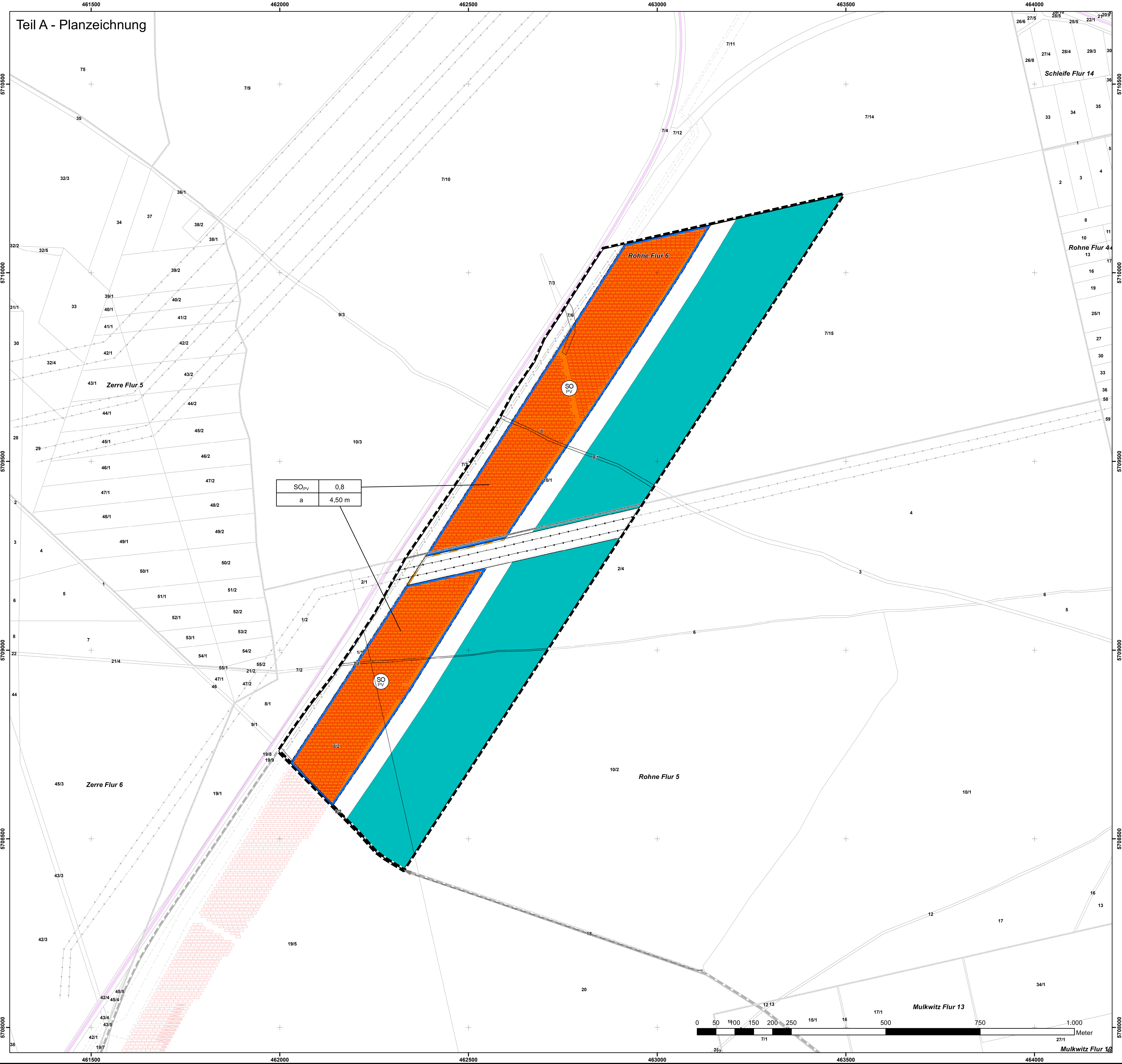
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "PHOTOVOLTAIKFREIFLÄCHENANLAGE BAHNSTRECKE SCHLEIFE" GEMEINDE SCHLEIFE

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Symbolik der Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung für Bauleitpläne (PlanZV 2021)

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

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl, z. B. 0,8

4,50 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der jeweiligen Geländeoberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ("privat")

Einfahrtbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bahnanlagen (Bestand)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdische Leitung - Strom

unterirdische Leitung - Gas

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

Flächen für den Wald

Sonstige Planzeichen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Gemarkung/Flur

27/1 Flurstück mit Flurstücksnummer

Darstellung nur in Übersichtskarte:

Bundesland

Landkreis/Kreisfreie Stadt

Gemeinde

Quelle: Geodaten Sachsen, dl-de/by-2-0, Stand 12/2020 sowie © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Stand 03/2021

Planung PV-Anlagen (Modultische)

Quelle: GICON GmbH, Stand 07/2021

Haupterschließungswege

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	maximal zulässige Höhe

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt.

Im Plangebiet zulässig sind Errichtung und Betrieb von:

- fest in Reihe montierten Solarmodulen jeglicher Art einschließlich Unterkonstruktionen
- technisch notwendigen Nebenanlagen für die Solarmodule
- Zufahrten, Wegen und Wartungsflächen
- Einfriedungen.

Der Reihenabstand beträgt zwischen 2,3 und 3 m.

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich erdgebundene Verkabelungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 4,50 m gilt als Höchstmaß.

2.2 Höhenangaben (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes festgesetzte Höhen des Geländeniveaus und der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Angaben Normalhöhennull des deutschen Haupthöhen-netzes 2016 als Höhenreferenzsystem (NHN im DHHN2016).

Als Bezugspunkt für die Angaben der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen wird das natürliche Gelände an der jeweiligen Stelle des Baufeldes festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als Bauweise ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Aufständerung der Solarmodule ist ausschließlich über Rammprofile umzusetzen. Nur in Bereichen mit einem dafür ungeeigneten Baugrund kann die Aufständerung mit Hilfe von Betonfundamenten erfolgen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Bauliche Anlagen dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Einfriedungen, Anlagen zur inneren Verkehrserschließung einschließlich Stellflächen dürfen ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten, als Grünflächen zu entwickeln und entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen zu erhalten.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitungen und Flächen für Kompensationsmaßnahmen sind von der Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Einfriedung und Anlagen zur inneren Erschließung.

5. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Staatsstraße S 130 und anschließend über die öffentlich gewidmete Straße „Kippenweg" im Gemeindegebiet der Gemeinde Schleife. Nach Erreichen der privaten Forstflächen verläuft die Erschließung über dinglich gesicherte Forstwege der folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Rohne	5	18
Rohne	5	9/2
Mulkwitz	9	70
Mulkwitz	13	4/1
Mulkwitz	13	7/1
Mulkwitz	13	10
Mulkwitz	14	14/1
Mulkwitz	14	28

Zur inneren Erschließung wird ein Wegenetz angelegt und als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privat" festgesetzt.

Die Wege sind auf das notwendige Maß reduziert zu befestigen und zu verdichten. Eine vollständige Versiegelung der Wege ist nicht zulässig. Zum Wegebau ist der Einbau von Recyclingmaterial der Einbauklasse Z 1.1 nach LAGA zulässig.

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

Durch die Reduzierung von Flächen mit Versiegelungen und Verdichtungen kann das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes breitflächig versickern. Anlagen zur Fassung, Behandlung, Rückhaltung und Einleitung von Niederschlagswasser in Vorfluter sind nicht erforderlich.

7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sollten sich innerhalb des Plangebietes Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten befinden, werden diese zur Entwurfserstellung in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen. Dies gilt auch für zur Vollziehbarkeit der Festsetzungen noch notwendig einzutragende Dienstbarkeiten.

8. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr.25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Im Zuge der Entwurfserstellung erfolgt anhand der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die Maßnahmenplanung. Innerhalb des Plangebietes vorgesehene Vermeidungs-, Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen einschließlich deren Festsetzungen zur Erhaltung werden im Entwurf festgesetzt.

9. Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Nutzung. Sämtliche oberirdische baulichen und technischen Anlagen sind rückstandsfrei zu entfernen. Nach vollständiger Nutzungsaufgabe sind die Flächen einer Nachnutzung zuzuführen. Sollte im Zuge der Vorhabenrealisierung kein vollständiger Waldausgleich geschaffen worden sein, erfolgt eine standortstypische Wiederaufforstung. Sollten dem natur- und artenschutzrechtliche Belange einer Aufforstung entgegenstehen, ist eine andere als forstwirtschaftliche Folgenutzung zulässig. Etwaige Zusatzkosten, die sich aus einer anderen als forstwirtschaftlichen Folgenutzung ergeben, sind durch den zukünftigen Flächeneigentümer oder Flächennutzer zu tragen.

Im Zuge der Folgenutzung können Teile des Wegenetzes nachgenutzt werden. Es wird die Schaffung von Holzbodenflächen festgesetzt. Der Anteil an Nichtholzbodenflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1. Einfriedungen

Zur Sicherung der technischen Anlagen ist die Errichtung eines, mindestens die Bauflächen vollständig umschließenden, bis zu 2,0 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des Plangebietes zulässig.

Die Ausführung des Zaunes ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun zulässig.

III. Hinweise

1. Altlasten

Werden bei Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so ist nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG die zuständige Behörde im Landratsamt Görlitz zu konsultieren.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 Abs. 1 SächsDSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden.

3. Artenschutz

Generell gilt das Verbot, wildlebende Tiere zu töten. Die Beräumung des Baufeldes (z. B. durch Gehölzfällungen, Beseitigung von Vegetationsbeständen) ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres und damit vor oder nach dem Besetzen des Brutstandortes durch Vögel zulässig.

Sollten vorbereitende Baumaßnahmen im Zeitraum zwischen 28. Februar und 1. Oktober eines Jahres stattfinden, ist vor Beginn der Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde der Umfang einer Umweltbaubegleitung zur Gewährleistung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (Störungs-, Verletzungs- und Tötungsverbot geschützter Tierarten) abzustimmen und diese über den gesamten Zeitraum bis spätestens zum 1. Oktober aufrecht zu erhalten.

4. Waldabstand

Der gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG erforderliche Abstand zwischen Waldrand und baulichen Anlagen von 30 m wird eingehalten, obwohl innerhalb des Geltungsbereichs keine Feuerstädten und keine Gebäude zulässig sind. Bauliche Anlagen zur Einfriedung und zur inneren Verkehrserschließung dürfen den in Satz 1 festgesetzten Waldabstand unterschreiten.

5. Belange des Vermessungswesen

Grenz- und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes sind gem. § 17 SächsVermKatG zu schonen und zu erhalten. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist dies der unteren Vermessungsbehörde mitzuteilen.

Rechtsgrundlagen

BAUGB | BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist ,

BAUNVO | BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist ,

BBERGG | BUNDESBERGGESETZ vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I vom 17.06.2021 S. 1760) geändert worden ist,

BBODSCHG | BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 der Verordnung vom 25. Februar 2021 (BGBl. I vom 03.03.2021 S. 306) geändert worden ist,

BBODSCHV | BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I vom 26. 06.2020 S. 1328) geändert worden ist,

BNATSCHG | BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,

SÄCHSBO | SÄCHSISCHE BAUORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 187), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist,

SÄCHSDSCHG | SÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ vom 03. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletz t durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist,

SÄCHSKRWBODSCHG | SÄCHSISCHES KREISLAUFWIRTSCHAFTS- UND BODENSCHUTZGESETZ vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187),

SÄCHSVERMKATG | SÄCHSISCHES VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZ vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 15 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist,

SÄCHSWALDG | WALDGESETZ FÜR DEN FREISTAAT SACHSEN vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Schleife hat am 05.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Photovoltaik-Freiflächenanlage Bahnstrecke Schleife beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss Nr. 42/2021 wurde am 21.07.2021 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom .... bis .... durch eine öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung Schleife sowie Einstellung auf die Homepage der Gemeinde mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. ....

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am .... gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am .... beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Photovoltaik-Freiflächenanlage Bahnstrecke Schleife mit der Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden sind am .... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Photovoltaik-Freiflächenanlage Bahnstrecke Schleife in der Fassung ...., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, den Umweltinformationen und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis einschließlich .... während folgender Zeiten (.................) öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Weiterhin waren die vollständigen Planentwurfsunterlagen auf dem zentralen Landesportal Sachsen unter http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/ einsehbar.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift Bürgermeister

7. Die Gemeinde Schleife hat die fristgerecht vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 bis 3 BauGB durch Abwägung am .... geprüft. Das Ergebnis ist mit Anschreiben vom .... schriftlich mitgeteilt worden.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gem. §10 BauGB am .... vom Gemeinderat der Gemeinde Schleife als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Gemeinderates am .... gebilligt.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom .... wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... unter dem Aktenzeichen Az. ………................... am .... mit / ohne redaktionelle Änderungen und Hinweise erteilt.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt Nr. ………….. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift Bürgermeister

11. Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom .... und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Ort, Datum, Siegel — Landkreis Görlitz, Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

Der Bebauungsplan besteht aus
- Übersichtslageplan
- Teil A - Planzeichnung
- Teil B - Textliche Festsetzungen mit Rechtsgrundlagen
- Teil C - Begründung mit Umweltbericht und mit Anlagen zur Begründung

Landkreis: Görlitz *Gemeinde:* Schleife	*Lagebezug:* ETRS 1989 UTM Zone 33N *Höhenbezug:* DHHN 2016

Geobasisdaten: © GeoSN, dl-de/by-2-0, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Topographische Karte mit Kennzeichnung Geltungsbereich 1:50.000

Gemeinde Schleife

Friedensstraße 83
02959 Schleife

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VORENTWURF 1:5.000

"Photovoltaikfreiflächenanlage Bahnstrecke Schleife"

Fassung vom: 15.10.2021 Stand: 20.10.2021

Bearbeiter: JPE
Zeichner: VRP

GICON® Großmann Ingenieur Consult GmbH
Stammsitz Dresden
Tiergartenstraße 48
01219 Dresden
Tel.: +49 351 47878-0 Fax: -78
eMail: info@gicon.de

200321G011 - 0

Blattformat: 1570x594