



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“

Begründung

Entwurf Oktober 2023

Verfahren: Stadtverwaltung Dommitzsch
Bauamt
Markt 1
04880 Dommitzsch

Planungsbüro: Garten + Freiraum Dörte Jahn
Dipl.-Ing. f. Landschaftsarchitektur
Am Mühlgraben 13
09600 Oberschöna

Inhaltsverzeichnis

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
1.1 Planungserfordernis	4
1.2 Zielstellung	4
1.3 Verfahrensablauf, Planverfahren	5
1.4 Lage und Geltungsbereich	7
1.5 Kartengrundlagen	7
1.6 Rechtlicher Rahmen und Vorgaben übergeordneter Planungen	8
1.7 Schutzgebiete und -objekten	10
1.8 Vorhabensbeschreibung	10
2. BEGRÜNDUNG	11
2.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung	11
2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
2.3 Geltungsdauer und Folgenutzung	16
2.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	16
2.4 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 13 BauGB)	16
2.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	17
2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	18
3. UMWELTBELANGE	19
3.1 Prüfung von Standortalternativen	19
3.2 Wirkräume und -faktoren	19
3.3 Schutzgutbezogener Untersuchungsrahmen	23
3.4 Erforderliche Kartierungen	25
3.5 Fachgutachten	26
3.6 Grünordnungsplanung	26

Anlagenverzeichnis:

Umweltbericht

Anlage 1	Aufstell-/Modulschema	M.: 1:1'000
Anlage 2	Bestandsdokumentation	---
Anlage 3	Prinzipdarstellung Modulaufbau	---
Unterlage 1	Scoping-Zusammenfassung	---

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Planungserfordernis

Die Bauleitplanung hat das Ziel, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung ... gewährleistet. ... Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung ... zu fördern.

Entsprechend § 1 Abs. 6 sind die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung wie auch die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Ziel der Bauleitplanung in Form des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderlichen Maßnahmen. Die betreffende Fläche befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Dommitzsch – Gemeinde Elsnig- Gemeinde Trossin /1/ als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist darüber hinaus die Voraussetzung für die Vergütungsfähigkeit des gewonnenen Stromes im Rahmen der Ausschreibung durch die Bundesnetzagentur (BNA) gemäß § 32 Abs.2 Nr. 1 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) in der aktuellen Fassung.

Die Gewinnung günstiger Energie für den Erhalt gewerblicher Ansiedlungen entspricht den vorgenannten Zielen nach § 1 Abs. 6 BauGB in all seinen Auswirkungen.

Darüber hinaus wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen, dass erneuerbare Energien genutzt werden und gleichermaßen die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB Belange der Wirtschaft, insbesondere der mittelständischen Strukturen Berücksichtigung finden.

Die Anforderungen des § 1a BauGB werden im Rahmen der Grünordnungsplanung sowie durch die Aufstellung des Umweltberichts (Umweltprüfung, § 2 und 2a BauGB) gewürdigt.

1.2 Zielstellung

Herr Sebastian Wolfsteller hat einen Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“ gestellt.

Der Stadtrat der Stadt Dommitzsch hat dem Antrag gemäß § 12 BauGB am 16.01.2023 stattgegeben und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Mit Datum 17.04.2023 wurde dieser Beschluss mit Nr. 16-4/2023 aufgehoben und aufgrund der Veränderung des Geltungsbereichs mit Beschluss Nr. 17-4/2023 erneut beschlossen.

Auf der derzeit nicht intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche der Gärtnerei Dommitzsch soll eine freistehende Photovoltaikanlage (PV-Anlage) errichtet werden, unter der weiterhin eine landwirtschaftliche bzw. gärtnerische private Nutzung stattfinden kann.

Der weitere Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien steht im Fokus der staatlichen Bemühungen, den Klimawandel einzudämmen und die Nutzung fossiler Brennstoffe zu verringern.

Mit der 2011 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches ist der Klimaschutz als eigenes Ziel der Bauleitplanung im BauGB verankert. Dies bietet der Stadt Dommitzsch die Möglichkeit, die eigenen Klimaschutz-Ziele bauleitplanerisch auf kommunaler Ebene umzusetzen.

Der erzeugte Solarstrom soll u.a. der ortsansässigen Firma Vandenmoortele GmbH angeboten werden, um die Stromkosten für die Produktion stabil und damit die Standortsicherheit zu erhalten. Der Produktionsstandort hat regionale Bedeutung und befindet sich westlich des Plangebietes.

Die Abgabe des erzeugten Stromes über eine Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Bereich des Netto-Marktes an der August-Bebel-Str. ist ebenfalls vorgesehen.

Das Plangebiet ist eine ehemals intensivwirtschaftlich genutzte Fläche (Erwerbsgartenbau) und liegt im direkten baulichen Zusammenhang der Ortslage.

Die Errichtung einer PV-Anlage auf diesem Standort muss trotz der zu vermutenden und ersichtlichen Vorbelastungen behutsam errichtet und betrieben werden, um weitere Beeinträchtigungen zu minimieren bzw. so weit wie möglich auszuschließen.

1.3 Verfahrensablauf, Planverfahren

1.3.1 Verfahrensablauf

In öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 16.01.2023 wurde der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“ gefasst (Beschluss-Nr. 9-1/2023).

Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 2/2023 entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Das Verfahren wird als Normalverfahren bzw. im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte als Scoping-Termin am 11.Mai 2023. Die am Verfahren zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden hierzu schriftlich eingeladen. Sie erhielten darüber hinaus eine verlängerte Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.Mai 2023, sollten die Teilnahme am Scoping nicht möglich sein.

Vom Recht der Teilnahme am Scoping-Termin hat lediglich das Bauamt der Stadt Dommitzsch Gebrauch gemacht. Von weiteren 26 TÖB erhielt das Planungsbüro eine Stellungnahme.

Die Stellungnahmen wurden tabellarisch zusammengefasst und als Unterlage 1 dem Textteil mit ihren jeweiligen Grundaussagen angefügt.

Grundsätzlich bestehen zum geplanten Vorhaben derzeit **keine Einwände oder ernste Bedenken**. Es ergingen die erwarteten Hinweise in Bezug auf die Prüf- und Bewertungstiefe der Umweltprüfung. Der TÖB NABU (Naturschutzbund Deutschland), Landesverband Sachsen e.V. erteilt keine Zustimmung, da die bewertungsrelevanten Unterlagen zur Umweltverträglichkeit nicht Bestandteil der Scoping-Unterlagen waren und dem TÖB damit eine grundsätzliche Einschätzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Grundsätzlich wird die Errichtung der PV-Anlage nicht abgelehnt.

Die Hinweise und Anregungen der TÖB fließen in diesen Bearbeitungsstand ein.

Am 19.Juni 2023 hat der Stadtrat der Stadt Dommitzsch den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Dommitzsch“ (Beschluss-Nr. 32/2023) und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Auslegung im Sinne der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Im Amtsblatt Nr. 7/2023 wurde die Auslegung sowie der Hinweis, dass Bedenken

und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich bzw. elektronisch vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht.

Die Auslegung erfolgte vom 27.07.2023 bis einschließlich 26.08.2023. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf dem Internetportal für die Bürgerbeteiligung in Sachsen (<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite>) zur Verfügung gestellt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Auslegung und Veröffentlichung gingen keine Hinweise oder Anregungen ein. Eine Abwägung war nicht erforderlich.

1.3.2 Planverfahren

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird als qualifizierter, vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß erstellt.

Aufgrund der Besonderheit des Vorhabens erstreckt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf den Geltungsbereich des VEP. Wie üblich wird die BauNVO zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung bei der Formulierung der Festsetzungen bestmöglich und bei Eignung im Zusammenhang mit §§ 1 bis 9 BauGB angewendet.

Wo erforderlich, wird auf die zusätzlich eröffneten Festsetzungsmöglichkeiten des § 12 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen. Diese Vorschrift gestattet für VEP ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO.

Der für den Vorhaben- und Erschließungsplan notwendige Vorhabenbezug wird durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Plan selbst und im Durchführungsvertrag sichergestellt. Da der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, wird ein verbindlicher Bezug zwischen den Unterlagen konkret durch Festsetzungen hergestellt. Dies dient der Absicherung der Umsetzung der Festsetzungen, zu denen sich der Vorhabenträger qua Durchführungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO verpflichtet und damit für die Zulässigkeit des Gesamtvorhabens.

Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dommitzsch ist im Zuge der Erstellung des Entwurfs aufzusetzen. Dieser beinhaltet die Verpflichtung des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 1 BauGB, dass er auf der Grundlage eines abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten bereit ist.

Der Vertrag selbst wird nicht Bestandteil der Planunterlagen, ist aber vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen.

1.3.3 Verfahrensablauf (§§ 3 und 4 i. Verb. m. § 4a BauGB)

1. Antragstellung durch den Vorhabenträger
2. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat 17.04.2023 (Nr. 17-4/2023)
3. Ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses Amtsblatt 05/2023
4. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung, Information der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB 11.05.2023
5. Beschluss zum Vorentwurf und zur öffentlichen Auslegung für den Vorentwurf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem.

§ 3 Abs. 1 BauGB	19.06 2023 (Nr. 32/2023)
6. Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt 7/2023	21.06 2023
7. Öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 27.Juli bis einschließlich 26.August 2023	
7. Auswertung: keine Hinweise oder Anregungen, keine Abwägung	
8. Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung für den Entwurf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 2 BauGB	16. 10 2023
9. Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt	
10. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	

1.4 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Dommitzsch liegt im Norden des Landkreises Nordsachsen. Die Stadt ist umgeben von den Gemeinden Elsnig im Südosten, der Gemeinde Trossin im Südwesten sowie im weiteren dem Bundesland Sachsen-Anhalt.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Dommitzsch zwischen der August-Bebel-Str. im Norden und dem Weidenhainer Weg im Südosten.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 12.380m².

Es umfasst Teile der Flurstücke 318/1 sowie 319 der Dommitzscher Flur 12 der Gemarkung Dommitzsch.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Restflurstücke 318/1 und 319 sowie das Flurstück 317/1,
- im Osten und Süden durch das Flurstück 316/4 sowie den Weidenhainer Weg,
- im Westen durch das Flurstück 320

Die Flurstücke gehören zur Dommitzscher Flur 12 der Gemarkung Dommitzsch.

Das Flurstück 316/4 wird als Gärtnerei genutzt, das Flurstück 320 als Garten-/ Grabeland. Die Restflurstücke im Norden liegen hinter der Wohnbebauung und werden als Hausgarten/ Grabeland genutzt.

Das Plangebiet ist über den Weidenhainer Weg erschlossen. Dieser ist ausreichend breit ausgebaut.

Die elektrotechnische Erschließung wird aktuell geprüft und voraussichtlich über den Bereich Weidenhainer Weg realisiert.

1.5 Kartengrundlagen

Die Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage der Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) /2/.

1.6 Rechtlicher Rahmen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Die Stadt Dommitzsch liegt in der Planungsregion Leipzig-West Sachsen im Landkreis Nordsachsen.

Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Stadt ist im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 /3/ nicht als einer der zentralen Orte definiert und liegt nicht an überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen. Der Ort wird der Kategorie „ländlicher Raum“ zugeordnet.

Der LEP verweist hinsichtlich der raumplanerischen Steuerung zur Nutzung der erneuerbaren Energien auf den Regionalplan (RP) West Sachsen.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021) /4/

Siedlungsentwicklung

Die Stadt Dommitzsch hat regionalplanerisch den Status eines Grundzentrums und liegt an einer regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse (Wittenberg – Riesa). Sie hat die Funktion eines zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernes.

Laut Ziel 1.5.1 des RP soll die Festlegung dieser Achsen u.a. die Konzentration der Siedlungsentwicklung sicherstellen sowie Infrastruktureinrichtungen bündeln.

Besonderer Handlungsbedarf besteht für den gesamten Verwaltungsgemeinschafts-Bereich hinsichtlich der lagebedingten Nachteile. Hierzu nennt der RP (Punkt G 2.1.3.7) insbesondere Planungen und Maßnahmen zur Unterstützung der funktionalen Stärkung seiner zentralen Orte. Auch sind die lagebedingten Nachteile durch die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur abzubauen.

Ziel ist der Abbau von strukturellen Defiziten, die Vernetzung vorhandener Potentiale, der Aufbau regionaler Wertschöpfungsketten usw.. Die Grundzentren des peripheren ländlichen Raumes sind zu stabilisieren und zu fördern, dabei sind auch kreative, bedarfsgerechte Lösungen zu unterstützen.

Schutzgebiete/ Vorranggebiete

Weite Teile des Stadtgebietes und seiner Umgebung gehören nicht zu Vorranggebieten für die Landwirtschaft oder für den Arten-/ Biotopschutz. Auch Vorbehaltsgebiete im Sinne des Biotopverbundes im Sinne des §§ 22 bis 29 BNatSchG, §§ 16 bis 22a SächsNatSchG und § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG sind für das Plangebiet nicht von Belang.

Die Auswirkungen auf Schutzgebiete mit einem raumrelevanten Abstand zum Plangebiet sind im Rahmen der Umweltprüfung zu bewerten.

Dommitzsch liegt innerhalb einer Fläche, für die eine besondere Nutzungsanforderung hinsichtlich des Grundwasserleiters GWL 5 besteht. Dies ist bei der Ausführungsplanung der PV-Anlage zu berücksichtigen.

Regional bedeutsame Grundwassersanierungsgebiete sind hinsichtlich ihrer mengenmäßigen und chemischen Belastung lt. Ziel 4.1.2.1 weiter zu untersuchen und zu sanieren.

Das Plangebiet liegt weder im Vorrang- noch im Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung. Darüber hinaus ist es als sanierungsbedürftiger Grundwasserkörper im Bereich des Umgriffs aus dem

ehemaligen MOST-Projekt (Rüstungsaltlast WASAG Elsnig) gekennzeichnet und damit ein sanierungsbedürftiger Bereich der Landschaft.

Hochwasserschutz

Auf den Grundsatz 4.1.2.22 wird hingewiesen. Dieser besagt, dass in Gebieten mit hohem Schutzbedarf gegenüber Hochwasser sensitive Nutzungen und kritische Infrastrukturen durch Maßnahmen des vorsorgenden und technischen Hochwasserschutzes vor überschwemmungsbedingten Beeinträchtigungen geschützt werden sollen. In Regionalen Schwerpunktgebieten für die Minderung bestehender Gefahrenpotentiale im Hochwasserfall sollen hochwassere exponierte Anlagen zurück- oder umgebaut werden bzw. vom Neubau von Anlagen hochwasserangepasst erfolgen.

Das Plangebiet liegt weder im Bereich des Vorranggebietes noch im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz. Der regionale Schwerpunktgebiet für die Minderung der Gefahrenpotentiale im Hochwasserfall schneidet das Plangebiet von Norden her und betrifft ca. 1/3 der Plangebietsfläche.

Regionalentwicklung/ Wirtschaft

Das Ziel Z 2.3.1.2 beschreibt die gewünschte regionalökonomische Ausstrahlung der wirtschaftlichen Großansiedlungen in die Region als Aktivierung von regionalen Wachstums-, Innovations- und Clusterpotentialen.

Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen gewerbliche Altstandorte nachnutzen (Z 2.3.1.3).

Der RP gibt den Grundsatz (G 5.1.4.1) aus, dass solare Strahlungsenergie bevorzugt innerhalb bebauter Bereiche erfolgen soll. Z 5.1.4.3 nennt unzulässige Gebiete. Die dort genannten Parameter treffen auf das Plangebiet und seine bewertungsrelevante Umgebung nicht zu.

Laut Gebietskulisse zur Umsetzung der Sächsischen Photovoltaik-Freiflächenverordnung (PVFVO) ist das Plangebiet komplett innerhalb dieser Kulisse.

Das Raumordnungskataster führt die Planungsabsicht unter der Nummer 3230049.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) /1/ der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Dommitzsch – Gemeinde Elsnig - Gemeinde Trossnig von 2013 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche mit einer nicht erläuterten Struktur-Schraffur ausgewiesen.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan nicht als sonstiges Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen ist, bedarf es einer Änderung des Nutzungsstatus der betreffenden Fläche gemäß der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes eine längere Zeit in Anspruch nimmt, soll der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist derzeit nicht vorgesehen.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Die Notwendigkeit für einen vorzeitigen Bebauungsplan ergibt sich aus dem beabsichtigten Investitionsvorhaben zur Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage unter Beachtung der zeitlichen Zwänge des EEG. Mit dem Vorhaben wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiepolitik geleistet sowie den Zielen der Raumordnung entsprochen.

Der Standort bietet aufgrund seiner Lage günstige Bedingungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage. Zudem weist er die nötigen Vergütungsvoraussetzungen gemäß EEG auf. Es wird ein stark anthropogen vorgeprägtes Gelände in Anspruch genommen und somit der Verbrauch wertvollerer Grundflächen vermieden. Zudem gibt es mit dem westlich des Pangebietes anschließende gewerbliche Großbetrieb „Teiglingswerk Dommitzsch“ die direkte Übergabe des produzierten Solarstroms an. Dies dient gleichermaßen zur Standortsicherung des energieintensiven Betriebsstandortes und damit zur Sicherung von Arbeitsplätzen wie auch der Gewerbesteuererträge für die Stadt Dommitzsch.

Die Herstellung der planungsrechtlichen Konformität des Vorhabens erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und schafft für den Investor die Voraussetzung zur Errichtung und zum Betrieb der Anlagen im Außenbereich.

Der vorzeitige Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in der Stadt nicht entgegen, weil es sich bei dem überplanten Gebiet nicht um artfremde Flächen handelt. Die laut FNP beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung wird sekundär neben der Nutzung als Photovoltaik-Standort weiterhin aufrechterhalten.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, bedarf er nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung.

1.7 Schutzgebiete und -objekten

Schutzobjekte sind im oder im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete bzw. Objekte befinden sich überwiegend östlich im Verlauf der Elbe und nordwestlich der Ortslage.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope kartiert bzw. wurden solche vor Ort vorgefunden.

1.8 Vorhabensbeschreibung

Das Plangebiet soll nahezu flächendeckend mit Solarmodulen be- und überbaut werden. Die überwiegende Aufstellung in O-W-Richtung folgt dabei dem tatsächlichen Spitzenlast-Bedarf an Energie.

Außerdem wird die technische Infrastruktur für die Übernahme und Wandlung der Solarenergie errichtet (Wechselrichter/Wandler, Trafos und dgl.).

Da eine Weiterführung der landwirtschaftlichen bzw. der privaten gärtnerischen Nutzung geplant ist, soll eine Halle bzw. bauliche Anlage als Unterstellmöglichkeit für Geräte, Maschinen, als Lager und Abstellraum errichtet werden. Zusätzlich ist der Neubau eines Funktionsgebäudes als Schalt- und Kontrollraum für die PV-Anlage, für Verwaltungs- und Sanitärräume vorgesehen.

Die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgt auf der Grundfläche der ehemals intensiv gartenbaulich genutzten Fläche zwischen der Gärtnerei im Osten, dem Weidenhainer Weg im Osten/ Südosten, dem Flurstück 320 der Gemarkung Dommitzsch im Westen sowie der Wohnbebauung inkl. Gärten entlang der August-Bebel-Str. im Norden.

Eine beispielhafte Aufstellanordnung ist in Anlage 1 ersichtlich.

Die Gründung der Modultische bzw. Moduldächer erfolgt mittels einzuschlagender Rammpfosten, wobei die Einbindetiefe in den Boden im Rahmen des Genehmigungsantrages ermittelt wird. Die Moduldächer werden lt. der technischen Prinzipdarstellung auf der Anlage 1 fortlaufend errichtet.

Zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung können in regelmäßigen Abständen Fahrgassen freigehalten werden, wobei auch das Unterfahren der Moduldächer möglich ist.

Auf dem, der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnenden Wirtschaftsgebäude kann die Errichtung von Modulen auch in Südausrichtung erfolgen.

Insgesamt ist die Aufstellung von bis zu 5.000 Modulen mit einer Gesamtleistung von ca. 2.000 kWp geplant.

Hierfür sind Wechselrichter und technische Nebenanlagen erforderlich, um den gewonnenen Solarstrom in Wechselstrom zu wandeln und damit ausleitbar zu machen.

Der gewonnene Solarstrom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Auch hierfür werden Übergabebauwerke (Trafo-Station) erforderlich.

Geplant ist darüber hinaus, den gewonnenen, aktuell preisgünstigen Strom an den angrenzenden Gewerbebetrieb Vandenmoortele GmbH abzugeben bzw. zu verkaufen.

Zur Objektsicherung wird das Sondergebiet insbesondere gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche (Weidenhaine Weg) ein Sicherheitszaun mit Übersteigschutz mit maximal 2,5m Höhe errichtet. Die Ausführung ist als Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig.

Die Betriebszeit der Anlage wird mit voraussichtlich 30 Jahren angesetzt, da es sich um eine Privatanlage und keine Vertragsanlage handelt.

Die geplante Ausführung der Anlage ermöglicht einen vollständigen und schadlosen Rückbau, um die Fläche nach der Betriebsende einschränkungs- und belastungsfrei der derzeitigen Nutzung zurück zu übertragen.

Die Fläche ist im Eigentum des Vorhabenträgers, Herrn Sebastian Wolfsteller. Die Kosten der Bauleitplanung und der damit verbundenen Gutachten und sonstigen Planungsleistungen werden von der Fa. Ökotec-Anlagenbau GmbH Thallwitz stellvertretend getragen.

Fotos der Bestandssituation des Geländes einschließlich der relevanten städtebaulichen Strukturen werden in **Anlage 2** dokumentiert.

2. Begründung

2.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung

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

F1.1 Gebietsfestlegung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „PV“ (als Kurzform für Photovoltaik) festgesetzt (SO_{PV}). Zulässig ist die Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie sowie die landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung.

F1.2 Gebietsfestlegung (§ 11 Abs. Abs.2 BauNVO i.Verb.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB mit der Zweckbestimmung „PV-L“ (als Kurzform für Photovoltaik- Landwirtschaft) festgesetzt (SO_{PV-L}).

Die Fläche dient der Errichtung von baulichen Anlagen, die im Zusammenhang mit der der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung sowie der Energiegewinnung stehen.

F1.3 Bauliche Nutzung SO_{PV} (§ 11 Abs. 2 i.Verb.m. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO_{PV} sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art zulässig, bestehend aus

- Solarmodulen,
- Unterkonstruktion,
- die für den Anlagenbetrieb erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze,
- Trafo zur Übergabe an das öffentliche Stromnetz,
- Zufahrten, Wege und Wartungsflächen,
- Einfriedungen.

F1.4 Konstruktion

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage wird in mehreren Modulreihen mittels Unterkonstruktion (Modultische oder dgl.) aufgestellt. Die Modulanordnung folgt der größten Effizienz (Flächenüberbauung) innerhalb der zulässigen Flächen.

Die Ausführung der PV-Module ist technisch-prinzipiell der Darstellung in **Anlage 3** zu entnehmen. Die Ausrichtung erfolgt überwiegend in Ost-West-Ausrichtung.

F1.5 Bauliche Nutzung SO_{PV-L}

Die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes ist für Bedarfe der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung innerhalb der dargestellten Baugrenzen als Einzelgebäude zulässig.

F1.6 Bauliche Nutzung SO_{PV-L}

Die Errichtung eines Funktionsgebäudes ist für Bedarfe der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Verwaltung sowie als Kontroll- und Schaltraum für die Photovoltaikanlage innerhalb der dargestellten Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 180m² als Einzelgebäude zulässig.

F1.7 Ausführung Wirtschafts- und Funktionsgebäude

Auf dem Dach des Wirtschafts- und des Funktionsgebäudes ist die Errichtung fest installierter Photovoltaikanlagen jeglicher Art zulässig, bestehend aus

- Solarmodulen,
- Unterkonstruktion,
- Wartungskonstruktionen,
- die für den Anlagenbetrieb erforderlichen Nebenanlagen entspr. § 14 Abs. 1 BauNVO.

Begründung

Anlagen zur flächenhaften Gewinnung von Solarstrom sind regelmäßig nur über die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes umsetzbar. Für die Zulässigkeit einer solchen Flächen-Anlagen ist die Genehmigung nach dem EEG zwingend erforderlich.

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend dem geplanten Vorhaben. Die textlichen Festsetzungen auf fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art räumt dem Vorhabenträger genügend Spielraum zur Festlegung des wirtschaftlichsten Anlagentyps ein. Vorgesehen ist die optimierte und ausbeuteeffizienteste Anordnung in Ost-West-Ausrichtung, die dem Energiebedarf des angrenzenden Gewerbebetriebes wie auch der öffentlichen Spitzenlasten entspricht.

Nicht zuletzt entspricht die aktuell geplante Lösungsfindung zum optimalen Flächenverbrauch dem Ziel, die Solarstromgewinnung auf naturräumlich untergeordneten, eher geringerwertigen Grundflächen anzusiedeln. Dem Primärziel, dafür bebaute, vorzugsweise gewerblich bereits genutzte Flächen zu nutzen, wird mit dem Planungsvorhaben nicht direkt entsprochen. Jedoch wird hierfür aus naturschutzfachlicher Sicht eine Fläche genutzt, die deutlich anthropogen vorbelastet und insgesamt geringwertig in ihrer Naturraumausstattung und den Grundpotentialen ist. Die Wertigkeit lt. der Handlungsempfehlungen /5/ kann als CIR-BTLNK-Schlüsselnr. 82100 mit 5 Wertpunkten angesetzt werden.

Die Anordnung der technischen Infrastruktur liegt im technologisch-wirtschaftlichen Ermessen des Investors.

Da die landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung untergeordnet erhalten werden soll, können die hierfür benötigten baulichen Anlagen zur Sicherung des Bewirtschaftungsbedarfs sowie für funktionale Zwecke im dafür vorgesehenen Baufenster errichtet werden. Die Gebäude dienen darüber hinaus dem technischen sowie funktionalen Anlagenbetrieb der Photovoltaikanlagen.

Die Gebäudegröße orientiert sich im Fall des Wirtschaftsgebäudes dabei an den üblichen Fuhrpark- /Lagerbedarfen und im Fall des Funktionsgebäudes an den üblichen Flächenbedarfen für vergleichbare Gebäude.

F1.8 Einfriedung

Zur Sicherung des Objektes ist die Errichtung eines bis zu 2,5m hohen Sicherheitszaunes mit Übersteigschutz und 10cm Bodenabstand innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO_{PV} als Maschendraht- oder Stabgittermattenzaun offen zulässig.

F1.9 Einfriedung – Bodenfreiheit

Der Bodenabstand der Einfriedung von mind. 10cm ist für die Querung von Kleintieren einzuhalten.

Begründung:

Zur Sicherung des Objektes gegen unbefugten Zutritt und dgl. ist es notwendig, eine umlaufende Einfriedung gegenüber Fremdgrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum zu errichten.

Die Höhe der Geländeeinzäunung inklusive Übersteigschutz darf maximal 250cm hoch über Gelände-OK betragen und muss eine Bodenfreiheit von mindestens 10cm als Durchlass für Kleinlebewesen einhalten.

Die Bodenfreiheit ermöglicht es Kleintieren, durch das Gelände in die Umgebung zu wechseln und die jeweiligen Populationen zu sichern. Die Einzäunung darf als Maschendraht- oder Stabgittermattenzaun ausgeführt werden und darf nicht geschlossen werden (Einzug von Sichtschutzstreifen oder dgl..

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.Verb.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

F 2.1 Grundflächenzahl Freiflächen-Photovoltaik SO_{PV} (§ 16 Abs.6 BauNVO)

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) für Freiflächen-Solarmodule wird verzichtet. Diese ist für Modulanlagen schwer ermittelbar.

F2.2 Grundflächenzahl Wirtschaftsgebäude (§ 1 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO)

Für die als überbaubar festgesetzte Grundstücksfläche SO_{PV-L} wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt.

F2.3 Höhe der baulichen Anlagen Freiflächen-Photovoltaik (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des SO_{PV} wird für die Modulanlage die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höhenangabe über der mittleren Bestands-Geländehöhe mit **3,0m** festgesetzt.

Von dieser zulässigen Höhe darf auf 20% der Anlagenfläche insofern abgewichen werden, wenn das Erfordernis nachweislich für den landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betrieb besteht. Die zulässige Höhe über der mittleren Bestands-Geländehöhe wird auf **4,5m** begrenzt

F2.4 Höhe der baulichen Anlagen Wirtschaftsgebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Für das Wirtschaftsgebäude im Sondergebiet SO_{PV-L} gilt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage über der mittleren Bestands-Geländehöhe von 5,0m.

F2.5 Höhe der baulichen Anlagen Funktionsgebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Für das Funktionsgebäude im Sondergebiet SO_{PV-L} gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß SächsBO, gemessen über der mittleren Bestands-Geländehöhe, von 3,5m.

F2.6 Bestands-Geländehöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die mittlere Bestands-Geländehöhe ermittelt sich aus den Eck-/ Grenzpunkten und dem mittleren Höhenniveau der Grenzverläufe des Plangebietes ohne Berücksichtigung von anthropogenen Sonderformen, wie Gräben, Halden oder dgl..

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich entsprechend § 19 Abs 1 und 2 BauNVO aus der Division der überbauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen.

Dabei orientiert sich die Grundflächenzahl im SO_{PV-L} an den üblicherweise für die geplante Nutzung notwendigen Gebäudegrößen.

Für die PV-Anlage ist eine Grundflächenzahl nicht geboten. Hier sind lediglich die Abstände zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 3,00m einzuhalten.

Die Höhenbegrenzung für die PV-Modulanlagen entspricht mit 3,00m der Kombination aus Gerüstanlagen und der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung. Dies ermöglicht dem Anlagenbetreiber, einer maschinellen Nutzung nachzugehen. Für die notwendigen Erschließungs- und Transportwege bei gleichzeitig effektivster Flächenüberbauung mit PV-Modulen wird auf 20% der Anlagenfläche die Höhenbegrenzung auf 4,50m heraufgesetzt, um Durchfahrten mit Traktoren, Gespannen und dgl. zu ermöglichen.

2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Baugrundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. zur angrenzenden Bebauung zu positionieren sind. Für das geplante Sondergebiet SO_{PV} ist dies ausschließlich auf das Wirtschaftsgebäude anwendbar.

F3.1 Bauweise (§ 22 Abs.1 BauNVO)

Für die Wirtschafts- und Funktionsgebäude wird die offene Bauweise festgesetzt.

F3.2 Überbaubare Grundstücksfläche Freiflächen-Photovoltaik (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die Errichtung der Photovoltaik-Module ist innerhalb der Baugrenzen im Bereich des Sondergebietes SO_{PV} zulässig.

Begründung:

Der allgemeine Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt auf der Nord-, Ost-, Südost- und Westseite 3,0m. Dieser Abstand gewährleistet eine beeinträchtigungsarme Grenzsituation und folgt § 6 Abs. 1 SächsBO.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche behält der Betreiber ausreichend Entscheidungsfreiheit zur energetisch und wirtschaftlich sinnvollen Ausrichtung und Aufstellung der Modulanlagen.

F3.3 Überbaubare Grundstücksfläche Wirtschafts- und Funktionsgebäude (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die Errichtung von Wirtschafts- und Funktionsgebäuden ist nach Maßgabe der GRZ innerhalb der Baugrenzen in der Sondergebietsfläche SO_{PV-L} zulässig. Es dürfen maximal zwei separate, voneinander unabhängige Gebäude errichtet werden.

F3.4 Dachform Wirtschafts- und Funktionsgebäude

Auf den Wirtschafts- und Funktionsgebäuden sind Flachdächer und flach geneigte Sattel und Walmdächer zulässig.

F3.5 Dachneigung Wirtschafts- und Funktionsgebäude

Auf den Wirtschafts- und Funktionsgebäuden darf die Dachneigung (DN) 25°Neigung nicht überschreiten.

F3.6 Geschossigkeit Funktionsgebäude (§ 20 BauNVO)

Das Funktionsgebäude im Sondergebiet SO_{PV-L} darf eingeschossig (E) errichtet werden.

Begründung:

In der Umgebung des geplanten finden sich unterschiedliche Dachformen und -neigungen. Zur Installation von PV-Modulen auf den Gebäuden ist eine Flachdachausführung oder eine überwiegend flach geneigte Dachform zulässig. Im Grenzbereich zum Standort des Funktionsgebäudes steht ein Wohngebäude mit flach geneigtem Walmdach. An diesem orientieren sich die aufgezählten Dachformen und -neigungen, da sie einen optischen Zusammenhang bilden können.

2.3 Geltungsdauer und Folgenutzung

F 4.1 Geltungsdauer

Die Festsetzung der Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung. Die voraussichtliche Nutzungsdauer beträgt 30 Jahre. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen sind mit Beendigung der Stromerzeugung rückstandsfrei zurückzubauen und zu entfernen.

F4.2 Folgenutzung

Als Folgenutzung für die Anlagenfläche der Freianlagen-Photovoltaik wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

2.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

(9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

F5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Vorhandene Leitungen der öffentlichen Medienträger sind zu sichern, vor Beeinträchtigungen zu schützen und entsprechend öffentlich-rechtlicher Verträge zu erhalten. Vorgaben zum sachgerechten Schutz, Verbote der Überbauung oder die Sicherung von Schutzstreifen sind einzuhalten.

2.5 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 13 BauGB)

F 6.1 Medientechnische Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Der durch die geplante Solaranlage produzierte Strom wird

- in das öffentliche Netz,
- zur Unterhaltung von Ladestationen,
- für den Gewerbebetrieb Vandenmoortele GmbH

verwendet.

Die Übergabe in das öffentliche Netz erfolgt über eine Trafostation, die innerhalb des Plangebietes zu errichten ist.

F 6.2 Verkehrstechnische Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet grenzt im Südosten direkt an den Weidenhainer Weg. Dieser dient der verkehrstechnischen Erschließung. Eine Anbindung ist als Wirtschaftsweg bereits vorhanden.

Begründung:

Die vorhandene Einfahrt wird planzeichnerisch gesichert. Mit einem vorhabenbedingt erhöhten Verkehrsaufkommen ist ausschließlich während der Bauzeit der Gebäude und der PV-Anlage nur relativ kurzfristig zu rechnen.

Für den Anlagenbetrieb der PV-Anlage sind keine Anfahrten notwendig, lediglich für Wartung und Reparaturen.

Der landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Verkehr entspricht in etwa der derzeitigen Frequenz. Eine Erhöhung ist nicht zu erwarten.

2.6 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

F 7.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern oder für die gärtnerische Nutzung wiederzuverwenden. Der Anlagenbetreiber ist für die schadlose Versickerung einschließlich etwaiger oberirdischer Versickerungseinrichtungen (Mulden etc.) verantwortlich.

F7.2 Dachflächenentwässerung

Das von der Dachfläche des Wirtschaftsgebäudes abfließende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser zu sammeln und auf dem Gelände weiterzuverwenden.

Begründung:

Durch die Errichtung der Photovoltaikanlagen erfolgt eine lediglich indirekte Versiegelung. Da die Module über Rammpfosten befestigt werden, sind Fundamente oder dgl. im Erdreich nicht notwendig. Das Niederschlagswasser fließt von den Modulen ab und kann im Untergrund versickern.

Dem Anlagenbetreiber ist freigestellt, ob er das Dachflächenwasser über einen Zwischenspeicher (Zisterne) oder die direkte Einleitung in die belebte Bodenzone dem Standort umfänglich wieder zuführt.

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser auf der Fläche des Plangebietes zu 100% wiederzuverwenden bzw. dem Boden zuzuführen. Damit wird sichergestellt, dass sich der Gesamtwasserhaushalt nicht verändert, denn es kommt lediglich zu minimalen Beeinträchtigungen der Retentionsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt wird.

Abweichend davon ist für die dauerhafte Überbauung mit Gebäuden die entsprechende Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu ermitteln und auszugleichen.

F 7.3 Entsorgung Abwasser

Das durch die Nutzung der Gebäude im Sondergebiet SO_{PV-L} anfallende Abwasser ist an das zentrale, öffentliche Entsorgungsnetz anzubinden.

2.7 Besondere Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i. Verb. mit § 22 Abs. 1 BImSch)

F 8.1 Die Tierhaltung auf dem Plangebiet ist zulässig, wenn es sich um eine genehmigungsfreie Anlage im Sinne des § 22 BImSchG handelt. Der § 4 BImSchG in Verbindung mit Anhang 1 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) ist einzuhalten.

Begründung:

Der Vorhabensträger beabsichtigt, das Gelände weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen und Gartenbau zu betreiben. Zur Pflege der Grünlandflächen unterhalb der Modulanlagen sollen u.a. Schafe eingesetzt werden.

Darüber hinaus ist die Haltung von Geflügel in nicht kommerziellem Umfang geplant. Hierfür gelten die Regelungen des BImSchG, um die angrenzenden Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet schließt diese sekundäre Nutzung nicht grundsätzlich aus, solange es sich um eine genehmigungsfreie Tierhaltung im Sinne des Immissionsschutzes handelt.

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

Die Erfassung, Bewertung und daraus resultierend die Ermittlung der Umweltauswirkungen mit den gebotenen Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Grünordnung.

Entsprechend der ermittelten Auswirkungen werden die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen definiert und quantifiziert. Diese sind dem Grünordnungsplan unter Punkt 3.6.6 zu entnehmen bzw. den textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung.

2.9 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs gesamt	12.374 m ²
Teilgebiet SO _{PV}	10.278 m ²
davon mit PV-Anlagen bebaubar	9.176 m ²
Teilgebiet SO _{PV-L}	2.096 m ²
davon innerhalb der Baugrenze	1.824 m ²
überbaubar entspr. GRZ (0,3)	547 m ²
Abstandsflächen, sonstige	1.374 m ²

3. Umweltbelange

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik ehemalige Gärtnerei Domnitzsch“ in Domnitzsch ergibt sich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat insbesondere dazu gedient, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

Nachfolgend werden die Grundlagen geschaffen, indem die wesentlichen und relevanten Wirkpfade des Vorhabens mit ihren möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt werden.

Für die Untersuchung der potentiellen Auswirkungen auf die Umwelt werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und c BauGB in Verb. mit § 2 UVPG alle Schutzgüter formal im Rahmen des Umweltberichtes (Punkt 4) untersucht.

3.1 Prüfung von Standortalternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Im EEG-Gesetz (Erneuerbare-Energien-Gesetz) wird diesem Umstand Rechnung getragen, dass für Freiflächen-PV-Anlagen vorrangig versiegelte und Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung heranzuziehen sind.

Der aktuelle Standort wurde gewählt,

- da es sich um eine ehemals intensiv erwerbsgärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzte und demzufolge verbrauchte Fläche handelt,
- die Fläche durch die Weiternutzung als Standort für die Landwirtschaft bzw. den Gartenbau mit der geplanten Nutzung nicht versiegelt oder grundhaft verändert wird,
- da die Fläche nach der Beendigung der Nutzung als PV-Standort wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt wird,
- in direkter Nachbarschaft ein Gewerbebetrieb mit hohem Stromverbrauch als potentieller Kunde zur Verfügung steht und die Bereitstellung von günstigem Strom bei allgemein stark steigenden Energiepreisen den regionalen Arbeitsmarkt günstig beeinflussen kann.

3.2 Wirkräume und -faktoren

In der folgenden Tabelle werden die zu erwartenden vorhabensspezifischen Wirkfaktoren und die dadurch beeinflussten Schutzgüter dargestellt. Es erfolgt eine Einschätzung der jeweiligen Intensität der Einwirkung.

Die Einwirkungen lassen sich in

- baubedingte
- anlagebedingte und
- betriebsbedingte

Auswirkungen und Einwirkungen sowie Störungen unterscheiden. Baubedingte Wirkungen und Störungen sind temporärer Natur, da sie auf die Bauzeit begrenzt sind. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen und Störungen beeinflussen die Umwelt dauerhaft bzw. über die gesamte Dauer des Anlagenbetriebes.

Folgende Wirkintensitäten werden unterschieden

X – Potentielle Wirkungen mit wesentlichen Auswirkungen → tiefergehende Betrachtung erforderlich

O – geringe Wirkungen, untergeordnete Bedeutung → kein Untersuchungsbedarf

Ohne – Wirkung sehr gering, nicht relevant

Wirkfaktor	Schutzgut	Intensität
Baubedingt		
Flächenverbrauch (Baustelleneinrichtung, Bauarbeiten allgemein)	Boden	X
	Fläche	X
	Wasser	O
	Flora/Fauna/Biol. Vielfalt	O
	Mensch, menschl. Gesundheit	
	Klima	
	Luft	
	Kult. Erbe, Sachgüter	
	Landschaft	
Baubedingte Emissionen/ Lärm/ Störungen	Boden	
	Fläche	
	Wasser	
	Flora/Fauna/Biol. Vielfalt	O
	Mensch, menschl. Gesundheit	O
	Klima	
	Luft	
	Kult. Erbe, Sachgüter	
	Landschaft	
Baubedingte Barrieren- oder Fallenwirkung, Mortalität	Boden	
	Fläche	
	Wasser	
	Flora/Fauna/Biol. Vielfalt	O
	Mensch, menschl. Gesundheit	O
	Klima	
	Luft	
	Kult. Erbe, Sachgüter	
	Landschaft	o
Bodenarbeiten/ -umlagerungen/ -verdichtungen	Boden	O
	Fläche	
	Wasser	
	Flora/Fauna/Biol. Vielfalt	

	Mensch, menschl. Gesundheit	
	Klima	
	Luft	
	Kult. Erbe, Sachgüter	
	Landschaft	
Anlagebedingt		
Flächeninanspruchnahme, Versiegelung	Boden	O
	Fläche	O
	Wasser	O
	Flora/Fauna/Biol. Vielfalt	O
	Mensch, menschl. Gesundheit	
	Klima	O
	Luft	
	Kult. Erbe, Sachgüter	
	Landschaft	
Baukörper/ bauliche Anlagen	Boden	O
	Fläche	
	Wasser	X
	Flora/Fauna/Biol. Vielfalt	
	Mensch, menschl. Gesundheit	
	Klima	
	Luft	
	Kult. Erbe, Sachgüter	
	Landschaft	O
Betriebsbedingt		
Blendwirkung	Boden	
	Fläche	
	Wasser	
	Flora/Fauna/Biol. Vielfalt	
	Mensch, menschl. Gesundheit	O
	Klima	
	Luft	
	Kult. Erbe, Sachgüter	
	Landschaft	O

Aufheizen von Modulen, Abstrahlung	Boden	
	Fläche	
	Wasser	
	Flora/Fauna/Biol. Vielfalt	○
	Mensch, menschl. Gesundheit	
	Klima	○
	Luft	
	Kult. Erbe, Sachgüter	
	Landschaft	
Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten	Boden	
	Fläche	
	Wasser	
	Flora/Fauna/Biol. Vielfalt	○
	Mensch, menschl. Gesundheit	○
	Klima	
	Luft	
	Kult. Erbe, Sachgüter	
	Landschaft	
Störungen und ggf. Schadstoffaustritt	Nicht relevant für alle Schutzgüter	

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Tabelle enthalten Schlussfolgerungen zum weiteren Untersuchungsbedarf bzw. zu bewertungsrelevanten Themen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Während der Bauzeit ist die Inanspruchnahme der gesamten Fläche temporär, d.h. über einen begrenzten Zeitraum erforderlich.

Der Umfang der erforderlichen Bodenarbeiten ist aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung mäßig. Hier ist der ordnungsgemäße Umgang mit Oberboden, der Einsatz von leichten Baufahrzeugen, die Vermeidung von Schadstoffeinträgen aus Betriebsstoffen oder Baustoffen im Allgemeinen näher zu betrachten.

- ➔ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hinsichtlich des Erhalts seiner Funktionsfähigkeit sowie durch dauerhafte Überbauung sind zu bewerten.
- ➔ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch bauzeitliche Einflüsse ist zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Durch die Errichtung von Modulanlagen mit den erforderlichen Nebenanlagen sowie durch die für die Landwirtschaft benötigten Gebäude kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme.

Unter den Freiflächen-Solarmodulen bleiben die Bodenfunktionen vollständig erhalten. Auch werden hierbei keine mengenmäßigen Veränderungen bezüglich der Rückführung des Niederschlagswassers in den Boden vorbereitet.

Insbesondere müssen die Auswirkungen der Überbauung mit Gebäuden näher betrachtet werden, da diese zu Entzug von Grundfläche und demzufolge zu dauerhaften Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden führt. Durch die zulässige Überbauung von Grundflächen kommt es zu Einschränkungen der Retentionsfähigkeit des Bodens und damit zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Auch vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate.

- ➔ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung sind zu bewerten.
- ➔ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Sinne der Retentionsfähigkeit und der Grundwasserneubildung sind zu bewerten.

Betriebsbedingte Faktoren

Durch den Anlagenbetrieb der Photovoltaikanlage werden Wirkungen von geringer Intensität erwartet. Lärmemissionen und Störungen treten lediglich im Wartungsfall oder bei Störfällen, dann relativ kurzzeitig auf.

Die von den Modulen ausgehenden Blendwirkungen sind gerichtet und betreffen lediglich gewerbliche Flächen. Die anliegenden Wohngebäude befinden sich auf der Nordseite des Plangebietes bzw. außerhalb der Hauptausrichtung Ost-West und auch außerhalb der etwaigen teilweisen Südausrichtung.

Durch den Anlagenbetrieb in Ost-West-Ausrichtung werden auch einheitliche Blendwirkungen verhindert, d.h. es existieren jeweils maximal 50% der Module, die eine einheitliche Blendwirkung erzeugen können.

Die sonstige Flächennutzung zu landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Zwecken entspricht dem bisherigen Zustand und erzeugt keine kumulierenden Wirkungen.

- ➔ Untersuchungen von betriebsbedingten Wirkfaktoren ist nicht erforderlich.

Zusammenfassung

Aus der Analyse der voraussichtlich relevanten Wirkfaktoren wird deutlich, dass relevante Wirkungen lediglich in der Bauphase und durch den Neubau von Gebäuden auch anlagebedingt zu erwarten sind. Diese Wirkungen beschränken sich auf den Geltungsbereich, die notwendigen Bauflächen und das jeweils direkte Umfeld.

Aufgrund dieser Feststellung kann sich die Erfassung des Ist-Zustandes für die Schutzgüter auf den räumlichen Geltungsbereich und das städtebaulich direkte Umfeld beschränken.

3.3 Schutzgutbezogener Untersuchungsrahmen

Für die schutzgutbezogenen Untersuchungsräume werden folgende Raumgrößen vorgeschlagen:

Schutzgut	Erhebliche Wirkfaktoren*	Untersuchungsraum	Untersuchungsrahmen
Mensch, menschliche Gesundheit	Keine	150m um den Geltungsbereich des B-Planes	Verbal-argumentative Bewertung für <ul style="list-style-type: none"> - Bedeutung der angrenzenden Flächen für die Erholung, Funktions- und Wegebezüge, - Analyse möglicher Sichtbeziehungen - Ermittlung von Vorbelastungen und Lärm
Klima	Keine	500m um den Geltungsbereich des B-Planes	Verbal-argumentative Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Kurzbeschreibung der Klimafunktion der Biotope und lokalklimatische Auswirkungen des Vorhabens
Wasser	Anlagebedingte Einschränkungen	150m um den Geltungsbereich des B-Planes	Verbal-argumentative Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung vorhandener Daten, - Beurteilung der Empfindlichkeit und Auswirkungen auf das Grundwasser, - Bewertung der Einwirkungen unter Berücksichtigung der zu ermittelnden Vorbelastungen - Ermittlung und Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen
Boden/ Fläche	Bau- und anlagebedingter Flächenverbrauch	Geltungsbereich und Bauflächen	Verbal-argumentative Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung und Bewertung von Bodenfunktionen, - Bewertung von Altlasten, - Bewertung der Einwirkungen unter Berücksichtigung der zu ermittelnden Vorbelastungen - Ermittlung und Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen
Pflanzen/ Tiere, biologische Vielfalt	Flächenverbrauch, Stör- und Barrierewirkungen in Bau und Anlage	Geltungsbereich zuzüglich 250m Pufferzone	<ul style="list-style-type: none"> - Biotopkartierung, ggf. faunistische Erhebungen lt. Scoping, - Ermittlung des Eingriffsumfanges und Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen,

			<ul style="list-style-type: none"> - Bewertung der Einwirkungen unter Berücksichtigung der zu ermittelnden Vorbelastungen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Keine	Geltungsbereich des B-Planes	Verbal-argumentative Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Keine Bau- und Bodendenkmale bekannt, - Keine archäologische Relevanz
Landschaft/ Erholungsnutzung	Keine	500m um den Geltungsbereich des B-Planes	Verbal-argumentative Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Bewertung der Einwirkungen unter Berücksichtigung der zu ermittelnden Vorbelastungen, - Landschaftsbildrelevanz nicht ersichtlich

*Wirkfaktoren mit potentiell erheblichen Wirkungen

Die Bestandserfassung und die Bewertung der Schutzgüter im dargelegten jeweiligen Untersuchungsrahmen erfolgt in der Unterlage Punkt 4 „Umweltbericht“.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird als gesonderter Bestandteil der Begründung erstellt. Da sich teilweise Inhalte des Grünordnungsplanes und des Umweltberichtes überschneiden, erfolgt jeweils ein entsprechender Verweis auf die begründende Unterlage zum jeweiligen Sachverhalt.

3.4 Erforderliche Kartierungen

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, wobei die ursprüngliche Intensität (intensiver Erwerbsgartenbau) unterbrochen ist.

Das Gebiet liegt am Siedlungsrand und ist von Siedlungs- und Gemeinbedarfsflächen wie auch gewerblichen Ansiedlungen umgeben.

Für die Bilanzierung der Eingriffe und des Ausgleichs-/ Kompensationsbedarfs ist der vorhandene Bestand an Biotoptypen im Rahmen einer eigenen Erfassung zu konkretisieren, d.h. die BTLNK-Kartierung ist in der Fläche zu untersetzen.

Eine einmalige Bestandsbiotoperfassung wird aufgrund der aktuell wenig strukturierten Flächennutzung sowie der Vorbegehung als ausreichend erachtet. Diese würdigt lediglich Biotope, die geeignet sind, das Maß der wertgebenden BTLNK-Zuordnung für die Bilanzierung zu verändern.

Die Vorhabenfläche ist aktuell eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Gehölzbestände, somit sind direkte Schädigungen oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gehölzbewohnenden Arten ausgeschlossen. Nicht gänzlich auszuschließen ist das Vorkommen von bodenbrütenden Arten.

Im Rahmen der Biotopaufnahme ist eine Grundsatzbegehung in Bezug auf diese Arten durchzuführen. Sollte es im Rahmen der Erstbegehung Anzeichen für das Vorkommen relevanter Arten geben (u.a. im Bereich von Rest- und Randbereichen, die der regelmäßigen Bewirtschaftung entzogen sind), dann ist die mehrfache Begehung im Zeitraum April bis Ende Juni als Tagesbegehung vorzusehen. Dabei ist sowohl das Plangebiet wie auch ein Pufferstreifen von 50m an den nicht siedlungsbedingt anthropogen überformten Grenzen abzudecken.

Hinsichtlich des Vorkommens von Reptilienarten, wie der Zauneidechse sind die relevanten Lebensraum-Strukturen (Krautsäume, extensive Straßenränder und dgl.) ebenfalls zu begehen. Hier ist das Vorkommen nicht ausgeschlossen. Die Betroffenheiten können durch geeignete Vermeidungs-/

Schutzmaßnahmen z.B. durch das Aufstellen von Schutzzäunen für den artbezogenen Aktivitätszeitraum ausgeschlossen werden.

Auf der Vorhabenfläche selbst sind keine Gewässer vorhanden. Daraus ist zu schlussfolgern, dass reproduktive Vorkommen von Amphibien-, Libellen- oder Muschelarten des Anhang IV nicht möglich sind. Aufgrund der Gebietsstruktur ist auch auszuschließen, dass es relevante Wanderbewegungen von Osten (Elbaue) gibt.

Fledermauserfassungen sind nicht vorgesehen, da keine relevanten baulichen oder Gehölzstrukturen vorhanden sind, die eine Besiedlung nahelegen. Dadurch entfällt zwar die Einstufung des Geländes als Jagdhabitat nicht vollständig, jedoch sind die regelmäßigen Strukturen durch die Bewirtschaftungsform wenig geeignet und wenn überhaupt, handelt es sich anlagebedingt um eine eher geringe Beeinträchtigung gegenüber dem aktuellen Zustand.

Auf die Erfassung von Schmetterlingsarten des Anhang IV wird gleichermaßen verzichtet, da die Bewirtschaftung mit wechselnden Arten und überwiegend monokulturell das Vorkommen von Raupenfutterpflanzung unsicher, wenn nicht gar unwahrscheinlich macht.

3.5 Fachgutachten

Die erforderlichen fachgutachterlichen Bedarfe wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB mit den Umweltverbänden und -behörden abgestimmt.

Die Träger öffentlicher Belange bzw. Verbände, die während des Scopings dazu aufgefordert wurden, die Untersuchungstiefe und den -grad der Umweltprüfung zu definieren, haben keine Anforderungen an spezifische artenschutzfachliche oder auch naturschutzfachliche Begutachtungen geltend gemacht. Da auch während der im Frühjahr 2023 erfolgten Begehungen durch die Planerin wie auch u.a. durch Herrn Dipl.-Geographen Matthias Rehm vom Landesjagdverband Sachsen e.V. keine Bodenbrüter oder dgl. festzustellen waren und Herr Rehm zu der Einschätzung gelangt, dass die Fläche insgesamt ein sehr geringes Habitatpotential besitzt, wird auf eine Vertiefung jedweder Spezialuntersuchungen verzichtet.

Aufgrund der quantitativen Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Anwendung der Eingriffsregel nach BNatSchG geboten. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist zu erstellen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §§ 44 ff. BNatSchG sind bei Relevanz grundsätzlich durch geeignete Vermeidungs- und ggf. Schutzmaßnahmen zu verhindern.

3.6 Grünordnungsplanung

Der Grünordnungsplan (GOP) ist der Fachplan für die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit den Anforderungen der Eingriffsregel §§ 14 ff. BNatSchG.

Der Grünordnungsplan wird Bestandteil der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ergänzend dazu wird als gesonderter Bestandteil der Begründung vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Da sich die vorgegebenen Inhalte des GOP und des Umweltberichtes zum Teil überschneiden, erfolgt die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nach UVPG einschließlich der Vorbelastungen im Rahmen des Umweltberichtes. Die Schwerpunkte des GOP sind die Problemstellungen der Eingriffsregel insbesondere in Verbindung mit den Handlungsempfehlungen/5/ des Freistaates Sachsen in der Fassung von 2003 und dem Nachweis der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

3.6.1 Aufgabenstellung, Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage des §§ 14 ff. BNatSchG sind die Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vollständig auszugleichen.

Ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht oder nicht in angemessener Zeit am Eingriffsort möglich, so sind die durch den Eingriff gestörten oder erheblich beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes durch entsprechende Ersatzmaßnahmen wiederherzustellen. Diese Zielsetzung entspricht auch den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB.

Entsprechend des Bestandsgeländes kann davon ausgegangen werden, dass kaum Maßnahmen der Baufeldvorbereitung (Geländeneivellierung oder dgl.) notwendig werden, weder für die reinen Photovoltaik-Flächen noch die zusätzlich bebaubaren Flächen des Geltungsbereiches. Es handelt sich um eine Maßnahme mit einer sehr geringen Geländeüberprägung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,4 ha.

Der GOP soll die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in das Bauleitplanverfahren integrieren. Dafür sind die durch die Festsetzungen vorbereiteten möglichen Eingriffe nach Art und Umfang wie auch die gebotenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen darzustellen.

Für die Bilanzierungsdefizite sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen im möglichst funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet und damit dem Eingriffsort zu qualifizieren wie auch zu quantifizieren. Auch sind ggf. gestalterische Anforderungen zu formulieren, die sich aus der landschaftsgerechten Integration des Vorhabens in das Landschaftsbild ergeben.

3.6.2 Darstellung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Rechtliche Grundlagen

Die §§ 14-16 BNatSchG sind die Grundlage der Eingriffsdefinition, demzufolge „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können“.

Eingriffe bedürfen der Genehmigung gemäß § 15 BNatSchG. Dementsprechend ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringerer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der Ausgleich ist erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert wurden und das Landschaftsbild wiederhergestellt bzw. neugestaltet wurde.

Darstellung des Eingriffs

Das Plangebiet ist zur Gänze eine ehemalige Gärtnerei. Die Vorbelastungen betreffen aufgrund der Bewirtschaftungsart und -technik praktisch alle Schutzgüter, insbesondere jedoch die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft (siehe hierzu Punkt 4 – Umweltbericht).

Die Vorbelastungen aus dem Erwerbsgartenbau führen dazu, dass die geplanten Maßnahmen

- Errichtung von Flächen-Photovoltaikanlagen in aufgeständerter Form
- Anbau von Solarpaneelen auf Dachflächen,
- Sekundärnutzung für die Landwirtschaft bzw. zu gärtnerischen Zwecken,
- Errichtung von zweckgebundenen Gebäuden

insgesamt keine oder nur wenige Beeinträchtigungen erzeugen.

Hervorzuheben ist die Errichtung von zwei Gebäuden im dafür ausgewiesenen Bereich SO_{PV-L}, die bei einer maximalen Überbauung von 547 m² entsprechend der GRZ von 0,3, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führt.

Die reine Energieerzeugung aus Sonneneinstrahlung führt mittelfristig durch den rückläufigen Bedarf an fossilen Brennstoffen zur Energieerzeugung zu einem positiven Wert für das Schutzgut Klima/ Luft.

Die jeweiligen Auswirkungen des Vorhabens sind der Schutzgutbewertung im Umweltbericht zu entnehmen.

Darüber hinaus erzeugt das Vorhaben spezifische bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen.

3.6.3 Bewertungsmethodik

Die Bewertung der Eingriffe in Hinblick auf die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Stand 2003.

3.6.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG sind schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minderung (M) der Eingriffe zu formulieren. Diese müssen geeignet sein, Projektauswirkungen vollständig zu vermeiden oder diese zumindest soweit abzuschwächen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zugelassen werden.

Arten- und Biotopschutz

V1 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §§ 44 ff. BNatSchG sind zu verhindern. Die baubedingten Störungen von bodenbrütenden Vogelarten sind außerhalb der Reproduktionszeit zwischen dem 31. August und dem 01. März einzuordnen, sollte es Nachweise für betroffene Arten geben.

M1 Zur Gewährleistung einer barrierefreien Kleintierdurchgängigkeit ist eine Bodenfreiheit von mind. 10cm zwischen Gelände-Oberkante und Unterkante der Einzäunung einzuhalten.

M2 Die während der Baumaßnahmen beschädigten Vegetationsflächen sind wiederherzustellen. Die Flächen sind vor der Ansaat zu lockern und mit einer Dauergrünland-Mischung (z.B. Saatgutmischung Weideflächen) anzusäen.

Bodenschutz

V2 Die Aufständigung der Modulgestelle hat durch Ramppfosten zu erfolgen, um Versiegelungen oder Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden.

V3 Boden ist zu schützen insbesondere Oberboden. Gemäß § 4 Abs.1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen verboten bzw. Handlungen zu unterlassen, die diese hervorrufen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

V4 Bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG, z.B. Altlasten, organoleptische Auffälligkeiten und dgl. besteht für den Grundstückseigentümer die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der hiervon drohenden schädlichen Bodenveränderungen

- zu ergreifen. Schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten sind unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde im Landratsamt mitzuteilen.
- V5 Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen. Mutterboden ist vor dem regelmäßigen bauzeitlichen befahren abzutragen und zu schützen sowie der Weiterverwendung oder -verwertung zuzuführen.
- V6 Die Vorschriften der DIN 18 300 (Erdarbeiten) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) sind zu beachten und einzuhalten.
- M3 Das Befahren und Bewirtschaften der Flächen hat mit kleinen Geräten und Maschinen zu erfolgen. Schwere Landwirtschaftstechnik ist nicht zulässig.
Schutz des Grundwassers
- V7 Der Eintrag von Betriebsstoffen der Baumaschinen ist zu vermeiden.
- V8 Bei der Bewirtschaftung der Flächen unter den Solarpaneelen ist der Einsatz von reinem Kunstdünger und Breitband-Unkrautvernichtungsmitteln (bspws. Glyphosat-haltige Mittel) nicht zulässig.

3.6.5 Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt einerseits flächenbezogen auf der Grundlage der Zustands- und Planungswerte entsprechend der Biotoptypenzuordnung. Ergänzend wird eine funktionsbezogene Bilanzierung in die Berechnung einbezogen.

Aufgrund der minderkomplexen Struktur und Größe der Vorhabenfläche erfolgt die Bilanzierung in Tabellenform mit Gegenüberstellung der Zustands- und Planungswerte.

Flächenübersicht lt. Punkt 2.7

Größe des Geltungsbereichs gesamt	12.374 m ²
Teilgebiet SO _{PV}	10.278 m ²
davon mit PV-Anlagen bebaubar	9.176 m ²
Teilgebiet SO _{PV-L}	2.096 m ²
davon innerhalb der Baugrenze	1.824 m ²
überbaubar entspr. GRZ (0,3)	547 m ²
Abstandsflächen, sonstige	1.374 m ²

Flächenbezogene Bilanz

BT	Fläche in ha	Wert Bestand	Punkte	Wert Planung	Punkte
BT 82100 Erwerbsgartenbau	12,374	7 ¹⁾	86,618	0	0
Summe Ausgangswert			86,618		
BT 94 800 (94 700) Garten- und Grabeland	0,918	0	0	7 ²⁾	73,44
BT 93 300 mit 94 700 Betriebsstandort	0,128	0	0	2 ³⁾	0,25536

BT	Fläche in ha	Wert Bestand	Punkte	Wert Planung	Punkte
BT 95 220 Bebaute Fläche	0,0547	0	0	0	0
BT 65 Hecke	0,09 ⁵⁾	0	0	15	1,35
BT 67 000 Streuobstwiese	0,05	10 ⁴⁾	0,5	22	11,0
Summe Ausgangswert komplett			87,118		
Summe Zielwert/Planungswert					86,045

- 1) Da die Plangebietsfläche in den letzten Jahren nicht mehr direkt und konsequent erwerbsgartenbaulich genutzt wurde, wird dies mit der Erhöhung des spezifischen Ausgangs-Biotopwertes **gewürdigt**.
- 2) Entsprechend des Schreibens des SMUL zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom 20.08.2012 sind Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen mit einem Planungswert von 8 gemäß CIR-BTLNK 94 700 zu bewerten. Zur Würdigung der geplanten Nutzung (nicht komplett extensiv) wurde der Planungswert **reduziert**.
- 3) Die Fläche SO PV-L wurde dem BT 93 300 (landwirtschaftlicher Betriebsstandort zugeschlagen, um die größtmögliche Nutzungskategorie zu erfassen. **Unberücksichtigt** bleibt hierbei der Anteil an begrünter oder im Sinne des BT 94 800 bewirtschafteten Flächenanteils bei der GRZ von 0,3. Die Überbauung wird gesondert betrachtet.
- 4) Als Ausgangswert für die Anlagefläche der Streuobstwiese wird eine mäßig artenreiche Wiesenfläche mit regelmäßiger Pflege (vgl. größerer Hausgarten) angesetzt, um den Ausgangszustand zu **würdigen**. Vorgesehen ist eine wirksame Fläche von mindestens 500m². Die Planeintragung stellt lediglich einen Vorzugsstandort dar, der in Absprache mit dem Grundstückseigentümer auch verschoben werden kann.
- 5) Als Heckenlänge werden ~300m geplant.

Funktionsbezogene Bilanz

Funktion	Fläche in ha	Abwertungs-faktor	Punkte	Aufwertungs-faktor	Punkte
Bioklimatische Ausgleichsfunktion – Katluftentstehung	12,1	0,1	- 1,21		
Summe Ausgangswert			- 1,21		
Immissionsschutzfunktion – Klimaschutz	12,1			0,2	2,42
Summe Zielwert					2,42

Im funktionalen Sinne wird die Errichtung der Photovoltaik-Anlagen als Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft auf der derzeit frei verfügbaren Kaltluftentstehungsfläche gewertet. Durch die innerörtliche Lage erfolgt die Abwertung entsprechend mit einem anteiligen Funktionsbeeinträchtigungsfaktor von 0,1.

Für die nachhaltige Aufwertung des Schutzgutes Klima/ Luft durch die Nutzung von emissionsfrei erzeugbarer Energie durch Sonneneinstrahlung im mittelfristigen Zeithorizont (Amortisation des Materialverbrauchs der Module) und damit die allgemeine Reduzierung von CO₂-Emissionen zur Energiegewinnung aus fossilen Brennstoffen. Zum Ansatz kommt ein anteiliger Aufwertungsfaktor von 0,2 für diesen Effekt.

Bei der flächen- und funktionsbezogenen Bilanzierung muss der Ausgangs- bzw. Zustandswert final dem Planungswert entsprechend:

Ausgangswert	87,118 + 1,21	= 88,328
Zielwert	86,045 + 2,42	= 88,465

3.6.6 Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft herbeizuführen. Dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) durch die Anordnung von Pflanzgeboten geregelt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/ Luft vorbereitet.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Notwendige Kompensationen, die nicht im Plangebiet sinnvoll realisierbar sind, müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang außerhalb des Geltungsbereichs angeordnet und rechtlich dauerhaft gesichert werden.

Grundsätzlich verändert das Plangebiet seinen Charakter, indem bauliche Veränderungen erfolgen und die bisherige Flächennutzung sich verändert. Dabei muss festgestellt werden, dass das aktuelle Bauleitplanverfahren für die bislang anthropogen stark belastete Fläche auch Möglichkeiten beinhaltet, um den Flächenwert allgemein zu verbessern.

Diese Aufwertungen sind einerseits als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen definiert und helfen, den Eingriff allgemein mit ihren Auswirkungen auf die Schutzgüter verträglich zu gestalten. Andererseits sind jedoch noch zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um dem Standort gerecht zu werden und sämtliche Auswirkungen umfänglich und schadlos auszugleichen.

- A1 Auf den im Plan eingetragenen Flächen ist eine freiwachsende Hecke lt. Auswahlliste aus heimischen Straucharten, ergänzt durch standortgerechte Vogel- und Bienennährgehölze, anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Hecke ist auf einer Breite von 3,0m frei wachsen zu lassen und die darunterliegenden Flächen extensiv zu bewirtschaften.
- Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander ist artabhängig anzupassen, darf jedoch nicht größer als 1,0m sein. Die Mindestpflanzqualität ist „Strauch 2xv, 30-40cm“.

Ersatzmaßnahmen

Zur Effizienzsteigerung wird der größte Teil des Plangebietes mit Solarmodul-Anlagen überbaut, um die vorteilhafte geringwertige Ausgangssituation der Fläche umfänglich zu nutzen. Aus diesem Grund

sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig, um den verursachten Eingriff komplett zu kompensieren.

- E1 Auf der im Plan eingetragenen Fläche sind auf einer Fläche von mindestens 500m² Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von mind. 5,0m bis maximal 7,5m untereinander herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Pflanzanzahl: 14 St. Obstbäume
Pflanzqualität: mind. 2xv ha/H, StU 8/10cm
Flächenquantifizierung: äußere Baumstandorte zzgl. mind. 2,5m mit extensiver Flächenbewirtschaftung entsprechend Maßnahme E 2.
- E 2 Die Fläche E1 unterhalb der Obstbäume ist lt. Planeintrag als Wiesenfläche zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche ist 1- bis 2-schürig zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die erste Mahd ist frühestens Ende Juni/ Anfang Juli, die zweite Mahd frühestens im September zulässig. Alternativ ist das Beweiden der Fläche ebenfalls zulässig.
- E3 Die Flächensicherung bzw. die Nutzungsgestattung für die Maßnahmen E1/ E2 auf dem Flurstück 320 der Gemarkung Dommitzsch ist für die Dauer des Anlagenbetriebs der Photovoltaik-Anlage nachweislich vom Vorhabenträger zu erbringen.

Auswahlliste Sträucher für Maßnahme A 1:

Amelanchier	Feksenbirne
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus cocchineae	Scharlach-Dorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Ginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Rosa Wildform	Wild-Rosen
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Salix spec.	Strauch-Weiden
Sambucus spec.	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball