

**Gemeinde Doberschütz  
Landkreis Nordsachsen**



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **„Sondergebiet Solarpark Mörtitz“**

### **VORENTWURF**

# **Textliche Festsetzungen**

## **Teil B**

**Planaufstellende Kommune:** Gemeinde Doberschütz  
Breite Straße 17  
04838 Doberschütz

**Vorhabenträger:** Solarpark Mörtitz GmbH  
Käthe-Kollwitz-Straße 21  
04109 Leipzig

**Planverfasser:** GLI-PLAN GmbH  
Bautzener Straße 34  
01877 Bischofswerda

**Stand: 18.04.2024**

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“ gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB.  
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage / eines Solarparks und bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb sowie die Wartung der Energieerzeugungsanlagen erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltschränke, Trafos, Zufahrten, etc.) und weitere Nebenanlagen, für den durch die Hauptnutzung verursachten Bedarf.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist das Areal des sonstigen Sondergebietes.

Die Höhe der Oberkante aller baulicher Anlagen wird auf 105,5 m über NHN im DHHN 2016 festgelegt. Die Höhe des natürlichen Geländes liegt ca. zwischen 100,5 und 101,4 m über NHN im DHHN 2016.

### **1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Grenzabstände nach SächsBO sind einzuhalten.

### **1.4 Festsetzung von Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.5 Einfriedung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die Einfriedung des Geländes ist bis 2,50 m über Geländeniveau zulässig. Der Zaun muss einen Zwischenraum zum Untergrund von 15 cm haben, um für Kleintiere passierbar zu sein.

## **2. Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, SächsBO, SächsNatSchG)

### **2.1. Erhalt von Grünlandflächen / Entwicklung von Gehölzflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der Geländeoberfläche erfolgt, in Anlehnung an den Bestand, eine extensive Flächennutzung/Grünflächennutzung/Beweidung.

Im Bereich des B-Plan-Gebiets sind sämtliche unversiegelte Flächen als Grünlandflächen zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Ausgenommen davon sind die Zufahrten sowie alle Erschließungs- und Unterhaltungswege innerhalb des Geltungsbereichs.

Zum Schutz der Verbuschung ist auf diesen Flächen eine extensive Beweidung mit Schafen durchzuführen. Alternativ ist pro Jahr eine ein- bis zweischürige Mahd möglich

### **2.2. Pflanzgebot und Pflanzbindungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung sind Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (mindestens für den Zeitraum des Bestandes der PV-Anlage). Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

#### **⇒ Maßnahme A 1 Fläche zur Pflanzung von Sträuchern**

Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Sträuchern festgesetzt.

**A 1** - zur Straße Wöllnauer Chaussee wird eine ca. 17 m breite Fläche von Modulen freigehalten. Auf dieser Fläche erfolgt eine Strauchpflanzung in Form einer Feldgehölzhecke.

Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Anlage zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

### **2.3. Gehölzliste**

Sträucher: Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Besen-  
ginster (*Cytisus scoparius*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Roter Hart-  
riegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera  
xylosteum*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*)

## **2.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Entsprechende Maßnahmen werden ggf. nach der geplanten Artkartierung in 2024 und Vorlage der Ergebnisse festgesetzt.

## **2.5 Vermeidungsmaßnahmen**

### **V 1**

Baufeldfreimachungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September auszuführen.

### **V 2**

Vor der Baufeldfreimachung sind die entsprechenden Bereiche auf einen möglichen Besatz durch Brutvögel zu kontrollieren.

### **V 3**

Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet sind zwingend zu erhalten. Bauzeitlich sind Baum- und Gehölzschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Gehölze sind von der Baumaßnahme auszunehmen.

### **V 4**

Die Einzäunung der PV-Anlage erfolgt ohne Barrierewirkung für Kleinsäuger und Reptilien, umlaufender Durchlass von 15 cm über Geländeoberfläche.

## **2.6 Artenschutzrechtliche Maßnahme**

Die Grünflächen des Solarparks sind auf die Dauer seines Betriebes ohne Herbizide und Insektizide zu bewirtschaften. Die Flächen sind durch eine zweimalige gestaffelte extensive Mahd pro Jahr zu pflegen oder entsprechend zu beweiden.

## **3. Hinweise**

### **3.1. Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde**

Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfälschungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u.ä. sind Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplanten Entfernen bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen. Sollten größere Bodeneingriffe geplant sein, so sind für diese eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

### **3.2. Staatliches Vermessungsamt**

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

## **4. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesbauordnung Sachsen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)

alle in der gültigen Fassung