

## **GEMEINDE LOHSA**

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „SOLARPARK SCHEIBE“ LOHSA**

**VORENTWURF i.d.F. vom 14.12.2020**

---

## **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) in der Fassung vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358)

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

Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

#### **Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Alternative Energien“**

Die als Sondergebiet festgesetzte Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Alternative Energien“ festgesetzt und dient der Einordnung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windenergieanlagen.

Zulässig sind die Errichtung von Modultischen mit Solarmodulen und die zu deren Betreibung erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sowie der Betrieb baulicher Anlagen, die der Nutzung von Windenergie dienen (Windenergieanlagen), und die für den Betrieb der Windenergieanlagen notwendigen Nebenanlagen und Einrichtungen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

#### **1.2.1 Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf der Grundlage des § 19 BauNVO als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung Teil A 1 bezogen auf die Sondergebietsfläche festgesetzt.

Für Gebäude werden jeweils folgende maximal zulässigen Grundflächen festgesetzt:

- Trafostationen: jeweils 15 m<sup>2</sup>

#### **1.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO)

Für die Modultische innerhalb des Sondergebietes wird eine Mindesthöhe von 0,65 m für die Unterkante und eine maximal zulässige Höhe von 2,50 m festgesetzt.

Für sonstige bauliche Anlagen sowie Gebäude wie Trafostationen innerhalb des Sondergebietes wird eine maximal zulässige Höhe von 4,00 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gesamthöhe baulicher Anlagen wird die Geländeoberkante festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrecht gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf von untergeordneten Bauteilen wie Lüftungs- und Blitzschutzanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von Trafostationen in einem Abstand von weniger als 30 m zum Wald ist unzulässig.

#### **1.4 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Erforderliche Leitungen für Elektroenergie sind in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

#### **1.5 Waldflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten. Mit den Modulen ist ein Mindestabstand von 5 m zum Waldrand einzuhalten.

#### **1.6 Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Nutzungen oder Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

##### **Rückbauverpflichtung**

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle baulichen Anlagen, die mit der Photovoltaiknutzung in Verbindung stehen, vollständig zu beseitigen.

Der Rückbau hat so zu erfolgen, dass die vorhandene Vegetationsdecke erhalten bleibt. Eine geschlossene Vegetationsdecke ist herzustellen.

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

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

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

#### **2.1.1 M 1 - Begrenzung der Bodenversiegelung**

Die Befestigung von neu anzulegenden Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen innerhalb des Baugebietes SO Alternative Energien ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### **2.1.2 M 2 - Entwicklung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke**

Innerhalb des Baugebietes SO Alternative Energien ist auf den Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen oder durch Wege voll- bzw. teilversiegelt werden, durch die Entwicklung einer extensiven ausdauernden Gras- und Krautflur eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke herzustellen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu sichern. In Bereichen ohne durchwurzelbare Bodenschicht ist eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß § 2 Nr.11 BBodSchV unter Erfüllung der Anforderungen des § 12 BBodSchV herzustellen.

#### **2.1.3 M 3 - Gewährleistung der Durchlässigkeit der Zaunanlage für Kleintiere**

Freihaltung eines Abstandes der Zäune von mindestens 10 cm von der unteren Zaunkante zum Erdboden sowie keine durchgängigen Zaunsockel, kein Einsatz von Stacheldraht und anderen scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich.

#### **2.1.4 M 4 - Transformatoren (Grundwasserschutz)**

Transformatoren sind in Auffangwannen oder wasserundurchlässigen Betonstationen aufzustellen, die den Anforderungen der Sächsischen Anlagenverordnung (SächsVAwS) entsprechen.

#### **2.1.5 M 5 - Erhalt der Standorte der Echten Bärentraube**

Die in der Planzeichnung mit „M 5“ benannten Standorte der in Sachsen vom Aussterben bedrohten Echten Bärentraube sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege beinhaltet die schonende Entnahme von aufkommendem Gehölzaufwuchs. Die Flächen sind nicht mit Maschinen zu befahren. Während der Bauarbeiten zur Errichtung der Photovoltaikanlage sind die Flächen als Bautabuflächen zu markieren.

#### **2.1.6 M 6 - Erhalt der Sanddünen**

Die in der Planzeichnung mit „M 6“ benannten Standorte der im Plangebiet vorkommenden Sanddünen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauarbeiten zur Errichtung der Photovoltaikanlage sind die Flächen als Bautabuflächen zu markieren.

#### **2.1.7 M 7 - Erhalt der Sandheiden**

Die in der Planzeichnung mit „M 7“ benannten Standorte der im Plangebiet vorkommenden Sandheiden sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauarbeiten zur Errichtung der Photovoltaikanlage sind die Flächen als Bautabuflächen zu markieren.

#### **2.1.8 M 8 - Erhalt der Kiefernwälder trockenwarmer Standorte**

Die in der Planzeichnung mit „M 8“ benannten Standorte der im Plangebiet vorkommenden Kiefernwälder trockenwarmer Standorte sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauarbeiten zur Errichtung der Photovoltaikanlage sind die Flächen als Bautabuflächen zu markieren.

#### **2.1.9 M 9 - Erhalt und Entwicklung von Trockenrasen**

Innerhalb der Maßnahmenfläche „M 9“ sind die vorhandenen Trockenrasenstandorte dauerhaft zu erhalten bzw. zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

#### **3.1 Dach**

Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

#### **3.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

### **4 Hinweise ohne Normcharakter**

#### **4.1 Hinweis zu Maßnahmenfläche M 2 – Entwicklung und Erhalt einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke**

Die Herstellung bzw. Erhaltung der geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke (ausdauernde Gras- und Krautflur) ist vom Vorhabenträger regelmäßig auf Erfolg zu kontrollieren. Bei lückenhafter Vegetationsdecke ist nachzusäen. Im 2., 5., 10., 15., 20. und 25. Jahr nach Anzeige der Nutzungsaufnahme der Photovoltaikanlage (gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO) ist jeweils im Juli die Bewuchskontrolle zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen (§ 17 Abs. 7 BNatSchG).

Die Fläche unter den PV-Modulen ist extensiv mittels ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr außerhalb der Fortpflanzungszeit von Offenlandbrütern oder durch Weidewirtschaft zu bewirtschaften. Der erste Schnitt darf nicht vor Ende Juli durchgeführt werden. Bei Verschattungsgefahr der Module ist die Mahd ausnahmsweise außerhalb dieser Zeiten im Bereich vor den Modulen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Das Mahdgut ist auf der Fläche zu beräumen. Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht aufgebracht werden.

#### **4.2 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbestand) darf nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester im Baufeld befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

Ein Einwandern von Amphibien bzw. Reptilien in das Baugebiet ist durch bauzeitliche Schutzzäune zu verhindern.

Das Entfernen/Abräumen sonstiger Vegetationsflächen (z.B. sukzessiv aufgewachsene Ruderalfluren, nicht versiegelter unbewachsener Flächen und Stein-, Sand-, Erde- oder Kieshaufen) ist nur in den Zeiträumen der Aktivitätsphase der Zauneidechse von Ende März bis Anfang/ spätestens Mitte April bzw. Ende August bis Ende September zulässig.

Unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sind die freizumachenden Flächen nach Reptilien und Amphibien abzusuchen. Ggf. vorgefundene Reptilien bzw. Amphibien sind durch Fachpersonal in die außerhalb des Baufeldes liegenden Bereiche des Plangebietes zu verbringen. Für die Umsiedlung von Reptilien/Amphibien ist eine Ausnahmegenehmigung zum Fang der Tiere nach § 44 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und es ist der beauftragte Artspezialist der Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

#### **4.3 Waldabstand**

Die als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Alternative Energien" festgesetzte Fläche ist fast vollständig von Wald umgeben. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten. Bei den geplanten Modultischen mit Solarmodulen handelt es sich nicht um Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit Feuerstätten. Aus Sicht der Forstbehörde ist daher das Benehmen herstellbar. Auf ein Risiko durch umstürzende Bäume oder herabfallende Baumteile in einem 30 m breiten Randstreifen entlang der Waldbestockung wird hingewiesen.

#### **4.4 Grundwasserschutz**

Im Zuge der Realisierung der Maßnahmen sind alle Vorkehrungen zu treffen, um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers zu verhindern. So ist dafür zu sorgen, dass wassergefährdende Stoffe (z. B. über Baumaschinen und Baufahrzeuge) nicht in den Untergrund gelangen. Betriebsstörungen bzw. Havarien, von denen eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität zu besorgen ist, sind unverzüglich der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Werden organoleptische Auffälligkeiten des Bodens oder des Grundwassers festgestellt, ist das Umwelt- und Forstamt unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Auf die Gefährdungshaftung nach § 89 WHG und die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 1 WHG wird verwiesen. Weitere Anforderungen können sich aus der fachlichen Überwachung ergeben und sind gemäß § 13 WHG auch nachträglich zulässig.

#### **4.5 Versorgungsanlagen**

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanzpflanzungen ist auf die erforderlichen Schutzstreifen und Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten.

Entlang der an den Geltungsbereich angrenzenden 110 kV-Hochspannungsfreileitung ist beidseitig jeweils ein Korridor von 25 m als Baubeschränkungsgebiet zu beachten, in dem keine Bauwerke errichtet werden dürfen und Aufwuchsbeschränkungen für Gehölze bestehen. Bei

den geplanten Modultischen mit Solarmodulen handelt es sich nicht um Bauwerke. Der Mindestabstand zur Freileitung ist nach den geltenden Vorschriften einzuhalten.

#### **4.6 Bodenschutz / Altlasten / Abfall**

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anfallendes unbelastetes Bodenmaterial ist, soweit technisch möglich, im Rahmen des Bauvorhabens wieder einzubauen bzw. unter Beachtung von § 7 KrWG einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Abfälle sind entsprechend § 7 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend § 3 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung von Abfällen sind Nachweise unter Beachtung des § 52 KrWG und § 3 ff NachwV zu führen.

#### **4.7 Altbergbau**

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes gemäß Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Scheibe. Die Fläche ist eine Hinterlassenschaft des Braunkohlenbergbaus (Tagesanlagen für den Tagebau Scheibe) im ehemaligen Lausitzer Braunkohlenrevier und rechtlich dem Altbergbau zuzuordnen. Das gesamte Restloch des Tagebaus Scheibe steht weiterhin unter Bergaufsicht. Das Sächsische Oberbergamt ist gemäß Sächsischer Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO) die sachlich zuständige Polizeibehörde für die Gefahrenabwehr aus dem Altbergbau.

Es wird empfohlen, unter konkreten Angaben zum Vorhaben vor Beginn entsprechend § 8 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) eine objektbezogene bergbehördliche Mitteilung beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

#### **4.8 Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht**

Für die Durchführung von Bodenaufschlüssen besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Die Ergebnisse von Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) sind gemäß § 15 Sächs-KrWBodSchG an das LfULG zu übergeben.

#### **4.9 Meldepflicht von Bodenfunden**

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

#### **4.10 Denkmalschutz**

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.

#### **4.11 Grenz- und Vermessungsmarken**

Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach § 6 und § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG).