

Stadt Wilthen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sonnenfarm Wilma Irgersdorf“

Teil B – Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ dient der Unterbringung von Freiflächenanlagen der Photovoltaik einschließlich der zur Betreuung erforderlichen Nebenanlagen. Zulässig sind:
- Modultische mit Solarmodulen und Aufständigung als starre Anlage,
 - Trafostationen mit einer Grundfläche von jeweils max. 25 m²,
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für Betrieb und Wartung der Photovoltaikanlage (Überwachungskameras, Wechselrichter, Speicher, Elektrolyseur, Zaunanlage),
 - Zuwegung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.
- (2) Die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen ist auf 50 Jahre ab Inbetriebnahme der Anlage befristet. Innerhalb von 12 Monaten nach endgültiger Aufgabe des Betriebs ist der Anlagenbetreiber verpflichtet, alle baulichen Anlagen, die mit der Photovoltaikanlage in Verbindung stehen, zurückzubauen. Der Rückbau hat so zu erfolgen, dass die vorhandene Vegetationsdecke erhalten bleibt. Als Folgenutzung wird eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Für die Fläche des sonstigen Sondergebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Bauliche Anlagen sind bis zu einer Höhe von 4,0 m und Masten für die Überwachung bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig. Oberer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der Anlage, unterer Bezugspunkt die jeweils anstehende natürliche Geländeoberfläche.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen zur Sicherung der Anlage, Kabeleinrichtungen und Zuwegungen.

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

1.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- (1) Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.
- (2) Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches breitflächig zur Versickerung zu bringen.
- (3) Die Solarmodultische sind auf fundamentlosen Ramppfosten zu installieren. Bei bautechnischer Notwendigkeit sind ausnahmsweise vereinzelt Fundamente zulässig.
- (4) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind die Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen oder Wege voll- oder teilversiegelt werden oder für die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, zu einem artenreichen Grünland zu entwickeln. Die Flächen sind durch zwei- bis viermalige Mahd pro Jahr zu pflegen oder durch Beweidung zu bewirtschaften. Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht aufgebracht werden.

- (5) Die lichte Höhe der Modultischunterkante zur jeweils anstehenden Geländeoberfläche muss mindestens 0,8 m betragen.

1.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

(1) M 1 – Feldhecke

Innerhalb den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 1 ist jeweils ein mind. zweireihiger Heckenstreifen anzulegen und zu pflegen. Es sind 40 Sträucher je 100 m² zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu berücksichtigen und auf die Pflanzmenge anzurechnen. Für die Pflanzungen sind gebietsheimische, standortgerechte Arten mit einer Wuchshöhe von max. 5 m zu verwenden.

Pflanzqualität Sträucher: mind. 2x verpflanzt, Höhe 30 - 50 cm, wurzelnackt

(2) M 2 – Streuobstwiese

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 2 sind mind. 20 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind als Streuobstwiese mit einem Baumabstand von 8 bis 10 m umzusetzen. Für die Pflanzungen sind regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

Die Baumpflege ist in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung durch einen jährlichen Erziehungsschnitt und danach alle 5 Jahre durch einen Auslichtungsschnitt zu gewährleisten.

Das unter den Bäumen befindliche Grünland ist extensiv zu nutzen (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes bzw. Beweidung). Die Bäume sind vor Verbiss und Windbruch zu schützen.

(3) M 3 – Blühstreifen

Innerhalb den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 3 sind Blühstreifen zu entwickeln und zu pflegen. Für die Ansaat ist eine gebietsheimische, standortgerechte, arten- und krautreiche Saatmischung zu verwenden. Die Pflege ist durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes sicherzustellen.

- (4) Die Maßnahmen M 1 bis M 3 sind bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage zu realisieren. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist im gesamten Plangebiet untersagt.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Solarmodule

- (1) Es sind Solarmodule mit antireflexiver Oberflächenbeschichtung zu verwenden.

2.2 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

- (1) Einfriedungen durch Zaunanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Mauern und geschlossene Zäune sind unzulässig.
- (2) Die Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 20 cm zu errichten oder im Falle von Beweidung wolfsicher (Untergrabschutz oder strombasierte Absicherung) mit punktuellen Durchlässen für Kleintiere herzustellen.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“. Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.

4 Hinweise

4.1 Archäologische Funde

Für Bodenfunde, die im Rahmen der Bauarbeiten festgestellt werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG die Meldepflicht gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

4.2 Bodenschutz / Altlasten

Das Abschieben des Bodens hat nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen. Anfallendes unbelastetes Bodenmaterial ist soweit technisch möglich im Rahmen des Bauvorhabens wieder einzubauen bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit entsprechenden Nutzung zuzuführen. Eine Beseitigung von unbelastetem Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial sind nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern. Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und Regelwerke zum Bodenschutz während der Bauzeit sind einzuhalten.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landratsamt Görlitz anzuzeigen.

4.3 Waldabstand

Das Plangebiet ist teilweise von Wald umgeben. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude einen Abstand von mind. 30 m zum Wald einhalten. Bei der geplanten Freiflächen-PVA handelt es sich nicht um bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude. Auf ein Risiko durch umstürzende Bäume oder herabfallende Baumteile in dem 30 m Randstreifen entlang des Waldrandes wird hingewiesen.

4.4 Schutz von Vermessungs- und Grenzmarken

Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken beeinträchtigen können, sind zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung dieser Marken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Waldgesetz vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)