

Gemeinde Elsterheide



Frühzeitige Beteiligung AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Gemarkung Nardt“ Planteil B – Textliche Festsetzungen

Planungsstand: Vorentwurf

Planfassung: 25.03.2022

Gemeinde: Gemeindeverwaltung Elsterheide
Am Anger 36
02979 Elsterheide / OT Bergen

Gemarkung: Nardt Flur 3

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB; BauNVO)

B I a) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 11 BauNVO]

1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 i.V.m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.

Zulässig sind Nebenanlagen in Form von Verkabelung, Trafo- und Wechselrichterstationen sowie sonstige notwendige Schalteinrichtungen.

1.2 Die Festsetzung des Sondergebietes im Geltungsbereich Nardt_1 erfolgt nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auflösend bedingt bis zum 31.12.2054. Nach Ablauf dieser Frist wird als Folgenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. b) BauGB Wald festgesetzt.

1.3 Die Festsetzung des Sondergebietes im Geltungsbereich Nardt_2 erfolgt nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auflösend bedingt bis zum 31.12.2054. Nach Ablauf dieser Frist wird als Folgenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. b) BauGB Landwirtschaft festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 8, 16, 17, 18, u. 19 BauNVO]

2.1 Die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) wird festgesetzt mit 0,8.

2.2 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modultische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.3 Die festgesetzte Oberkante der Module einschließlich Tragekonstruktion beträgt 3,00 m über dem natürlichen Gelände.

2.4 Ausnahmsweise sind in der nördlichsten (äußersten) Reihe Module mit einer Höhe von 4,00 m zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplans.

4 Zulässigkeit von Nutzungen oder Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 4.1 Die Nutzungen und baulichen Anlagen in dem festgesetzten SO Photovoltaikanlage sind solange zulässig, bis die Photovoltaiknutzung auf Dauer aufgegeben ist. Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle baulichen Anlagen, die mit der Photovoltaiknutzung in Verbindung stehen, vollständig zu beseitigen.
- 4.2 Die denkmalpflegerisch geschützte ursprüngliche Lageranlage der Polizei (Flurstücke 64/13 Gemarkung Nardt Flur 3) mit der Betonmauer (Signalzaun) um das gesamte Areal mit Türmen an exponierten Stellen sowie der Einzelbunker, sogenannter Atombunker, sind zu erhalten, nicht zu verändern oder zu überbauen.

5 Gestaltung baulicher Anlagen

- 5.1 Trafo- und Wechselrichtergebäude, Umspannwerke, Speicher sowie Gebäude für Pflegeutensilien
Es sind Flachdächer mit einer Dacheindeckungen aus Metall in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun oder braun zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.
- 5.2 Die äußere Umzäunung wird ausschließlich in matten Grüntönen für eine harmonische Einordnung in das Landschaftsbild zugelassen. Unzulässig sind Umzäunungen in grellen und glänzenden Farbtönen.

B I b) Verkehr, Ver- und Entsorgungsanlagen

6 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11-14 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO]

- 6.1 Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die nördlich gelegene Bundesstraße B96 (Flurstück 34 der Gemarkung Nardt Flur 3).
- 6.2 Der festgesetzte Ein- und Ausfahrtbereich auf die B 96 dient, neben der Erschließung, als Feuerwehrezufahrt im Brandfall gemäß § 12 Abs. 4 SächsBO.
- 6.3 Für die innere Erschließung wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- 6.4 Innerhalb der Modulaufstellflächen werden private Verkehrsflächen festgesetzt.

7 Einrichtung für Versorgungsanlagen und für die Abfallversorgung [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB]

- 7.1 Versorgungsleitungen für TW, RW, SW, Wit, Gas und Telekom sind entsprechend der jeweiligen Abstandsanforderungen der DIN- und DVGW-Richtlinien von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der genaue Leitungsverlauf ist vor Baubeginn und vor Beginn von Bepflanzungsmaßnahmen zu erkunden.
- 7.2 Anfallendes Niederschlagswasser, das von den Photovoltaikmodulen abfließt, ist breitflächig über die belebte Bodenzone innerhalb des Plangebietes zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

- 1.1 Einfriedungen: Zur Einzäunung des Geländes sind transparente Metall- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,30 m zulässig. Zur Vermeidung der Barrierewirkung für Kleinlebewesen ist eine Bodenfreiheit von min. 15 cm einzuhalten.
- 1.2 Flächenbefestigung: Sämtliche Bodenbefestigungen innerhalb des Sondergebietes sind wasserdurchlässig mit Schotter oder sandgeschlämmter Schotterdecke auszubilden, so dass breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.
- 1.3 Gebäude für Trafo und Wechselrichter, Umspannwerke, Speicher sowie Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von 10 x 5 m und einer Wandhöhe von maximal 4,00 m sind zulässig.

B III Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]

- 1.1 In der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem darin befindlichen Graben sind die Gehölzstrukturen und der Graben zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.
- 1.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen unterhalb der Photovoltaikmodule sind als extensives Grünland frischer Standorte zu entwickeln. Auf den Einsatz von Düngung oder

Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Pflege ist im 1. Jahr mit einem Schröpfungsschnitt vorzunehmen und das Schnittgut abzuräumen. Ab dem 2. Jahr ist die Mahd 1 x nach der Samenreife von Gräsern und Kräutern im September durchzuführen. Das Schnittgut wird für besseres Aussamen nicht sofort abgeräumt, sondern flächig getrocknet.

1.3 Der Einsatz von chemischen Pflegemitteln ist unzulässig.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

2.1 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. Die Pflanzmaßnahme sind dauerhaft zu erhalten und wenn nötig zu ersetzen.

2.2 Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen unterhalb der Photovoltaikmodule ist auf Dauer der Nutzung eine Bienenweide anzulegen. Geeignete Pflanzen siehe Pflanzliste Anlage 1. Unter anderem sind dafür folgende Pflanzen geeignet:

- Wiesen-Schwingel – *Festuca pratensis*
- Rotschwingel – *Festuca rubra rubra*
- Gewöhnliche Schafgarbe – *Achillea millefolium*
- Ausdauerndes Gänseblümchen – *Bellis perennis*
- Wiesen-Glockenblume – *Campanula patula*
- Wilde Möhre – *Daucus carota*
- Gelbes Sonnenröschen – *Helianthemum nummularium*

B IV Immissionsschutz

1. Blendwirkung:

Von den Modulen darf keine andauernden Blendwirkungen ausgehen.

Straßen-, Bahn- und Luftverkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen.

Blendschutzmaßnahmen:

Eine mögliche Abschirmung kann entweder in Form von Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

2. Immission

Die von der Anlage ausgehenden Geräusche (tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, Lärm durch Wartungsarbeiten) müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden, die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen.

Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:

- tags (6:00 - 22:00 Uhr): 65 dB(A) für GE

- nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 50 dB(A) für GE

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich.

Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Markt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.

Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

3. Beleuchtung:

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

B V Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind mit einer maximalen Fläche von 5 m² zulässig.

Maßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen auf Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften [gem. § 9 Abs. 6 BauGB]

Nachrichtliche Übernahme

Luftverkehr

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes liegen innerhalb des Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Nardt. Die Errichtung baulicher Anlagen kann nur mit Zustimmung der Landesdirektion Sachsen (LDS) als zuständige Luftfahrtbehörde erfolgen. Sieht die landesrechtliche Bestimmung keine Baugenehmigung vor, ist gemäß § 15 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

Kulturdenkmale

Die ursprüngliche Polizeianlage auf dem Flurstück 64/13 Gemarkung Nardt Flur 3 ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. Wenn im Zuge der Bauarbeiten weitere Kulturdenkmale (nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG gefunden werden, so muss eine Mitteilung an das Landratsamt Bautzen, FB Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Hinweise

1. Für die geplante Photovoltaikanlage ist ein Gutachten zum Reflektionsvermögen, welches die Beurteilung der Auswirkungen auf den Luftverkehr einschließt, anzufertigen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind zu beachten und einschließlich Bebauungsplan und der Modulkonstruktion mit den Bauvorlagen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.
2. Zur Einhaltung der notwendigen Hindernisbegrenzungsflächen gelten die „Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb“ (veröffentlicht in den Nachrichten für Luftfahrer Teil I Nr. 328 vom 29.11.2001) i.V.m. den Internationalen Richtlinien und Empfehlungen zu Flugplätzen der Internationalen Zivilluftfahrtorganisation (ICAO), Anhang 14 Band I sowie für die unbefestigten Start- und Landebahn (Grasbahn) die „Richtlinien für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ (veröffentlicht in den Nachrichten für Luftfahrer Teil I Nr. 327 vom 29.11.2001)

3. Die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden, der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötige Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen sind zu beachten.
4. Ergeben sich bei der weiteren Planung oder bei der Ausführung der Baumaßnahme Hinweise auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten oder werden solche verursacht, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundesbodenschutzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Fall gemäß § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschaft- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) eine umgehende Information an das Landratsamt Bautzen Umweltamt zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen erforderlich.
5. Die im Zusammenhang mit der Herstellung der Baufreiheit auf dem Gelände und dem hierzu u.U. erforderlichen Rückbau vorhandener Aufbauten und Fundamente sowie der Beräumung von auf den Flächen vorhandenen Ablagerungen entstehenden, nicht vermeidbare Abfälle sind gemäß den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft stofflich oder energetisch zu verwerten. Ist eine Verwertung der Abfälle nicht möglich oder nicht zulässig, sind diese dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und entsprechend den §§ 10, 11, 12 und 13 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen.
6. Eingriffe in den Gehölzbestand (Baumfällungen) sind regulär während der gesetzlich geregelten Zeiten (01.10. bis 28.02) gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) möglich.
7. Im Rahmen weiterer Planungen werden zur Erhöhung des Kenntnisstandes zum geologischen Schichtaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen, zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes sowie der daraus resultierenden gründungstechnischen Erfordernisse, standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 für alle geplanten Neubaumaßnahmen empfohlen.
Werden im Rahmen der weiteren Planungen, Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zuzusenden. Es wird auf § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) SächsABG v. 20.05.1999 und die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen.

8. Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden. Eine Gefährdung der vorhandenen Aufnahmepunkte ist dem Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformationen unverzüglich anzuzeigen.

9. Da die Aufnahmepunkte ständigen Veränderungen durch Neuschaffung, Ergänzung oder auch Vernichtung einschließlich deren Versicherungen unterworfen sind, empfiehlt sich, vor Beginn der Bauarbeiten diesbezüglich aktuelle Auskünfte im Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation einzuholen. Für die Raumbezugspunkte im Planungsgebiet ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen zuständig.