



Große Kreisstadt Zittau

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN Nr. XXXIX

„Photovoltaikanlage ehemaliger Güterbahnhof Hirschfelde“

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

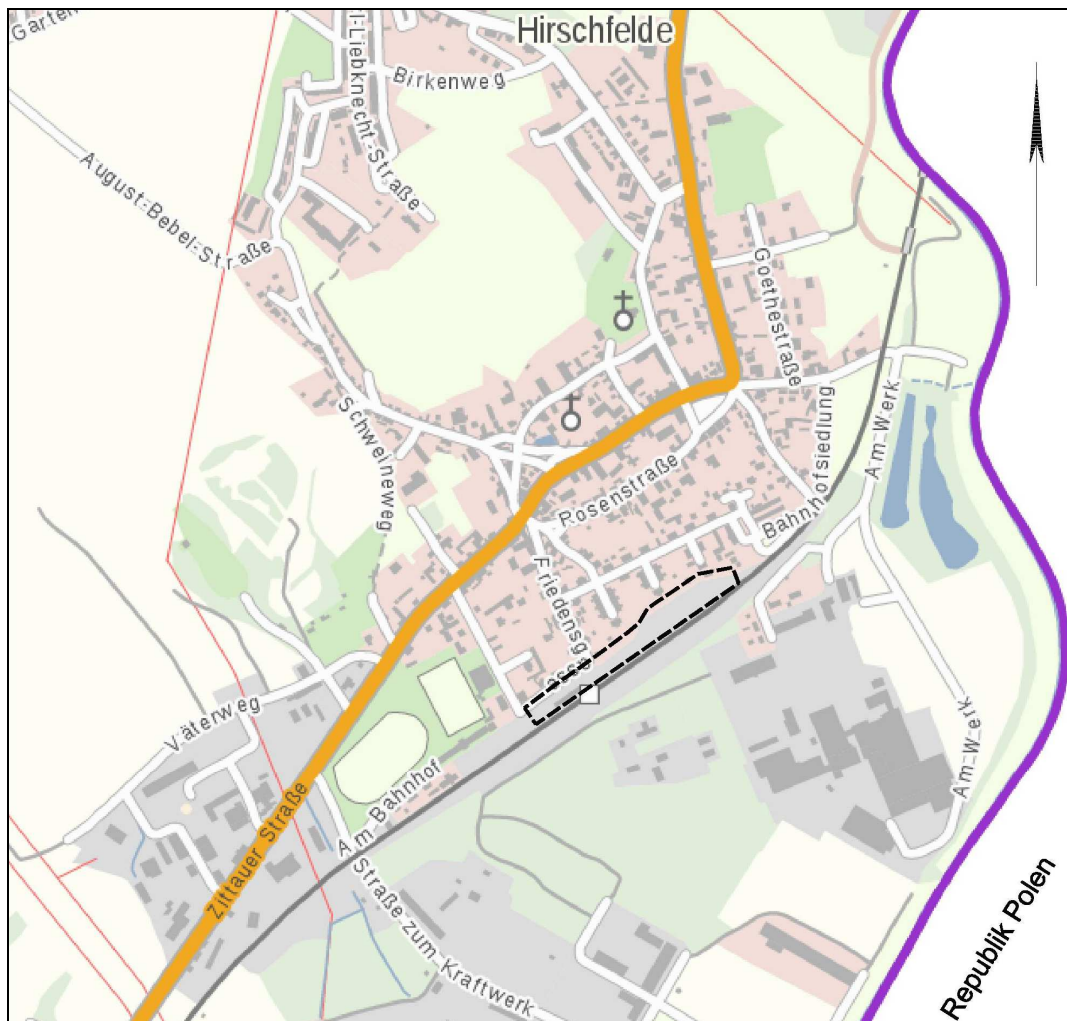


Abb. 1: WebatlasSN, © Geoportal Sachsen

in der Fassung vom 13.12.2018
mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 12.03.2019 und 12.07.2019

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) i.d.F. vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	4
2.	PLANVERFAHREN	5
2.1	Anwendung beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	5
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	5
2.3	Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung	6
2.4	Billigungs- / Auslegungsbeschluss	7
2.5	Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	8
2.6	Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	8
3.	VORGABEN ZUR PLANUNG	9
3.1	Übergeordnete Planungen	9
4.	PLANGEBIET	11
4.1	Lage des Vorhabens	11
4.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
4.3	Bestand und gegenwärtige Nutzung	12
4.4	Alternativflächenprüfung	12
5.	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	13
6.	ERSCHLIEßUNG	15
6.1	Verkehrerschließung	15
6.2	Ver- und Entsorgung	15
7.	NATUR UND LANDSCHAFT	16
8.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	17
8.1	Geltungsbereich	17
8.2	Art der baulichen Nutzung	17
8.3	Maß der baulichen Nutzung	17
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen	18
8.5	Verkehrsflächen	18
8.6	Flächen zur Ver- und Entsorgung	18
8.7	Grünflächen	19
8.8	Befristung und Rückbauverpflichtung	19
8.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
9.	FLÄCHENBILANZ	20
10.	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	20
11.	HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER	21
11.1	Baumfällungen und Gehölzbeseitigung	21
11.2	Schutzgebiete	21
11.3	Altlasten und Kampfmittel	21
11.4	Denkmalschutz	21

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS

Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Hirschfelde erfolgt auf Grundlage des Antrages durch einen Vorhabensträger die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen.

Die Planung sieht die wirtschaftliche Nutzbarmachung einer Konversionsfläche vor. Mit der Entwicklung von Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien sichert der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine städtebaulich verträgliche und geordnete Nachnutzung der brach gefallenen Bahnfläche und entspricht insbesondere den Zielsetzungen des Baugesetzbuchs hinsichtlich einer Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.

Die Einzäunung des Sondergebietes sorgt für die zwingend notwendige Verkehrssicherung der Fläche.

Da für den Ortsteil Hirschfelde kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan besteht und dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen, wird dieser als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan für die nördlichen Ortsteile befindet sich im Aufstellungsverfahren und wurde bereits 2008 mit Beschluss durch den Stadtrat eingeleitet. Aufgrund des umfassenden Diskussionsbedarfes zur Entwicklung der Ortsteile hat die Erarbeitung des Vorentwurfes bis Ende letzten Jahres angedauert. Es ist vorgesehen, demnächst den Vorentwurf in den stadtinternen Gremien vorzustellen und anschließend die Vorentwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/TÖB durchzuführen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan widerspricht nicht den Entwicklungsabsichten des FNP-Vorentwurfsstandes.

Der Vorhabenträger WWS Power GmbH beabsichtigt auf der Fläche eine Anlage zur Umwandlung von Sonneneinstrahlung in elektrischen Strom (Freiflächenphotovoltaikanlage) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zu errichten und zu betreiben. Für die Errichtung der Photovoltaikanlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dies begründet sich darin, dass die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt, die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht dem Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB unterliegen und nur auf Basis eines Bebauungsplans zugelassen werden können. Außerdem setzt die Regelung des § 32 Abs. 3 Nr. 2 EEG 2017 (Konversion) für die Abnahme der erzeugten Solarenergie und deren Einspeisevergütung die Lage der Anlage im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 BauGB voraus.

Der Vorhabenträger hat die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Großen Kreisstadt Zittau beantragt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschloss in der Sitzung vom 26.04.2018 mit Beschluss-Nr. 048/2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXXIX „Photovoltaikanlage ehemaliger Güterbahnhof Hirschfelde“ gemäß § 2 (1) BauGB. Am 10.05.2018 wurde der Beschluss im Zittauer Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Zittau insbesondere auch den Energiekonzepten des Freistaates Sachsen sowie der Bundesrepublik Deutschland Rechnung zu tragen. Nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2017) soll bis zum Jahr 2025 ein Anteil der erneuerbaren Energien von mindestens 40 - 45 % am Bruttostromverbrauch erreicht werden. Bis spätestens 2050 wird ein Anteil von mindestens 80 % der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien am Stromverbrauch angestrebt.

Klima- und Umweltschutz sowie begrenzt zur Verfügung stehende fossile Ressourcen erfordern die Erschließung regenerativer Energiequellen, u.a. der Solarenergie. 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. Mit dieser Maßnahme unterstützt die Stadt Zittau das angestrebte Ziel.

Durch die CO₂-Einsparung leistet die Photovoltaikanlage einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und somit zum Erreichen der Klimaschutzziele.

Das notwendige Baurecht soll durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

2. PLANVERFAHREN

2.1 Anwendung Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da

- die Fläche unmittelbar an den Innenbereich anschließt
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern,
- keine Natura-2000-Gebiete betroffen sind,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- eine gegenseitige Beeinflussung mit einem Störfallbetrieb Fit GmbH ausgeschlossen wird.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf die Informationsmöglichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaikanlage ehemaliger Güterbahnhof Hirschfelde" am 10.09.2018 im Zittauer Stadtanzeiger hingewiesen. Die Öffentlichkeit konnte sich vom 18.09. bis 02.10.2018 in der Stadtverwaltung über das Vorhaben informieren und äußern. Am 24.09.2018 fand ein Vor-Ort-Termin mit Anwohnern statt. Das Vorhaben wurde vorgestellt, die Anwohner äußerten ihre Wünsche und Bedenken und übergaben eine gemeinsame Stellungnahme. Die von den Anwohnern geäußerten Wünsche wurden bei der Entwurfserarbeitung weitgehend berücksichtigt

Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.08.2018 frühzeitig von der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterrichtet. Im Landratsamt Görlitz fand am 30.07.2018 ein Scoping-Termin im Hinblick auf das Erfordernis einer Umweltprüfung sowie sonstiger umweltrechtlicher Belange statt.

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.

Die Sondergebietsfläche dient der Einordnung der Photovoltaik-Freiflächenanlage, bestehend aus den auf Modultischen aufgelagerten Solarmodulen, einer Trafostation zur Erhöhung der für den Einspeisepunkt erforderlichen Spannung sowie den notwendigen Zufahrts- und Wartungsflächen.

2.3 Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden Stellungnahmen und Äußerungen abgegeben, die abzuwägen sind.

Äußerungen Anwohner, Ortschaftsrat Hirschfelde

Von Seiten der Anwohnerschaft bestehen dahingehend Bedenken und Wünsche,

- den bestehenden Gehölzstreifen an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung hin zu erhalten,
- einen Wirtschaftsweg außerhalb der Einfriedung zur Pflege des Grünstreifens und als Fußwegbeziehung zwischen Bahnhofstraße und neuem Bahnhof zu schaffen,
- das leerstehende Güterbahnhofsgebäude abbrechen zu lassen,
- die Höhe der PV-Anlagen auf die Heckenhöhe zu begrenzen.

Von Seiten der Anwohner soll der Gehölzstreifen, insbesondere die alten Bäume, aus Gründen des Sichtschutzes und der Funktion als Lebensraum v.a. für Vögel erhalten bleiben. Auch von Seiten des Investors wird darauf abgezielt. Jedoch ist zur Schaffung einer ausreichend großen Photovoltaikfläche der Grüngürtel von bis zu 15 m Breite im Bestand auf 3 bis 8 m Breite zu reduzieren. Die gewünschten Funktionen bleiben erhalten. Stellenweise ist das Strauchwerk durch Ergänzungspflanzung zu verdichten. Im Bereich Bahnhofsiedlung 9 sind eine Reihe nicht standorttypischer Fichten Bestandteil des Grüngürtels, einige davon sichtlich krank. Anwohner wünschen sich wegen des Sichtschutzes den Erhalt der Bäume. Abgestorbene Bäume sollten entfernt und durch Laubbäume ersetzt werden. Die Pflanzung von Bäumen sollte mit den Eigentümern der nördlich gelegenen Wohngrundstücke abgestimmt werden, um eine möglicherweise unerwünschte Verschattung zu vermeiden.

Dem Wunsch der Anwohner zum Erhalt eines Grünstreifens an der Grundstücksgrenze wird durch Festsetzung als Grünfläche mit Bindung für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Rechnung getragen.

Die gegenwärtige, zur Gewohnheit gewordene, Fußwegbeziehung über den Güterbahnhof zum Bus- und Bahn-Haltepunkt ist nicht rechtlich gesichert und wird durch Umzäunung der PV-Anlage zerschnitten. Der von den Anwohnern gewünschte Ersatzweg zwischen Grüngürtel und Zaun würde einen zweiten, parallel zum vor dem Zaun verlaufenden Wirtschaftsweg erfordern, der die verfügbare Fläche für den Investor einengt und mit der Herstellung und Unterhaltung zusätzliche Kosten verur-

sacht. Die Pflege des Grünstreifens kann auch vom Wirtschaftsweg im PV-Gelände aus erfolgen. Ein Anspruch auf die Wegebeziehung besteht für die Öffentlichkeit nicht, vielmehr käme auf den Grundstückseigentümer eine Verkehrssicherungspflicht zu. Aus diesen Gründen wird die Schaffung einer Wegebeziehung über die beplanten Grundstücke abgelehnt.

Der gewünschte Abbruch des unter Denkmalschutz stehenden Güterbahnhofsgebäudes liegt ebenso im Interesse des Eigentümers und Investors wie der Anwohner und des Ortschaftsrates. Eine Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ergab, dass für das Gebäude ein Abbruchartrag durch den Eigentümer gestellt werden kann, mündlich wurde eine Zustimmung durch die Denkmalschutzbehörde signalisiert. Für den Investor ist der Gebäudeabbruch nicht von zwingendem Interesse und aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.

Durch Festsetzung der Modultischhöhe mit maximal 3,00 m über Gelände wird dem Wunsch der Anwohner Rechnung getragen, die Höhe der Anlagenteile auf die Heckenhöhe zu begrenzen. Allein die nördlich der PV-Fläche gelegene Böschung überbrückt bereits einen Höhenunterschied von 0,5 bis 2,5 m.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes soll

- die Blendwirkung der Module untersucht und
- ein großer Abstand zwischen Trafostation und Wohnbebauung gewählt werden

Aus naturschutzrechtlichen Gründen soll:

- das Vorkommen von Zauneidechsen durch ein Gutachten überprüft werden
- der Großbaumbestand an der Grundstücksgrenze erhalten bleiben

Im Sinne der Forderung der Umweltbehörde des Landkreises Görlitz wurde ein Blendgutachten zur Auswirkung der Module auf den Bahnverkehr erstellt. Dabei wurde deutlich, dass eine Blendwirkung entstehen und durch einen blickdichten Zaun verhindert werden kann. Ein Blendung verhindernder Zaun wurde festgesetzt. Die Anordnung und Höhe des Blendschutzes muss so gewählt werden, dass jegliche Blendung des Bahnverkehrs ausgeschlossen wird.

Um aus der Trafostation resultierende Immissionen zu verringern, wurde der Standort versetzt in der Nähe der Bahngleise gewählt. Der Abstand zur Wohnbebauung vergrößerte sich von 18 m auf 36 m, der Forderung des Landratsamtes wurde Rechnung getragen.

Anhand eines Gutachtens wurde kein Zauneidechsenvorkommen nachgewiesen, vielmehr das der Waldeidechse. Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen sind nicht erforderlich, der Erhalt der Lebensraumstrukturen für die Waldeidechse wurde festgesetzt.

Wie bereits beschrieben, sollen die Großbäume entlang der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung erhalten bleiben. Einzelne Bäume mit einem Stammumfang > 1,0 m, die in der zu rodenden Fläche stehen, werden ersetzt. Die Festsetzung erfolgt über die Pflanzung von Bäumen.

2.4 Billigungs- / Auslegungsbeschluss

Der Entwurf wurde durch den Ortschaftsrat Hirschfelde sowie den Technischen und Vergabeausschuss mehrheitlich am 14.11.2018 bestätigt. Am 13.12.2018 erfolgte der Stadtratsbeschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfes. Der Be-

schluss sowie die Auslegungsbekanntmachung wurden am 10.01.2019 im Zittauer Stadtanzeiger veröffentlicht.

2.5 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist am 10.01.2019 im Zittauer Stadtanzeiger auf die Billigung und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewiesen worden. Die Öffentlichkeit konnte sich vom 18.01. bis 18.10.2019 in der Stadtverwaltung sowie im Beteiligungsportal über das Vorhaben informieren und dazu äußern. Im Zuge der Beteiligung der Behörden/TÖB war ein ergänzendes Blendgutachten mit der Berücksichtigung der Blendwirkung auf die Wohngebäude zu erstellen. Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom 15.02.2019 über das Gutachten informiert und hatten die Gelegenheit, sich bis zum 05.03.2019 zu äußern.

Alle relevanten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.12.2019 per E-Mail angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis 01.02.2018 gebeten. In die Unterlagen konnte über das Beteiligungsportal eingesehen werden.

2.6 Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Äußerungen wurden in die Abwägung einbezogen, führen aber zu keinen Festsetzungsänderungen. Die durch das ergänzte Blendgutachten betroffenen Anwohner gaben keine Stellungnahme ab.

Ein Bewohner äußerte Bedenken wegen der entfallenden Nutzungsmöglichkeit der Fläche für eine Ortsumgehung. Da vom betroffenen Straßenbaulasträger keine übereinstimmenden Aussagen getroffen wurden und die Nutzungsdauer auf 30 Jahre begrenzt ist, können die Bedenken ausgeräumt werden.

Sämtliche angrenzenden Gemeinden sahen ihre Belange nicht berührt bzw. hatten keine Einwände gegen das Vorhaben.

Die überwiegende Anzahl der Stellungnahmen enthielten Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden, aber für den Bebauungsplan nicht relevant sind. Für die Bauausführung wesentliche Hinweise werden dem Vorhabensträger übermittelt.

Der Regionale Planungsverband OL/NS und die Landesdirektion Sachsen wiesen darauf hin, dass sich das Plangebiet im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes Überschwemmungsbereich befindet und von Nutzungen mit hohem Schadenspotential freizuhalten ist. In der Abwägung wurde entschieden, die Planzeichnung um die Linie des Extremhochwassers HQ 500 aus der Gefahrenkarte der gültigen Hochwasserschutzkonzeption 2004 des Freistaates Sachsen zu ergänzen und somit die Lage im Risikogebiet im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes nachrichtlich zu kennzeichnen. Das Restrisiko einer Überflutung ist durch die Höherlage des Plangebietes gegenüber der Bahn äußerst gering. Mit der vorhabenbezogenen Festsetzung zur Ständerbauweise mit dem Modul-Bodenabstand $\geq 0,7$ m ist die Möglichkeit der Unterströmung der Anlagen gegeben, folglich entsteht im Falle einer Überflutung kein hohes Schadenspotential.

Vom Kreisentwicklungsamt wurden mehrere Hinweise gegeben, die berücksichtigt wurden. So ist die Bezeichnung der Begründung mit Teil C entfernt worden, da die Begründung nicht Bestandteil der Satzung ist. Auf Grundlage der Stellungnahme Belange Immissionsschutz wurde das Blendgutachten überarbeitet und eine Ergänzung für die Blendwirkung auf Wohngebäude mit Datum vom 15.02.2019 geliefert, welches an die Umweltbehörde zur Kenntnis übersandt wurde. Wie bereits erwähnt, wurden die Betroffenen über das Gutachten informiert und ihnen eine Frist zur Stellungnahme eingeräumt. Eine Regelung zum Blendschutz der betroffenen Anwohner wird im Durchführungsvertrag getroffen, da wirksame Maßnahmen im Plangebiet nicht realisierbar sind. Auf Grundlage der Stellungnahmen Umweltbehörde -Belange Immissionsschutz und der Deutschen Bahn wurde der Umfang des Blendschutzes an den Bahnanlagen so festgesetzt, dass eine Blendung des Bahnverkehrs wirksam ausgeschlossen ist.

In der Stellungnahme des Kreisentwicklungsamtes wurde darauf hingewiesen, dass in der Begründung die dringenden Gründe zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans darzulegen sind. Diese waren bereits aufgeführt und wurden nun präzisiert. Als dringende Gründe seien genannt, die Nutzbarmachung der brach liegenden Fläche und deren Sicherung durch Einzäunung sowie der Ausbau regenerativer Energietechnik, um u.a. auch die Erreichung der angestrebten Klimaziele zu unterstützen. Das in der Stellungnahme aufgeführte Bedienen privatwirtschaftlicher Interessen ist ein Nebeneffekt. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes ist mit der ausschließlichen Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ verbunden und entspricht somit dem konkreten Bauvorhaben. Es lässt keine anderen Nutzungsmöglichkeiten zu. Die Zweckbestimmung wird nunmehr noch dahingehend konkretisiert, dass „Photovoltaikanlage“ geändert wird in „Freiflächenphotovoltaikanlage“. Die Art der Nutzung/das Vorhaben ist eindeutig bestimmt. Darüber hinaus ist in Übereinstimmung mit dem konkreten Vorhaben ergänzend festgesetzt, dass nur die Errichtung von Modultischen mit Solarmodulen zulässig ist.

Zu weiteren Hinweisen konnte im Zuge der Abwägung erklärt werden, dass die Verfahrensschritte eingehalten wurden bzw. werden und die erforderlichen Planbestandteile vorhanden sind bzw. ergänzt werden.

3. VORGABEN ZUR PLANUNG

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Laut LEP 2013 ist die Stadt Zittau ein Mittelzentrum und befindet sich im verdichteten Bereich des ländlichen Raumes. Das Plangebiet ist ausgewiesen als Bestandteil der "Räume mit besonderem Handlungsbedarf", Bergbaufolgelandschaft-Braunkohle wie auch grenznahe Gebiete.

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.

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). Die Nachnutzung der brachgefallenen Bahnfläche entspricht dem Ziel 2.2.1.7 LEP 2013.

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) ist am 04.02.2010 in Kraft getreten. Der Regionalplan in der Fassung von 2002 ist damit außer Kraft getreten.

Nicht mehr benötigte Eisenbahnverkehrsflächen innerhalb von Siedlungsflächen sollen umgehend städtebaulich integriert bzw. in innerörtliche Renaturierungsmaßnahmen einbezogen werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für Photovoltaikanlagen ein großes Gebäudepotenzial zur Verfügung steht, welches in Verbindung mit einer ggf. zeitlich befristeten Nutzung von Konversionsflächen u. ä. grundsätzlich einer Inanspruchnahme des Freiraumes vorzuziehen ist.

Das Plangebiet liegt außerhalb regionalplanerischer Ausweisungen in der Raumnutzungskarte des RPL, befindet sich aber im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes Überschwemmungsbereich, welches auf das Restrisiko in deichgeschützten Bereichen aufmerksam macht (Deichbrüche, Überströmen der Deiche bei Extremhochwasser). Laut Grundsatz 4.5.3 des Regionalplanes sollen die Vorbehaltsgebiete Überschwemmungsbereich von (weiterer) Bebauung und anderen Nutzungen mit hohem Schadenspotenzial freigehalten werden. Durch die Lage des Plangebietes am Rande des Vorbehaltsgebietes und die gegenüber den Bahnanlagen höhere Lage ist eine Überschwemmung weitestgehend ausgeschlossen. Die vorgesehene Ständerbauweise mit dem Modul-Bodenabstand $\geq 0,7$ m ermöglicht die Unterströmung der Anlagen. Folglich entsteht im Falle einer Überflutung kein hohes Schadenspotential.

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet des Ortsteils Hirschfelde existiert bisher kein gültiger Flächennutzungsplan. Durch die Eingemeindung der Gemeinde Hirschfelde (Ortsteile Dittelsdorf, Drausendorf, Hirschfelde, Schlegel und Wittgendorf) zur Großen Kreisstadt Zittau besteht das Erfordernis der Integration in den Flächennutzungsplan der Stadt Zittau. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 20.11.2008 soll dieser um die Darstellung der neuen Ortsteile Dittelsdorf, Drausendorf, Hirschfelde, Schlegel und Wittgendorf ergänzt werden. Der Flächennutzungsplan für die nördlichen Ortsteile befindet sich im Aufstellungsverfahren. Es ist vorgesehen, demnächst den Vorentwurf in den stadinternen Gremien vorzustellen und anschließend die Vorentwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/TÖB durchzuführen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan kann der Flächennutzungsplan nicht abgewartet werden, da dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen. Der Bebauungsplan wird daher als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes im FNP-Vorentwurfstand nicht entgegen und werden in die künftigen Darstellungen eines Flächennutzungsplanes übernommen.

Einfacher Bebauungsplan Nr. XXV Ortsteil Hirschfelde

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche Einfacher Bebauungsplan Nr. XXV "Ortsteil Hirschfelde". Innerhalb dessen Grenzen ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geregelt. Für die geplante Flächennutzung ist dieser einfache Bebauungsplan ohne Belang.

4. PLANGEBIET

4.1 Lage des Vorhabens

Hirschfelde gehört zur Großen Kreisstadt Zittau und liegt im Landkreis Görlitz im Freistaat Sachsen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in Randlage des Ortsteils Hirschfelde an der Bahnlinie Zittau-Görlitz. Nördlich schließt sich das Wohngebiet Bahnhofsiedlung an. Südlich der Bahnlinie sind Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen im Außenbereich vorhanden sowie Mischwald. Momentan wird auch für diese Flächen ein B-Plan aufgestellt, der MI, GE und GI festsetzen soll.



Abb.2: Luftbild, © Geoportal Sachsen, mit Eintragung Geltungsbereich

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Geltungsbereich) beträgt insgesamt ca. 12.500 m² (~ 1,25 ha).

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Friedensgasse und der anschließenden bzw. unmittelbar angrenzenden mehrgeschossigen Wohnbebauung der Bahnhofsiedlung
- östlich: durch Bahnanlagen und deren Nebenflächen bzw. ehemalige Bahnanlagen
- südlich: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn und angrenzenden Grünstreifen, dahinter Gewerbefläche der fit GmbH sowie Brachflächen des ehemaligen Braunkohlekraftwerks Hirschfelde
- westlich: durch Straßenflächen Bahnhofstraße/Am Bahnhof bzw. Anlagen des ehemaligen Güterbahnhofs

Der Geltungsbereich umfasst die auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Flurstücke:

- Gemarkung Hirschfelde, Flurstücke 123/2 und teilweise 124/12.

Die Flächen eines privaten Eigentümers werden durch die BBNG Solar GmbH & Co. KG, Am Seekenkamp 18 aus 48683 Ahaus für den Nutzungszeitraum von 20 Jahren gepachtet, mit der Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils 5 Jahre auf insgesamt 30 Jahre.

4.3 Bestand und gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist durch die frühere Nutzung stark anthropogen übergeprägt. Die wesentliche Fläche des Geltungsbereich bildet gegenwärtig eine ruderale Offenlandschaft mit vereinzelt Gehölzaufwuchs. Das ehemals als Güterbahnhof genutzte Gelände wurde weitestgehend geräumt. Es umfasst ungebunden befestigte, örtlich durch Pflaster teilversiegelte ehemalige Gleisanlagen. Die Bahnanlagen sind rückgebaut, im nördlichen Bereich lagern die Betonschwellen. Weiterhin sind dort geringe Mengen Sand und Splitt abgelagert. Nördlich wird das Gelände durch eine mit Büschen und Starkbäumen bewachsene Böschung begrenzt.

Lediglich ein ca. 460 m² Grundfläche einnehmendes, zweiteiliges Bahngelände aus Klinkermauerwerk auf Betonfundament ist verblieben und steht leer. Das bituminös gedeckte Dach des Hauptgebäudes ist eingebrochen. Weiterhin sind außer Betrieb befindliche Straßenleuchten auf dem Gelände vorhanden.

Eine unbefestigte Zufahrt führt von der Bahnhofstraße bis zum Bahnschwellenlager am östlichen Ende des Plangebietes, von dort weiter verläuft ein Pfad zum Bahnsteig.

Eine Nutzung des Geltungsbereiches erfolgt derzeit nicht, die Fläche liegt brach.

4.4 Alternativflächenprüfung

Mögliche Alternativstandorte für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für Freiflächenphotovoltaik wurden geprüft. Dabei sind verschiedene Auswahlkriterien berücksichtigt worden, die die verfügbaren Positivflächen einschränken.

- Planungsziel ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 750 kWp. Die dazu benötigte Fläche des sonstigen Sondergebietes muss mindestens 0,8 ha betragen.
- Um eine PV-Anlage wirtschaftlich zu betreiben und eine förderfähige Vergütung für die Stromerzeugung zu erhalten, müssen nach den Kriterien des EEG Konversionsflächen in unsaniertem Zustand vorliegen.
- Die Konversionsflächen müssen unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand als PV-Standort entwickelbar sein.
- Die Grundstücksverfügbarkeit für den PV-Standort als Pacht- oder Eigentumsfläche (Bedingung der finanzierenden Banken) muss gewährleistet sein.
- Der PV-Standort muss frei von Bebauung oder sonstigen die Baumaßnahme beeinträchtigenden Hindernissen sein und frei von Verschattungen in der Land-

schaft/ Siedlung liegen, als auch frei von potentiellen Verschattungen (geplante Bauvorhaben in der Nachbarschaft, Aufwuchs von jungem Baumbestand, etc.) bleiben

- Das Grundstück sollte möglichst kurzfristig für die Entwicklung als PVA zur Verfügung stehen, um die angestrebten Klimaziele schnell erreichen zu können.

Da städtebaulich dringende Gründe für die Ausweisung eines Sondergebietes für Photovoltaikanlagen sprechen und diese Fläche bereits im Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplanvorentwurfes als Fläche für PV-Anlagen dargestellt ist und die Stadt keine anderen Flächen kurzfristig zur Verfügung stellen kann, bleiben keine Alternativen zur Ausweisung eines Sondergebietes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

5. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Stromerzeugung mit einer voraussichtlichen Leistung von mindestens 750 kWp Gesamtleistung vorgesehen. 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), 1 Trafostation, 2 Masten mit Überwachungskameras sowie der Einzäunung. Die Photovoltaikanlage ist für einen Betrieb ohne personelle Beaufsichtigung konzipiert. Die zuverlässige Anlagenfunktion wird automatisch per Fernüberwachung gewährleistet.

Beräumung

Unbelasteter Erdstoff wird eingeebnet. Bauschutthaufen und Beton-Bahnschwellen-Haufwerk werden auf dem Gelände für den Wegebau verwendet bzw. entsorgt. Das vorhandene Gebäude soll vorerst verbleiben.

Photovoltaikmodule / -modulreihen

Die Photovoltaikmodule werden mit ca. 20° aufgeständert und nach Süden ausgerichtet. Aufgrund der Verschattung ist ein Reihenabstand von ca. 2,00 m erforderlich.

Als Fundamentierung dienen Rammpfähle aus verzinktem Stahl, deren Rammtiefe anhand von Ergebnissen einer noch zu erfolgenden Baugrunduntersuchung festgelegt werden. Bei Referenzprojekten mit ähnlichen Untergrundverhältnissen betragen die Rammtiefen ca. 2,5 m. Auf diesen Rammpfählen wird die Tischkonstruktion, die ebenfalls aus verzinkten Stahlprofilen besteht, montiert.

Je Tischkonstruktion soll nur eine Pfahlreihe verwendet werden. An den Profilen der Tischkonstruktion werden die Solarmodule in vier Reihen horizontal übereinander befestigt, so dass die höchste Stelle des Modultisches im Regelfall ca. 2,20 m über Grund ist. Zur Ausgleichung von Geländeunterschieden wird die Ständerhöhe so angepasst, dass die Moduloberkante maximal 3,00 m über Grund ist.



Abb.3: Darstellung der geplanten Tischkonstruktion (während der Bauphase)

Es sollen Photovoltaikmodule mit einer reflexionsarmen Oberfläche zum Einsatz kommen, die für die Freilandaufstellung geeignet sind. Die Solarzellen bestehen aus Silizium und liegen hinter einer Schutzverglasung aus gehärtetem Glas, die in einem Aluminium-Rahmen als Modul gefasst sind. Die Module werden als String elektrisch in Reihe geschaltet und parallel zum Wechselrichter geführt.

Die Wechselrichter wandeln den von den Modulen produzierten Gleichstrom in Wechselstrom um und bilden somit das Bindeglied zwischen Photovoltaikanlage und Stromnetz. Die handelsüblichen Stringwechselrichter werden unmittelbar an den Montagetischen befestigt. Kabelleitungen zwischen den einzelnen Gestellreihen und zu den Wechselrichtern werden unterirdisch verlegt.

Die Flächen zwischen und unter den Solarmodulen werden als Gras- und Krautflur entwickelt. Die vordere Modulunterkante liegt ca. 0,8 m über dem Boden, um eine Verschattung des Bewuchses zu minimieren. Zwischen den einzelnen Modulreihen werden keine Wege angelegt.

Gebäude

Da eine Stromeinspeisung in das örtliche Mittelspannungsnetz erfolgen soll, muss der Strom auf diese Spannungsebene transformiert werden. Hierfür ist eine Trafostation erforderlich, die in zentraler Lage der Photovoltaikanlage vorgesehen ist. Zur Minimierung möglicher Emissionen Richtung Wohnbebauung wird sie im Näherungsbereich zu den Gleisanlagen aufgestellt. Die vorgesehene Trafostation hat Außenabmessungen von ca. L x B x H = 2,60 x 2,30 x 2,20 m und wird gemäß 26. BImSchV und WHG § 19 gefertigt. Hiermit werden Geräuschemissionen auf das gesetzliche vorgeschriebene Maß begrenzt.

Einzäunung

Zum Schutz vor Diebstahl von Anlagenkomponenten und zur Vermeidung von Betretungen des Betriebsgeländes durch unbefugte Personen werden die gesamten Solarfeldflächen mit ca. 2,50 m hohen Zäunen mit Übersteigschutz eingefriedet. Der Zaun beginnt jeweils ca. 10 cm oberhalb der Geländekante, um Kleintieren das Durchwandern des Solarparks zu ermöglichen. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über ein ab-

schließbares Stahltor. Zur Vermeidung einer Blendwirkung auf den Bahnverkehr wird ein Blendschutz am bahnseitigen Zaun angebracht, der je nach Erfordernis bis 3,5 m hoch sein kann, um zwingend eine Blendwirkung auszuschließen.

Netzanschluss

Zum Anschluss der Photovoltaikanlage an das Mittelspannungsnetz des lokalen Versorgungsnetzbetreibers (ENSO) werden Mittelspannungskabel unterirdisch zum Verknüpfungspunkt (Einmündungsbereich der Straße zum Kraftwerk in die Zittauer Str. - B 99) geführt. Der exakte Verlauf der Kabel wird noch festgelegt. Parallel zum Stromkabel wird ein Fernmeldekabel zur Überwachung und Steuerung der Anlage verlegt.

6. ERSCHLIEßUNG

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Standortes erfolgt über das öffentliche Straßennetz vom Westen über die Bahnhofsstraße mit Anbindung an die Zittauer Straße (B 99).

Die innere Erschließung der Photovoltaikanlage erfolgt über einen Weg entlang des nördlichen Zaunes, von dem die Solarmodulreihen über unbefestigte Flächen zu erreichen sind. Der Weg wird als 3,5 m breiter befestigter Weg ausgebildet (Befestigungsart: teilversiegelt).

6.2 Ver- und Entsorgung

Wasser- Gasversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung

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

Im Bereich der bestehenden Zufahrt ist ein Entwässerungskanal vorhanden. Er wird durch die geplante Maßnahme nicht berührt. Die Modultische sollen so angeordnet werden, dass die Zugänglichkeit der Schächte erhalten bleibt.

Die von der Feuerwehr geforderte Löschwasserversorgung ist laut Brandschutzkonzept gesichert.

Telekommunikation

Für die Überwachung und Steuerung der PVA ist ein Anschluss ans Telekommunikationsnetz vorgesehen.

Elektroenergieversorgung

Für die Eigenbedarfsversorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt die Anbindung an das öffentliche Stromnetz.

Netzeinspeisung

Gemäß Verknüpfungspunktberechnung des Versorgungsnetzbetreibers ENSO ist die Stromeinspeisung über einen Netzeinspeisepunkt an der Einmündung der Straße zum Kraftwerk in die Zittauer Straße (B 99) vorgesehen. Von der Photovoltaikanlage aus wird ein erdverlegtes Mittelspannungskabel entlang des Sportplatzes zum Netzverknüpfungspunkt verlegt. Der exakte Verlauf der Kabel wird noch festgelegt.

Niederschlagsentwässerung

Durch die Aufstellungsart der Solarmodule findet Bodenversiegelung in wesentlich

geringerem Umfang als durch die GRZ zulässig statt, nur durch die Modultischpfosten sowie im Bereich der Trafostation und der teilbefestigten Wegeflächen.
Durch die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von neu anzulegenden Wegen und sonstigen Nebenflächen wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert.
Das auf der Fläche anfallende Oberflächenwasser wird durch den vorhandenen Baugrund und die leicht wannenförmige Form des Geländes örtlich versickern. Im Zuge der Geländeregulierung muss sichergestellt werden, dass kein zusätzliches Oberflächenwasser zu den Bahnanlagen verbracht wird.

7. NATUR UND LANDSCHAFT

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, das hier Anwendung findet, ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, jedoch sind umwelt- und naturschutzrechtliche Erfordernisse und Forderungen zu beachten.

Erfordernisse und Forderungen wurde unter Beteiligung der zuständigen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB bei einem Scoping-Termin am 30.08.2018 erörtert. Hierzu wurde vorab der Entwurf zur Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB verteilt.

Zur Vermeidung etwaiger visueller Beeinträchtigungen auf die angrenzende Bebauung wird am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Grünstreifen wird durch Ergänzungspflanzung einheimischer Sträucher und Bäume blickdicht wiederhergestellt. Die zur Photovoltaiknutzung ausgewiesene Fläche bleibt als Sukzessionsfläche frischen, trockenen Standorts erhalten. Durch Mahd wird der Aufwuchs begrenzt.

Arten- und Biotopschutz

Das Gebiet war auf das Vorkommen von Zauneidechsen hin zu untersuchen. Ein Bestand wurde nicht angetroffen. Es sind keine Maßnahmen wegen Eingriff in Zauneidechsenhabitate erforderlich. Für die vorgefundenen Waldeidechsen sind randlich der Solarmodule Sonnplätze (z.B. Totholz, Stubben, Reisig- und Steinhäufen etc.) zu erhalten bzw. neu anzulegen und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach §44 BNatSchG zu beantragen. Das Beräumen der Fläche soll bei wärmeren Temperaturen erfolgen, um eine Flucht der Tiere zu ermöglichen. Die bestehenden Standortunterschiede sollten erhalten bleiben, d.h. offener Rohboden, statt mit Mutterboden abgedeckte und eingesäte Bereiche.

Durch das Planvorhaben wird eine mehrjährige, aber weitestgehend gehölzfreie Brachfläche, einer solaren Nutzung zugeführt. Durch Entfernen des Aufwuchses auf der Fläche und Verdichtung des begrenzenden Grünstreifens wird der ursprüngliche Biotopzustand wiederhergestellt.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können unter Beachtung einer Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.

In vorliegendem Fall ist das Plangebiet durch die vorherige Nutzung als Güterbahnhof befestigt und teilversiegelt. Eingriffe auf Grund und Boden haben demnach bereits stattgefunden. Durch die geplante Nutzung ist keine wesentliche Erhöhung von Bodenversiegelungen anzunehmen.

In weiten Teilen hat sich eine spontane, vorwiegend krautige Vegetation auf den Sandflächen entwickelt. Im Zuge der Sukzession sind junge Birken aufgewachsen. Für die beabsichtigte Installation der Photovoltaikanlage auf dieser ehemaligen Bahnanlage müssen die Bäume entfernt werden. Zur Herstellung des Zufahrtsweges muss der Gehölzstreifen bis zum Dammfuß zurückgenommen werden. Hierbei sind vor allem Kräuter, Büsche und Jungbäume zu entfernen. Im Grüngürtel nördlich des ausgewiesenen Sondergebietes muss der Gehölzbestand erhalten bleiben. Lediglich standortuntypische Nadelgehölze dürfen beseitigt werden, sind aber durch Laubbäume nach Pflanzliste zu ersetzen.

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 123/2 und teilweise 124/12 der Gemarkung Hirschfelde. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12.500 m² (~ 1,25 ha).

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um eine Teilfläche des Flurstücks 124/12 verkleinert. Diese Fläche von ca. 1400 m² ist anderweitig verpachtet bzw. genutzt.

8.2 Art der baulichen Nutzung

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.

Die Sondergebietsfläche dient der Einordnung der Photovoltaik-Freiflächenanlage, bestehend aus den auf Modultischen aufgelagerten Solarmodulen, einer Trafostation zur Erhöhung der für den Einspeisepunkt erforderlichen Spannung sowie den notwendigen Zufahrts- und Wartungsflächen und der Einzäunung der Fläche.

Textliche Festsetzungen konkretisieren die zulässigen Anlagen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird in SO mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf max. 80 % der anrechenbaren Grundstücksfläche begrenzt. Dieser Wert übersteigt die Fläche, die unter Berücksichtigung der erforderlichen Modulreihenabstände von der senkrechten Projektion der Solarmodule auf den Boden und den Nebenanlagen überdeckt wird. Eine Verdichtung der bisherigen Belegung ist folglich möglich. Durch die besondere Aufstellungsart der Solarmodule findet Bodenversiegelung in wesentlich geringerem Umfang als durch die GRZ zulässig statt, nämlich nur im Bereich der Trafostation, der Modultischpfosten und der teilbefestigten Wegeflächen.

Zur Begrenzung der Bebauung mit Gebäuden wurde gleichzeitig die maximal zulässige Grundfläche für die Trafostation (max. 3 x 5 m) festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Überbauung mit Gebäuden von insgesamt 15 m².

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Weiterhin wird das Maß der Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB durch die Festsetzung zulässiger Höhen bestimmt.

In dem auf der ehemaligen Güterbahnhofsfläche gelegenen Baugebiet SO wird die maximal zulässige Höhe der Modultische und der Trafostation auf 3,00 m über OK Gelände begrenzt. Um eine Untergrünung der Solarflächen zu ermöglichen, wird für die Modultische ein Mindestabstand zum Boden von 0,7 m festgesetzt. Die Zaunhöhe wird auf maximal 2,50 m begrenzt, erfordert der bahnseitige Blendschutz einen höheren Zaun, wird dessen Höhe auf max. 3,50 m begrenzt. Die notwendige Blendeschutzhöhe wird spezifiziert und verhindert wirksam die Blendung des Bahnverkehrs.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höchstmaße der baulichen Anlagen sind die vorhandenen Geländehöhen, welche als Gitterpunkte im Bebauungsplan eingetragen sind. Höhen von Zwischenpunkten sind durch Interpolation zu bestimmen. Datengrundlage bilden die Höheninformationen aus dem Geoportal Sachsen im Höhenreferenzsystem DHHN2016. Die Höhengenaugigkeit der Gitterpunkte beträgt laut Geoportal rund +/- 20 cm. Anhand der Überprüfung einzelner Punkte gegenüber Bestandspläne von Netzbetreibern ist die Genauigkeit größer und zwar +/- 5 cm.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Die Lage und Größe der für die Photovoltaikanlage nutzbaren Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung einer Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO definiert.

In SO wird die Baugrenze im Interesse einer höchstmöglichen Ausnutzung der Grundstücksfläche für die Energiegewinnung bis auf ca. 3 m an die Grundstücksgrenze gemäß § 6 (5) Sächs.BO herangeführt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, z.B. Leitungen zum Transport von Elektrizität und fernmelde-technische Nebenanlagen.

8.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die im Westen an die Bahnhofstraße anbindet.

Die Verkehrsfläche muss für Feuerwehrfahrzeuge befahren werden können. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Juli 1998) ist zu beachten.

Für die Anbindung der privaten Verkehrsfläche an die Bahnhofstraße ist ein Antrag auf Errichtung einer Zufahrt gemäß § 8 FStrG sowie §§ 18 und 22 SächsStrG an die Stadtverwaltung Zittau zu richten, getrennt für Baustellenzufahrt und Neueinrichtung der Zufahrt.

8.6 Flächen zur Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung bzw. die Stromeinspeisung der Photovoltaikanlage erfolgt über ein neu zu verlegendes Mittelspannungskabel zum westlich des Geltungsbereiches gelegenen vorgesehenen Netzverknüpfungspunkt an der Einmündung der Straße

zum Kraftwerk in die Zittauer Straße (B 99). Vorgesehener Trassenverlauf ist von der Bahnhofstraße entlang des Weges "Am Bahnhof" und des Sportplatzes zum Anschlusspunkt an die bestehende Versorgungsleitung.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind alle erforderlichen Leitungen in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Vorgesehen ist die Einordnung im öffentlichen Bereich, innerhalb der Straßenverkehrsfläche und des Sportplatzgeländes.

Unabhängig von der Genehmigung Dritter ist beim Straßenbulasträger ein Antrag auf Mitbenutzung der Straße zu stellen, insofern Verlegungen von Medienleitungen unter Nutzung von Straßengrundstücken erforderlich sind.

Eine Anbindung der aufsichtslosen Photovoltaikanlage (SO) an das öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen.

Eine Entsorgung fester Abfallstoffe (zuständig: EGLZ - Entsorgungsgesellschaft Görlitz-Löbau-Zittau mbH) ist während des Betriebes der Anlage nicht erforderlich.

8.7 Grünflächen

Die von der Photovoltaikanlagennutzung und Erschließung ausgeschlossenen Bereiche des Geltungsbereiches werden als private Grünflächen festgesetzt.

Damit wird der beabsichtigten Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Vegetationsflächen entsprochen. Explizit sind zur Wohnbebauung hin die Gehölzstrukturen zu erhalten und zu verdichten, um den gegenwärtig vorhandenen Blickschutz und Lebensraum v.a. verschiedener Vogelarten und der Waldeidechse zu gewährleisten. Durch die Beseitigung von Aufwuchs auf der Fläche des Sondergebietes und geplanten Weges treten durch die vollzogene natürliche Verkahlung im verbleibenden Grünstreifen Lücken auf. Diese sind mit standorttypischem Gehölz nach beigefügter Pflanzliste, vorzugsweise durch Umsetzen vorhandener Sträucher, zu schließen. Für die Waldeidechse sind seitlich der Solarmodule Sonnplätze (z.B. Totholz, Stubben, Reisig- und Steinhäufen etc.) zu erhalten bzw. neu anzulegen. Zwischen Sondergebiet und Bahnanlage ist in dem 3 m-Streifen der vorhandene Rohboden als Trockenstandort zu erhalten.

Zum umgebenden Landschaftsraum hin sichert die Festsetzung der Grünflächen die optische Einbindung des Vorhabens.

8.8 Befristung und Rückbauverpflichtung

Um die Flächen einer möglichen Nachnutzung zuzuführen, wird die festgesetzte Nutzung bis 31.12.2049 befristet. Nach dieser Nutzungsphase von höchstens 30 Jahren erfolgt der vollständige Rückbau der Anlagentechnik und die Fläche kann einer anderen Nutzung zugeführt werden. Sprechen städtebauliche Belange nicht dagegen, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträger geändert und ggf. eine Weiternutzung ermöglicht werden.

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle baulichen Anlagen vollständig zu beseitigen. Der Rückbau hat so zu erfolgen, dass die vorhandene Vegetationsdecke erhalten bleibt.

8.9 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 beim Bahnverkehr und für Vögel (Verwechslung von Solarflächen mit Wasserflächen) sowie zur Abschwächung der Fernwirkung im Landschaftsbild sind reflexarme Moduloberflächen sowie reflexarme Metallrahmen zu verwenden. Um eine Blendwirkung auf den Bahnverkehr auszuschließen, muss am Zaun ein wirksamer Sichtschutz installiert werden. Der Sichtschutz ist so hoch anzubringen, dass der Sichtkontakt des Triebwagenführers auf die Moduloberfläche der PV-Anlage unterbunden wird. Der Blendschutz muss dauerhaft gewährleistet werden.

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 wird die Höhe auf maximal 2,50 m begrenzt, wird bahnseitig aus Gründen des Blendschutzes ein höherer Zaun zur Anbringung der Blendschutzeinrichtungen erforderlich, beträgt hier die Höhe maximal 3,50 m. Der Blendschutz besteht aus winddurchlässigen Gewebekonstruktionen und muss so hoch angebracht werden, dass eine Blendung des Bahnverkehrs wirksam ausgeschlossen wird.

Zur Verringerung der Barrierewirkung für Kleinsäuger und Vögel sind Zaunsäulen nur als Einzelfundamente zulässig (Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel werden ausgeschlossen) und der Zaun beginnt jeweils erst ca. 10 cm oberhalb der Geländekante.

Der Einsatz von Stacheldraht oder scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich ist aus Artenschutzgründen unzulässig.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche Geltungsbereich	12.486 m ²
davon:	
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“	8.135 m ²
Verkehrsfläche, privat	1.366 m ²
Grünfläche, privat	2.985 m ²

10. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabensträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhabensträger wird mit der Stadt Zittau einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabensträger verpflichtet, das Vorhaben zeitnah zu realisieren. Weiterhin

trägt der Vorhabensträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallenden Kosten (Rückbau der baulichen Anlagen bei dauerhafter Aufgabe der Photovoltaiknutzung).

11. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

11.1 Baumfällungen und Gehölzbeseitigung

Erforderliche Baumfällungen sowie sonstige Gehölzrückschnitte sind aus Gründen des Nist-, Brut- und Lebensstättenschutzes ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Für einzelne, nicht absehbare, zusätzlich notwendige Gehölzrodungen während der Baumaßnahme ist für erforderliche Gehölzrodungen eine Legalausnahme gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde, unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester im Baufeld befinden, zu beantragen.

11.2 Schutzgebiete

Durch den Untersuchungsraum werden keinerlei Schutzgebiete berührt.

Hochwasserschutzgebiete liegen südlich der Bahnanlage. FFH- und Vogelschutzgebiet befinden sich mehr als 1 km nördlich (Neißegebiet). Nächstliegender gesetzlich geschützter Biotop (höhlenreicher Einzelbaum) ist über 80 m vom Geltungsbereich entfernt. Andere Schutzgebiete der Natur, wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

11.3 Altlasten und Kampfmittel

Das Vorhaben sieht die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der teilversiegelten ehemaligen Bahnanlage vor. Durch die Gründung der Modultische auf Rammpfählen wird empfohlen, einen Kampfmittelnachweis im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist bisher nicht bekannt.

11.4 Denkmalschutz

Im Geoportal des Landkreises Görlitz wird das ehemalige Güterbahnhofsgebäude durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen als Einzeldenkmal ausgewiesen. Eine Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ergab, dass für das Gebäude ein Abbruchartrag durch den Eigentümer gestellt werden kann, mündlich wurde eine Zustimmung durch die Denkmalschutzbehörde signalisiert.

Durch die Gründung der Modultische auf Rammpfählen werden keine Erdarbeiten durchgeführt, die kulturhistorische wichtige Bodenfunde berühren können. Werden im Zuge der Baumaßnahme dennoch archäologisch auffällige Beobachtungen gemacht, ist der Baubetrieb verpflichtet, diese der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Görlitz zu melden.