (potenzielle Sonnplätze und Verstecke für Reptilien). Mit der Maßnahme werden neue geeignete Versteckstrukturen im räumlichen Zusammenhang zu potenziellen Habitaten der Reptilien bereitgestellt, auf welche die Arten ausweichen können. *Der konkrete Standort des Materialhaufens wird in der Planzeichnung nicht festgesetzt, um bei der Anlagenplanung die Standortwahl innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik flexibel handhaben zu können.*

Die Maßnahme **M6** zur Aufstellung der Transformatoren in Auffangwannen dient dem Grundwasserschutz.

Eine detaillierte Begründung der grünordnerischen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Umfang der Entsiegelungsmaßnahme "M1" ist deutlich größer als das Kompensationserfordernis für den Eingriff durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Solar, ehemalige Hühnerfarm, Teil Wachau“. Gemäß der im Umweltbericht erfolgten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt sich insgesamt eine positive Bilanz. Der Kompensationsüberschuss steht der Gemeinde Wachau zur Eingriffskompensation anderer Vorhaben zur Verfügung.

6.6 Rückbauverpflichtung

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung besteht für den Eingriffsverursacher die Verpflichtung zum vollständigen Rückbau der Freiflächenanlage einschließlich aller mit dem Betrieb verbundenen Nebenanlagen. Dadurch soll eine dauerhafte technologene Überprägung des Landschaftsbildes vermieden werden.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den dargestellten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfordert das geplante Vorhaben zudem Festsetzungen nach Bauordnungsrecht, d.h. nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO.

Solarmodule / Modultische

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und Orientierungsschwierigkeiten für Vögel (Verwechslung von Solarflächen mit Wasserflächen) sowie zur Abschwächung der Fernwirkung im Landschaftsbild sind reflexionsarme Moduloberflächen sowie reflexionsarme Metallrahmen zu verwenden

Dach

Glänzende Bedachungsmaterialien werden zum Schutz der Vögel (Vermeidung der Verwechslung von Dachflächen mit Wasserflächen) ausgeschlossen.

Einfriedungen

Zum Schutz vor unbefugtem Betreten und Fremdeinwirkungen ist die Einfriedung der Anlage durch einen Sicherheitszaun zulässig.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen der Einfriedung auf das Landschaftsbild werden blickdichte Materialien ausgeschlossen und die Höhe auf 2,5 m begrenzt.

Um die Durchlässigkeit für alle kleineren bodengebunden sich fortbewegenden Tierarten (Vögel, Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien, Wirbellose) zu gewährleisten, ist der Zaun nur mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Auf durchgängige Zaunsockel und den Einsatz von Stacheldraht und anderen scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich ist zu verzichten.

7 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	1,02 ha
davon:	
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaikanlage	1,02 ha

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (siehe Teil II der Begründung). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.

9 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Vorhabenträger wird mit der Gemeinde Wachau einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallenden Kosten (naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, Rückbau der baulichen Anlagen bei dauerhafter Aufgabe der Photovoltaiknutzung). Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).