

- Teil B -

Gemeinde Nünchritz
Landkreis Meißen



Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Leckwitz“

- ENTWURF -

Textteil

vom 03.07.2023

Arnold Consult AG
Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen

1. Allgemeine Vorschriften

Für den Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Leckwitz“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 03.07.2023, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften (Teil B) den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 03.07.2023.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Leckwitz“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO_{Solar}“ gekennzeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Solarenergienutzung“ festgesetzt.

2.2 In dem Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form entsprechend des in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzips,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Trafostation, Kabelleitungen, Übergabestation, Wechselrichter,
- Zufahrten und Wartungsflächen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A).

3.2 Die maximal überbaubare Grundfläche ist durch die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) eingetragene Grundflächenzahl festgesetzt. Maßgebend ist dabei die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarenergienutzung“ (SO_{Solar}) gekennzeichnete Fläche.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 4.2** Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3** Die Errichtung der vorgesehenen Einfriedung der Photovoltaikanlage (siehe Punkt 7) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

- 5.1** Die Photovoltaikmodule dürfen eine Gesamthöhe von maximal 2,50 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der tiefste Punkt des Solarmodultisches muss mindestens 0,70 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante liegen.
- 5.2** Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 3,50 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, einzuhalten.

6. Gestaltungsfestsetzungen

- 6.1** Sämtliche Technikgebäude sind mit einer einheitlichen Fassade, Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 6.2** Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 6.3** Anlagen zur Überwachung sind zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage, Größe und Material so beschaffen sind, dass sie sich als nicht störend in das Gesamtbild der Freiflächen-Photovoltaikanlage einfügen lassen.
- 6.4** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Freiflächenphotovoltaikanlage dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

7. Einfriedungen

- 7.1** Einfriedungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune pulverbeschichtet und feuerverzinkt bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig.

- 7.2 Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 20 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind unzulässig.

8. Grundwasserschutz

Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

9. Grünordnung

Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen

9.1 Mutterbodenschutz

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die entsprechenden Richtlinien und Grundsätze des Landschaftsbaus und der Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke zu beachten.

Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen

9.2 Fundamente, Erschließung

Im Rahmen der Modulaufständerung ist, sofern technisch und statisch möglich, auf massive Fundamente zu verzichten. Die erforderlichen Stützen sind nach Möglichkeit unmittelbar in den Untergrund zu rammen. Die zur Wartung der Anlage benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die untergeordneten Anlagenbestandteile (Wechselrichter, Trafo-, Übergabestation, etc.) sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

9.3 Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine locker strukturierte Randeingrünung aus freiwachsenden Gehölzen gemäß nachstehender Artenliste anzulegen.

Die Randeingrünung kann zur Errichtung von Zufahrten unterbrochen werden.

Die Gehölzpflanzungen sind zweireihig, versetzt auf Lücke auf insgesamt mindestens 90 % der Streifenlänge auszuführen. Für die Randeingrünung sind standortgerechte heimische Arten gemäß nachstehender Artenliste zu verwenden.

Mindestqualität für Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung

Verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60 – 100 cm.

9.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in einer Größe von ca. 9.240 m² sind durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten:

Maßnahmen:

- A1 - Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (z.B. Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden.
- A2 - Entwicklung einer naturnahen, standortgerechten Feldflurhecke mit einer Flächengröße von insgesamt etwa 2.000 m² durch Pflanzung. Verwendung von ausschließlich Sträuchern der nachstehenden Artenliste aus gebietsheimischer Herkunft. Strauchpflanzung 3-reihig im Dreiecksverband. Pflanzqualität mind.: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60-100 cm. Wildschutzzaun (bzw. Verbiss-Schutz) optional.

Pflege:

- Mahd der Wiesenbereiche (A1) zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August). Mind. 5 Schröpfungsschnitte im ersten Jahr der Ansaat. Einhaltung eines jährlich wechselnden Brache-Anteils von 20%.
- Fachgerechte Bestandspflege der Gehölzpflanzungen (A2) außerhalb der Vegetationszeit durch abschnittsweisen Rückschnitt (max. 1/3 der Gehölzfläche). Erforderlichkeit, Zeitpunkt und Häufigkeit in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

9.5 Artenliste Gehölzpflanzungen

Sträucher:

- Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Hasel	Corylus avellana
- Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
- Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Schwarze Heckenkirsche	Locinera nigra
- Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Wildapfel	Malus sylvestris
- Schwarzdorn	Prunus spinosa
- Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
- Faulbaum	Rhamnus frangula
- Hunds-Rose	Rosa canina
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

9.6 Pflanzzeitpunkt, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen, Pflege etc.

9.6.1 Sämtliche Gehölz- und sonstigen Pflanzungen sind spätestens in der unmittelbar auf die Inbetriebnahme der PV-Anlage folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

9.6.2 Sämtliche Neupflanzungen sind vom Vorhabenträger entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.

Ausgefallene Gehölze sind in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

9.6.3 Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

9.6.4 Eventuelle Unratablagerungen auf den Sondergebietsflächen sowie der Ausgleichsfläche sind mindestens einmal jährlich zu entfernen.

9.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Eine Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

10. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Leckwitz“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Meldepflicht geologischer Daten

Werden im Bereich des Plangebietes Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, sind diese gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) im Vorfeld der zuständigen Behörde anzuzeigen. Ebenfalls besteht gemäß § 9 und § 10 GeolDG Mitteilungspflicht für Fach- und Bewertungsdaten aus geologischen Untersuchungen gegenüber der zuständigen Behörde (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie). Die dafür gesetzlich festgesetzten Fristen sind einzuhalten.

Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind der Gemeinde derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Die ausführenden Firmen und der Bauherr müssen ihrer Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) nachkommen.