



# Stadt Zittau

## **Bebauungsplan Nr. XLIII „Photovoltaikanlage ehem. Kraftwerksgelände Hirschfelde“**

### ***Vorentwurf***

bestehend aus

Teil A – Planzeichnung	vom 31.01.2023
Teil B – Textliche Festsetzung	vom 31.01.2023
Begründung mit Umweltbericht	vom 31.01.2023
Fachbeitrag Artenschutz	vom 21.12.2022
Hochwassermodell	vom 11.11.2022

# Teil B - Textliche Festsetzungen

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	4
2.5	Verkehrsflächen.....	4
2.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
2.7	Flächen für den Hochwasserschutz .....	8
2.8	Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht.....	8
2.9	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	8
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Einfriedungen .....	9
3.2	Unterkonstruktion.....	9
<b>4</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>10</b>

## **Teil B - Textliche Festsetzungen**

### **1 Rechtsgrundlagen der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
  
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

## **2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung, Maßstab 1:1000 hervor.

### **2.2 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 Abs. 2, 11 BauNVO

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt.

In Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- PV-Module mit Unterkonstruktion (Freiflächen-Photovoltaikanlagen)
- Betriebs- und Transformatorengelände, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (einschließlich zulässiger Nutzungen als Lager und Büro).
- Die Lage der Transformatorengelände kann von der Darstellung der Planzeichnung abweichen.
- Masten für Überwachungskameras.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Angabe der Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstwert festgesetzt.

Die min. Höhe der Unterkonstruktion beträgt entsprechend der Ausweisung der Planzeichnung für Teilgebiete (SOa bis SOe) 1,00 m / 2,00 / 3,00 m.

Die max. Höhe des PV-Anlage (Unterkonstruktion + PV-Modul) beträgt 5,00 m.

Der untere Höhenbezugspunkt beträgt 222,6 m DHHN2016 (+/- 0,2m).

Für Betriebs- und Transformatorengelände beträgt die zulässige max. Höhe 4,00 m.

Die max. Höhe für Masten für Überwachungskameras beträgt 10,0 m.

## **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

## **2.5 Verkehrsflächen**

§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen gemäß Darstellung der Planzeichnung zulässig.

Weitere, ausschließlich wassergebundene, Wegeflächen innerhalb der Sondergebiete sind zulässig.

## 2.6 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

### Pflanzbindungen

Im Plangebiet werden folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

- *Pfb. 1: Erhalt von Waldflächen*
- *Pfb. 2: Erhalt von Gehölzbeständen*
- *Pfb. 3: Erhalt von Ruderalflur und einzelnen Gehölzen*
- *Pfb. 4: Erhalt von Bäumen (Baumreihe mit Kopflinden)*

### Pflanzgebote

#### *Pflanzgebot 1 Ersatzpflanzung Wald (externe Fläche) i. V. m. CEF2*

Durch die PV-Freiflächenanlage in Anspruch genommenen Vorwaldflächen (gemäß Biotopkartierung) von ca. 2,71 ha ist durch eine im Rahmen der Waldumwandlungsverfahrens geforderte Ersatzmaßnahme im gleichen Naturraum (Östliche Oberlausitz) auszugleichen.

#### *Pflanzgebot 2 Ersatz von Einzelbäumen / Baumgruppen gemäß Baumschutzsatzung*

Zu fällende wertvolle Einzelbäume oder Baumgruppen sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Zittau zu ersetzen. Umfang und Qualität der Ersatzpflanzung legt die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung der örtlichen Umstände im Bescheid fest.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (VM) i. V. m. AFB (beak Consultants GmbH, Freiberg, den 21.12.2022) und Umweltbericht

*VM 1: Störungsvermeidung und Bauzeitenregelung*

- Baufeldfreimachung (Eingriffe in die Vegetation, Verkehr von Baumaschinen) außerhalb der Brutzeit der Vögel (d. h. Eingriff nur von Oktober bis Februar) bzw. zu einem phänologisch geeigneten Zeitpunkt im Falle der Eidechsenhabitats (nach dem Verlassen der Winterquartiere und vor Eiablage), kombiniert mit einem Abfang und Umsetzen der Tiere in ein optimiertes Habitat hinter den zu errichtenden bauzeitlichen Reptilienschutzzaun (außerhalb des Baufeldes).

*VM 2 (i. V. m. Pfb. 1-4): Belassung von Ruderalflächen und Gehölzen auf ca. 3,06 ha*

- Auf ca. 3,06 ha werden Flächen mit „Pflanzbindungen“ ausgewiesen und als Ruderal- bzw. Gehölzfläche erhalten und dienen kontinuierlich als Nahrungs- oder Fortpflanzungsstätte. Durch einen Kleintierzaun wird der Schutz vor bauzeitlichen Störungen sichergestellt und eine Rückwanderung von Reptilien in den Baubereich vermieden.

*VM 3: Bauzeitlicher Reptilienschutzzaun*

Vor Beginn der Vegetationsberäumung und Befahrung mit Baumaschinen zum Errichten der Modultische erfolgt eine Trennung von Baufeld und Umsetzungsflächen (CEF 1) mit einem bauzeitlichen Reptilienschutzzaun. In den Aktionsräumen der Zauneidechsen erfolgt zu phänologisch geeigneten Zeiträumen (je Witterung ab März/April) der Abfang und die Umsetzung (CEF 1). Dazu wird eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorgeschlagen, wie auch zum Management der CEF-Flächen. Eine enge Abstimmung mit der Bauablaufplanung ist erforderlich. Der Umfang richtet sich nach dem jahreszeitlichen Zeitpunkt des Baubeginns und dem konkreten Bauablauf und der Anzahl der abgesammelten und ggf. nicht gefangenen Tiere.

Funktionserhaltende Artenschutzmaßnahmen (CEF) i. V. m. AFB (beak Consultants GmbH, Freiberg, den 21.12.2022) und Umweltbericht

*CEF 1: Gestaltung/Optimierung von Zauneidechsenlebensräumen*

- Es sind 7 Steinhäufen mit Sandkranz oder sandangedeckte Totholzhaufen zur Habitatoptimierung herzustellen: vier davon an unverschatteten Stellen in den Flächen mit Pflanzbindung hinter dem bauzeitlichen Reptilienschutzzaun als Zielfläche für Umsetzungen und drei mit Abschluss der Bauarbeiten in Randbereichen der PV-Freiflächenanlage zur Beschleunigung der Wiederbesiedlung. Hierbei wurde auf Grund der Anforderungen des Hochwasserschutzes (Modulhöhe > 3 m) der südliche Teil der Fläche gewählt, wo sich eine vorteilhaftere Besonnungssituation und damit Attraktivität der CEF-Fläche ergeben wird.
- Die „Umsetzungsflächen“ müssen Anfang März des Baujahres abgeschlossen sein, um für ein Umsetzen von Tieren aus der Baufläche zur Verfügung zu stehen. Der bauzeitliche Reptilienschutzzaun ist notwendig, um eine Rückwanderung in das Baufeld zu vermeiden. Die weiteren drei Stein- oder Totholzhaufen können parallel zum Abschluss der Errichtung der PV-Freiflächenanlagen angelegt werden, um bei Eröffnung der Anlage zur Wiederbesiedlung zur Verfügung zu stehen.

*CEF2 (i.V.m. Pfb. 1-4): Funktionserhalt von Nist- und Nahrungsflächen für Brutvögel durch Anbringung von Nistkästen, Erhalt von Bracheflächen und Gehölzpflanzung*

- Pflanzung von standorttypischen Laubgehölzen auf ca. 1 ha, welche für die betroffenen häufigen und mobilen Arten im Aufforstungsumfang der Kompensation für die Waldumwandlung im gleichen Naturraum enthalten sein kann (Pflanzgebot Ersatzpflanzung Wald)
- Aufhängen von 8 Nistkästen für Meisenartige (an verbleibenden Gehölzen am Rand der PV-Freiflächenanlage, Flächen mit Pflanzbindung) und 3 Nistkästen mit einem Einflugloch für Stare u. a. Arten dieser Größe
- Belassung und Pflege (jährliche Mahd) von Ruderalflächen in Randbereichen der PV-Freiflächenanlage

## **2.7 Flächen für den Hochwasserschutz**

§ 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Überschwemmungsgebiet der Lausitzer Neiße.

## **2.8 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht**

§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorzugsweise im Bereich der Verkehrsflächen zu führen und sind in unterirdischer Bauweise in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger zu verlegen.

Wenn Ver- und Entsorgungsleitungen in nicht öffentlichen Grundstücken verlegt werden, muss ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden und es ist eine Beschränkt Öffentliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Leitungseigentümers in das Grundbuch einzutragen.

## **2.9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befinden sich entsprechend der Kennzeichnung in der Planzeichnung Atlasbereiche.

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 89 Abs. 2 SächsBO

#### **3.1 Einfriedungen**

Zum Schutz des Sondergebietes vor unbefugtem Betreten und Fremdeinwirkungen ist eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m Höhe mit Metall-Sicherheitszäunen zulässig.

Vorhandene Einfriedungen (gemäß Darstellung der Planzeichnung) bleiben erhalten, können bei Bedarf erneuert und zur vollständigen Einfriedung der Sondergebietsflächen durch weitere Zaunelemente ergänzt werden.

Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Die Einfriedung muss für Kleintiere passierbar sein.

Bei einem Hochwasserereignis sind Zaunfelder, welche sich im Einströmbereich befinden, abzubauen.

Zur Lenkung von Treibgut aus dem Einströmbereich sind Betonpfeilern / Dalben zu errichten.

#### **3.2 Unterkonstruktion**

Für die Verankerung der Aufständerung der Photovoltaikmodule sind Rammprofile zu verwenden. Ausschließlich in Bereichen mit ungeeigneten Baugrund sind Betonfundamente zulässig.

## 4 Hinweise

- (1) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG von im Rahmen der Bau- maßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen. Für alle Arbeiten im Bereich des durchwurzelbaren Bo- dens gelten die Vorschriften des BBodSchG und dessen untergesetzlichem Regelwerk.
- (2) Das Vorhaben liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einem archäologischen Re- levanzbereich. Die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale umfasst jedoch nur die bis- lang bekannten und dokumentierten Fundstellen. Tatsächlich ist mit großer Wahr- scheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bodenein- griffe nach § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Auftretende Befunde und Funde (das sind auffällige Boden- färbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. A.) sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Tel. 0351-8926655, zu melden.
- (3) Es besteht gemäß GeolDG die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigepflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile/Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismitteilungspflicht) geologischer Un- tersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Unter- suchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX ([https://antragsmanage- ment.sachsen.de/ams/elba](https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba)) empfohlen.

- (4) Gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 242) sind Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, entfernt oder ihre Verwendbarkeit beeinträchtigt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 25 000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1-3 SächsVermKatG).