

Gemeinde Neumark

Bebauungsplan **Solarpark Neumark Huthaus** Planteil B – Textliche Festsetzungen

Planungsstand: Vorentwurf

Planfassung: 16.10.2023

Gemeinde: Neumark
Markt 3
08496 Neumark

Gemarkung: Neumark

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 11 BauNVO)

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 i.V.m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind der Zweckbestimmung dienliche Nebenanlagen u.a. in Form von Verkabelung, Trafo- und Wechselrichterstationen sowie sonstigen notwendigen Schalteinrichtungen und Speicheranlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 8, 16, 17, 18, u. 19 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. § 19) wird gemäß den Eintragungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung Teil A bezogen auf die Sondergebietsfläche festgesetzt.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gesamthöhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO) wird die Geländeoberkante, gemessen senkrecht unter der jeweiligen baulichen Anlage, festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird bis zur Oberkante der baulichen Anlage gemessen.
- 2.3 Die zulässige maximale Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion wird mit 4,00 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Der Abstand zwischen Modulunterkante und Geländeoberfläche wird auf mindestens 0,80 m festgesetzt.
- 2.4 Die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf von untergeordneten Bauteilen bis zu 1,0 m überschritten werden. Für Masten mit Überwachungstechnik wird eine maximal zulässige Höhe von 10,0 m festgesetzt.
- 2.5 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modultische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. OK Fundament wird auf - 0,20 m bezogen auf OK Gelände festgesetzt.
- 2.6 Der Modulreihenabstand wird auf mindestens 3,20 m festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Planteil A des Bebauungsplanes.
- 3.2 Das Errichten von baulichen Anlagen (Regelungs- und/oder Anschlusstechnik) ist in einem Abstand von weniger als 30 m zum Wald unzulässig.
- 3.3 Der Abstandsbereich von 10 m zur Bahn-Gleismitte der Deutschen Bahn AG ist generell von jeglichen baulichen Anlagen sowie Einfriedungen freizuhalten.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11-14 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1 Die äußere Erschließung erfolgt über die südöstlich gelegene Straße „Alte Poststraße“.
- 4.2 Innerhalb der Modulaufstellflächen im SO werden private Verkehrsflächen festgesetzt.

- 4.3 Der vorhandene Wirtschaftsweg ist zu erhalten.

5 Zulässigkeit von Nutzungen oder Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Die Nutzungen und baulichen Anlagen in dem festgesetzten SO Photovoltaikanlage sind 30 Jahre ab Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Solarpark Neumark Huthaus zulässig (gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- 5.2 Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle baulichen Anlagen, die mit der Photovoltaiknutzung in Verbindung stehen, vollständig zu beseitigen. Die Rückbauverpflichtung beinhaltet die Entfernung sämtlicher Verkabelungen und Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente und die Beseitigung von Bodenversiegelungen.
- 5.3 Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird eine ackerbauliche Folgenutzung festgesetzt.

6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz der Verkehrsteilnehmer und des Bahnbetriebs vor optischen Immissionen darf von den Modulen keine Blendwirkung ausgehen.
- 6.2 Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann in Form von baulichen Maßnahmen an der Einzäunung ausgeführt werden. Eine Erhöhung der Einzäunung in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme ist ausnahmsweise zulässig.
- 6.3 Anlagen, von denen Geräusche emittiert werden (z.B. Umrichter, Trafostationen etc.), sind im Geltungsbereich so anzuordnen, dass der Betrieb dieser nicht zu erheblichen Lärmimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen führen kann. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Bauherrn/Betreiber kostenfrei vorzulegen. Bei Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach TA Lärm und BImSchG besteht eine Nachbesserungspflicht des Betreibers.

7 Flächen zur Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 7.1 Unter den Seilen der 110-kV-Leitung ist ein 23 m breiter Streifen freizuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8 Gestaltung baulicher Anlagen

- 8.1 Es sind Solarmodule mit antireflexiver Oberflächenbeschichtung sowie reflexionsarme Modulrahmen zu verwenden.
- 8.2 Zur Einzäunung des Geländes sind transparente Metall- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m in matten Grün- und Grautönen zulässig. Textilhänge oder Kunststoffverkleidungen sind zulässig. Unzulässig sind Umzäunungen in grellen und glänzenden Farbtönen.

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

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

- 9.1 Zum Minimieren der Bodenversiegelung ist das Befestigen von neu anzulegenden Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen im Geltungsbereich nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotter, wassergebundene Decke) zulässig.
- 9.2 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
- 9.3 Im SO Photovoltaikanlage und der Grünfläche ist auf den Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen oder durch Wege voll- bzw. teilversiegelt werden, durch die Entwicklung eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke herzustellen und für die Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage zu pflegen und zu erhalten. Es ist standorttypisches Regiosaatgut für Dauergrünland zu nutzen. Zwischen den Modulen ist ca. ein Drittel der üblichen Menge zu verwenden, um lichtbedürftigen Pflanzenarten optimale Keimungs- und Wachstumsbedingungen zu schaffen.
- 9.4 Die Fläche zwischen und unter den PV-Modulen sowie die Grünfläche sind extensiv zu bewirtschaften. Die Wiesenflächen sind jährlich erstmalig frühestens ab Anfang Juni zu mähen oder durch Schafe zu beweiden. Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht aufgebracht werden. Mähroboter sind unzulässig.
- 9.5 Um die Brandlasten und Brandgefahren zu minimieren, ist starker Bewuchs unter der PV-Anlage zu vermeiden, anfallender Grasschnitt ist zu entfernen und nach der Installation keine Brandlasten auf dem Gelände zurückzulassen.
- 9.6 Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzung muss bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme erfolgen.

10 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 10.1 Die Feldhecke - in der Planzeichnung als zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer - ist dauerhaft zu erhalten.
- 10.2 Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.
- 10.3 Im Falle eines durch Baumaßnahmen verursachten Verlustes sind die Gehölze durch eine Neupflanzung standortgerechter heimischer Arten in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

11 Baubegleitender Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 11.1 Aufgrund des Nachweises von Brutrevieren der Feldlerche ist zur Sicherstellung des Erhalts dieser Brutplätze die Freihaltung von mind. 16 unbebauten „Feldlerchen-Fenstern“ mit einer Größe von ca. 20 m² zu schaffen. Innerhalb der unbebauten „Feldlerchen-Fenster“ erfolgt eine extensive Bewirtschaftung des Grünlandes.

- 11.2 Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. nicht von Anfang März bis Ende August durchzuführen. Ist die Durchführung innerhalb der Brutzeit notwendig, ist eine Schwarzbrache (Ackerflächen alle 7 Tage grubbern und eggen) als Vergrümnungsmaßnahme herzustellen.

Hinweise

Luftverkehr

Der Geltungsbereich liegt im Baubeschränkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Zwickau. Infolgedessen bedarf die Errichtung von Bauwerken jedweder Art, Anlagen und sonstigen Geräten (§ 15 Abs. 1 LuftVG i. V. m. § 12 LuftVG) der Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Landesdirektion Sachsen, Referat 36). Im Rahmen des luftrechtlichen Zustimmungsverfahrens unter Einbeziehung der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS – Hauptverwaltung) nach § 31 Abs. 3 LuftVG werden dann die jeweiligen Bauhöhen der Bauwerke aus Sicht der Hindernisfreiheit und Flugsicherheit im Einzelnen geprüft.