

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 i.V.m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind außerdem die notwendigen Nebenanlagen für das Betreiben der Anlage (z.B. Batteriespeicher, Trafo- und Wechselrichterstationen).

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

- 1.2 Die Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. § 19) wird gemäß den Eintragungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung Teil A bezogen auf die Sondergebietsfläche festgesetzt.
- 1.3 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung sämtlicher baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO) wird die Oberkante des Geländes (OKG) senkrecht bis zur Oberkante der baulichen Anlage gemessen.
- 1.4 Die zulässige maximale Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion wird mit 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Der Abstand zwischen Modulunterkante und Geländeoberfläche wird auf mindestens 0,8 m festgesetzt. Für bauliche Anlagen (z.B. Trafo-, Wechselrichterstationen und Speicheranlagen) ist eine Höhe von max. 4,00 m zugelassen.
- 1.5 Die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf von untergeordneten Bauteilen einschließlich Blitzschutzanlagen bis zu 1,0 m überschritten werden. Für Masten mit Überwachungstechnik wird eine maximal zulässige Höhe von 10,0 m festgesetzt.
- 1.6 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.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.7 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Planteil A des Bebauungsplanes.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11-14 BauGB)

- 1.8 Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches SO1 erfolgt über die nordöstlich gelegene Kreisstraße K 8756 und das Geltungsbereiches SO2 über die Gemeindestrasse nach/von Waltersdorf.
- 1.9 Zur inneren Erschließung der Modulaufstellflächen SO1 und SO2 werden private Verkehrsflächen festgesetzt.
- 1.10 Zur Gewährleistung des Zugangs zu den Flurstücken 233/3 und 240 ist ein mindestens 3 Meter breiter privater Erschließungsweg dauerhaft freizuhalten. Dieser Erschließungsweg muss jederzeit für Fußgänger begehbar und für Fahrzeuge (bspw. PKW, Traktoren und Forsttechnik) befahrbar sein. Eine Einschränkung oder Blockierung dieser Zuwegung durch bauliche Anlagen, Zäune, Vegetation oder andere Hindernisse ist unzulässig.

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

- 1.11 Die Nutzungen und baulichen Anlagen in dem festgesetzten SO Photovoltaikanlage sind solange zulässig (gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB), bis die Photovoltaiknutzung auf Dauer aufgegeben wird. Die Nutzungsdauer ist im Durchführungsvertrag geregelt.
- 1.12 Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle baulichen Anlagen, die mit der Photovoltaiknutzung in Verbindung stehen, vollständig zu beseitigen. Die Rückbauverpflichtung beinhaltet die Entfernung sämtlicher Verkabelungen und Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente und die Beseitigung von Bodenversiegelungen.
- 1.13 Als Folgenutzung für das SO Photovoltaikanlage nach § 9 Abs. 2 BauGB werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.14 Zum Schutz der Verkehrsteilnehmer vor optischen Immissionen darf von den Modulen keine Blendwirkung ausgehen.
- 1.15 Anlagen, von denen Geräusche emittiert werden (z.B. Umrichter, Trafostationen etc.), sind im Geltungsbereich so anzuordnen, dass der Betrieb dieser nicht zu erheblichen Lärmimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen führen kann. 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 des Bauherrn/Betreiber kostenfrei vorzulegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Gebäude für Trafo und Wechselrichter, Umspannwerke, Speicher sowie Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von 10 m x 5 m sind zulässig.
- 2.2 Zur Einzäunung des Geländes sind transparente Metall- oder Maschendrahtzäune (mit Textilverhängen oder Kunststoffverkleidungen) bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.
- 2.3 Die Errichtung von Außenwerbeanlagen ist gemäß § 24 Abs. 7 SächsStrG und § 33 StVO nicht zulässig.

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

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

- 3.1 Zum Begrenzen von Bodenversiegelung ist das Befestigen von neu anzulegenden Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen im Geltungsbereich nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotter, wassergebundene Decke) zulässig.
- 3.2 Das SO Photovoltaikanlage ist auf den Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen oder durch Wege voll- bzw. teilversiegelt werden, durch die Entwicklung einer Wiesenfläche herzustellen und für die Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage zu erhalten.
- 3.3 Die Fläche unter den PV-Modulen ist extensiv zu bewirtschaften. Die Wiesenflächen sind jährlich erstmalig frühestens ab Anfang Juni zu mähen oder durch Tiere zu beweiden. Die Pflege erfolgt als zweischürige Mahd mit nachträglicher Beräumung des Mähgutes. Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht aufgebracht werden.

- 3.4 Um die Brandlasten und Brandgefahren zu minimieren, ist starker Bewuchs unter der PV-Anlage zu vermeiden, anfallender Grasschnitt von der Anlage zu entfernen und nach der Installation keine Brandlasten auf dem Gelände zurückzulassen.
- 3.5 Die für die Baumaßnahmen im Vorhabengebiet verwendeten Baustoffe und Einbaumaterialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, die über das Sickerwasser in den oberen Grundwasserleiter gelangen können. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers herbeiführen könnten (z. B. Betriebsstoffe der zum Einsatz kommenden Baumaschinen), sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.6 Die Flächen mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in den im Plan gekennzeichneten Flächen durch die Anlage von dichten Hecken mit einem hohen Anteil an Dornenbüschen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- 3.7 Die Anforderung der Mindestpflanzqualität beträgt bei Bäumen ein Stammumfang von 12-14 cm oder bei Heistern, 2xv, 200-250 cm. Niedrige Büsche mit Pflanzgrößen zwischen 60-100 cm mit mind. 2-5 Trieben sowie eine lückige bzw. kurzwüchsige Krautschicht mit einer optimalen Gehölzhöhe von 2-4 m sind anzupflanzen damit die Gehölze möglichst ab dem Zeitpunkt der Pflanzung als Brutplatz zur Verfügung stehen.
- 3.8 Folgende Bäume und Sträucher sind zu verwenden: **Laubbäume:** Eiche (*Quercus* spp.), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Esskastanie (*Castanea sativa*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Buche (*Fagus sylvatica*), Ahorn (*Acer* spp.), Esche (*Fraxinus excelsior*), Linde (*Tilia* spp.), Ulme (*Ulmus* spp.), Birke (*Betula* spp.). **Nadelbäume:** Kiefer (*Pinus sylvestris*), Fichte (*Picea abies*), Tanne (*Abies alba*), **Sträucher:** Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus* spp.), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- 3.9 Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzung muss bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme erfolgen.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 3.10 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer sind dauerhaft zu erhalten.
- 3.11 Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.
- 3.12 Im Falle eines durch Baumaßnahmen verursachten Verlustes sind die Gehölze durch eine Neupflanzung standortgerechter heimischer Arten in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise ohne Normcharakter

Archäologie

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, ausführen will, die bisherige

Bodennutzung von Grundstücken von denen bekannt ist, daß sie im Boden Kulturdenkmale bergen, ändern will. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Baufeldfreimachung/Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit vorzunehmen. Abweichungen davon sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Pirna abzustimmen.

Baugrund

Bei geologischen Untersuchungen im Geltungsbereich bspw. zur Erhöhung des Kenntnisstandes zum geologischen Schichtaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen, zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes sowie der daraus resultierenden gründungstechnischen Erfordernisse oder ggf. standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2. (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) nach § 8 ff Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige und zur Übermittlung von Nachweisdaten an die zuständige Behörde, das Landesamt für Umwelt und Geologie (LfULG). Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten, die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zuzusenden.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Boden

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. 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 § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) eine umgehende Information an das Landratsamt Pirna, Umweltamt zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen erforderlich

Brandschutz

Die hierfür erforderlichen Absprachen zum unabhängigen Zugang von Betreiber und Feuerwehr sind mit dem Amt für Brandschutz/Katschutz/Rettungswesen beim Landratsamt Pirna und der örtlich zuständigen Feuerwehr zu führen. Die Freigabe der Feuerweherschließung ist zu beantragen.

Für die PV-Anlage ist ein „Übersichtsplan für Einsatzkräfte“ mit den Inhaltspunkten zur Leitungsführung, Freischaltanlagen, Wechselrichter, Standorte der vorhandenen Feuerlöscher als Überblick über die spannungsführenden Komponenten im Objekt zu erstellen.

Die örtlich zuständige Feuerwehr ist in die Anlage, ihre Besonderheiten und Gefahrenschwerpunkte, Möglichkeiten zur Spannungsfreischaltung einzuweisen und sonstige erforderliche Kenntnisse im Umgang mit PV-Anlagen zu unterweisen. An den Standorten der Wechselrichter- bzw. Umspannstationen sind in der erforderlichen Anzahl CO₂-Löscher zu installieren.

Gewässerschutz

Grundwassermessstellen, die im Planungsgebiet angetroffen werden, sind vor jeder Beeinträchtigung zu schützen. Erdaufschlussarbeiten, die einen Einfluss auf die Beschaffenheit des Grundwassers haben können, sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der UWB des LRA Pirna anzuzeigen.

Bei den Arbeiten ist die den Umständen entsprechende Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften zu verhindern. Auf die Gefährdungshaftung gemäß § 89 Abs. 1 WHG wird hingewiesen. Als Gewässerrandstreifen gelten hier die ab Böschungsoberkante beidseitig des Gewässers liegenden Flächen innerhalb eines Streifens von 5 m Breite außerhalb von zusammenhängend bebauten Ortslagen.

Sollte eine periodische Reinigung der Modulflächen vorgesehen sein, sind hierfür umweltverträgliche, nicht wassergefährdende Reinigungslösungen einzusetzen.

Die Trafostationen werden mit Einbauten zum Havarieschutz (Ersterbefüllung oder Ölwanne mit Öldruck-Überwachung, geeigneter Anstrich des Betonkörpers) ausgerüstet.

Grenzpunkte

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 (ÖbVI) gesichert werden. Bei Raumbezugspunkten im Planungsgebiet ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3 in 01099 Dresden zuständig.

Immission

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm, sollten Trafo-Stationen nicht in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauungen aufgestellt werden, da die Lüftungen dieser Stationen bei hohen Temperaturen u. U. auch nachts laufen. Gegebenenfalls wird hier der Einbau von Schalldämpfern oder Abschaltmechanismen empfohlen. Sofern möglich sind Trafostationen so zu errichten, dass Lüftungsschlitze weggerichtet von der Wohnbebauung angeordnet sind.

Kampfmittelbeseitigung

Werden bei der Bauausführung Kampfmittel oder sonstige Gegenstände militärischer Herkunft gefunden, so ist dies gemäß der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 anzuzeigen. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel.: 0351 8501-6700) direkt entgegen. Es erfolgt eine sofortige Räumung, die Arbeiten sind bis zur Klärung des Sachverhaltes einzustellen.

Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neubauten und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zuständig: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft-Radonberatungsstelle: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299, E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful.

Versorgungsanlagen

Bei Gehölzanzpflanzungen ist auf die erforderlichen Schutzstreifen und Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Freileitungen sind unzulässig. Transformatoren sind in Auffangwannen aufzustellen, die den Anforderungen der Sächsischen Anlagenverordnung (SächsVAwS) entsprechen.

Wald

Gemäß § 15 Abs. 1 SächsWaldG darf im Wald oder im Abstand von weniger als 100 Metern vom Wald ohne Genehmigung der Forstbehörde kein Feuer angezündet und unterhalten werden. Sollten bei den Baumaßnahmen Schweißgeräte oder Feuer benötigt werden, muss eine gesonderte Genehmigung bei der unteren Forstbehörde beantragt werden.

Der westlich angrenzende Feldweg auf Flurstück 216/3 der Gemarkung Waltersdorf ist als Zuwegung zum Flurstück 233/3 und 240 (angrenzender Wald) während der Baumaßnahmen und auf Dauer für die Waldbewirtschaftung und Waldbrandbekämpfung grundsätzlich freizuhalten.

Wildtiere

Die Zäune um die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage sind so zu errichten, dass sich Wildtiere nicht in ihnen verfangen und infolgedessen verenden können.

Diese Forderung ergibt sich aus § 13 Abs. 1 Tierschutzgesetz (TierschG). Danach ist es verboten, zum Fangen, Fernhalten oder Verscheuchen von Wirbeltieren Vorrichtungen oder Stoffe anzuwenden, wenn damit die Gefahr vermeidbarer Schmerzen, Leiden oder Schäden für Wirbeltiere verbunden ist.