

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Sondergebiet Solarpark Mörztz“ 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, Schaltschranke, Trafos, Zufahrten, etc.) und weitere Nebenanlagen, für den durch die Hauptnutzung verursachten Bedarf.
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vortrabiträger 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 NN im DHHN 2016 festgelegt. Die Höhe des natürlichen Geländes liegt ca. zwischen 100,5 und 101,4 m über NN 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 Geländeneiveau 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 Verbuchung 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: Pfaffenkütchen (*Euonymus europaeus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Roter Hahriegel (*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 Bauaufeldfreimachung 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 beweidet.

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 Ge-nehmung 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

Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet „Sondergebiet Solarpark Mörztz“ gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

1. 2 Nutzungsschablone
3. 4. 1. Gebiet mit Angaben der Nutzungsart
2. zulässiges Sondergebiet
3. Grundflächenzahl
4. Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

p private Verkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p private Grünfläche

6. Planung, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

152 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Gemarkungs- bzw. Flurgrenze

Sicherheitszaun

Tor Zufahrt

Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Dübener Heide"

Grenze des Naturparks "Dübener Heide"

1:16 Bemaßung in Meter

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Mörztz“ wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 07.09.2023 unter der Beschluss-Nr. 64/2023 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Doberschütz Bürgermeister Siegel
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.

Doberschütz Bürgermeister Siegel
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.

Doberschütz Bürgermeister Siegel
4. Der Gemeinderat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Doberschütz Bürgermeister Siegel
5. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet, mit Bitte um Stellungnahme bis

Doberschütz Bürgermeister Siegel
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und welche Art Umwelt bezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Doberschütz Bürgermeister Siegel
7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Doberschütz Bürgermeister Siegel
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde am vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Doberschütz Bürgermeister Siegel
9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Aktenzeichen mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

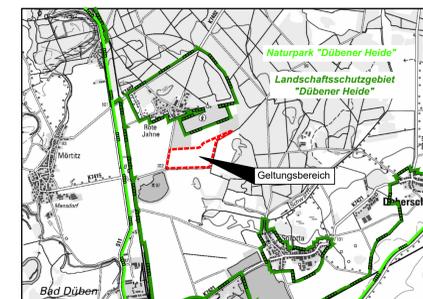
Doberschütz Bürgermeister Siegel
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Doberschütz Bürgermeister Siegel
11. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Doberschütz Bürgermeister Siegel

Doberschütz Bürgermeister Siegel

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Planverfasser:	Datum	Zeichen
GLI-PLAN GMBH INGENIEURBÜRO FÜR GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND INGENIEURBAUPLANUNG BAUZEHN STRASSE 34 • 01877 BIRSCHWERDA TEL: 03594 777 827 FAX: 03594 745 764	bearbeitet 03/2024 gezeichnet 03/2024 geprüft: 22.03.2024	Gü CAD/leh Gü

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Mörztz“

Originalmaßstab 1 : 2.000

Planaufstellende Kommune: Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 17
04838 Doberschütz

Vorhabenträger: Solarpark Mörztz GmbH
Käthe-Kollwitz-Straße 21
04109 Leipzig

VORENTWURF Fassung vom: 18.04.2024